



30. april 2014

1-691-20-2/FLB

Omdeles

På bestyrelsens vegne indkaldes der herved til

Ordinær generalforsamling

jf. vedtægternes § 13 og § 14, i

"Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 & 2441 Udenbys Klædebo Kvarter"

torsdag, den 22. maj 2014, kl. 17.00

hos Valdal Advokatfirma, Ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø.-

og med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent

2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år til godkendelse og herunder bestyrelsens orientering om Gårdlauget "Købkes Gård"

Beretningen er medsendt.

3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab for 2013 med revisorpåtegning

Regnskabet for 2013 vil blive eftersendt grundet behov for gennemsyn.

4. Forslag fra medlemmer

Der er ikke modtaget forslag til behandling under dette punkt.

5. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har disse kommentarer:



Det anføres, at de vigtigste opgaver, der forestår, er vedligeholdelse af vinduer mod gaden samt renovering af bagtrapperne.

Vi har følgende forudsætninger:

Vinduernes skal enten males og renoveres snarest muligt, hvis de ikke skal udskiftes.

Vi fortrækker at have sparet op til større investeringer før vi går i gang.

Foreningens kasse må ikke gå i nul.

Der er følgende muligheder:

Vinduer renoveres, tætnes og males (prisniveau 500.000-1.000.000)

Bagtrapperne males (prisniveau 200.000)

Vinduerne udskiftes af nye med koblede trævinduer (prisniveau 2.100.000)

Vinduer med træ/aluvinduer (prisniveau 1.900. 000)

De tidligere års vedligeholdelsesrapporter har ikke klart indikeret, at vinduerne skal udskiftes, men det har været fremhævet, at de skal vedligeholdes.

Energimærkerapporten fra 2010 anslår, at den årlige besparelse for hele ejendommen er på kr. 20.000.

Den tidligere tilstandsvurdering fra 2006 angiver, at køkkentrapperne trænger til reparation og maling, og der kan vælges forskellige niveauer for renovering af bagtrapperne.

Generalforsamlingen bedes tage stilling til følgende:

- a. Rækkefølge af opgaverne
- b. Skal vinduerne renoveres eller udskiftes
- c. Hvis vinduerne skal udskiftes, hvilken teknisk løsning skal så foretrækkes
- d. Hvor vidtgående istandsættelse skal der foretages af bagtrapperne
- e. Skal indbetalingerne øges for at foretage en hurtigere opsparing?

Det tilføjes, at foreningens vedtægters § 8 beskriver, at udskiftning og vedligeholdelse af vinduer er hjemmehørende som den enkelte ejers pligt (med samtidig opfyldelse af visse krav til ensartethed m.v.), mens udvendig maling af vinduer/vinduespartier er et fælles anliggende for foreningen som en pligt til vedligeholdelse.

6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår (2014)

Bestyrelsens forslag til budget 2014 eftersendes ligeledes.

7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2015 til orientering

Jævnfør pkt. 8.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsen er p.t. sammensat således:

Pernille Moll, formand (er på valg)

Carsten Kaag (er på valg)

Karen Jørgensen (er på valg)



9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen

Jane Juncker-Jensen og Svend Deth og er begge på valg.

10. Valg af statsautoriseret revisor

Revisionsaktieselskabet Erik Munk A/S er villig til genvalg.

11. Eventuelt

----- 0000000 -----

Såfremt De er forhindret i at deltage, kan vedlagte fuldmagt benyttes.

København, den 30-04-2014

VALDAL ADVOKATFIRMA

Ejendomsadministrationen

Bilag: Beretning
Fuldmagt