



J.nr. 691000 ---/flb

Generalforsamlingsprotokol

for

" Ejerforeningen Sortedamshus "
(matr.nr. 2388 & 2441 af Udenbys Klædebo Kvt.)

År 2014, den 22. maj kl. 17:00, afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter", hos Valdal Advokatfirma, ejendomsadministrationen, Øster Allé 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jfr. vedtægternes § 13:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård"
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning
4. Forslag fra medlemmer
5. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår (2014)
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2015 til orientering
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af statsautoriseret revisor
11. Eventuelt

--- ooOoo ---



Følgende ejerlejlighedsejere var til stede eller repræsenteret ved fuldmagt:

<i>Ejer</i>	<i>Fordelingstal</i>
1 Ian Peerless & Karen Jørgensen	5,60
2 Eva Argir Falster & Christian Bro Müller v/fuldmagt	6,07
3 Pernille Moll & Peter Elsborg	6,07
4 Jane Juncker-Jensen v/fuldmagt	6,07
5 Marie & Hans Jørgen Poulsen	6,07
6 Ulla Godtfredsen v/fuldmagt	5,10
7 G. Öberg	5,50
8 Elwira Skomorowska	5,50
9 Dorrit Knudsen	5,50
10 Carsten Kaag	5,50
11 Hans Peter Svendler Nielsen v/fuldmagt	4,04
12 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	4,04
15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt	4,21
17 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	4,01
20 Lene Borrrits & Geert Schou	4,27
21 Pernille Moll & Peter Elsborg	1,07
23 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	0,00
24 Lene Borrrits & Geert Schou	0,78
25 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	0,00
26 Ian Peerles & Karen Jørgensen	0,00
27 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	0,00

21 af foreningens i alt 27 ejere var således repræsenteret ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt – svarende til 75,39 fremmødte fordelingstal ud af samlet 100,78 (74,80 %).

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved ejendomsadministrator Flemming Bie.

--- ooOoo ---

Formanden, Pernille Moll, bød alle velkommen til denne ordinære generalforsamling, og foreslog Flemming Bie som dirigent og referent af mødets hændelser.



Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Valg af dirigent

Administrator, Flemming Bie, tilsluttede sig rollen som dirigent og referent af mødets hændelser, og Flemming Bie valgtes enstemmigt.

Dirigenten konstaterede med de tilstedeværendes samtykke, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt samt beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2:

Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" - til godkendelse samt bestyrelsens fremlæggelse af og vedtagelse af vedligeholdelsesplan

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand, Pernille Moll.

Formanden aflagde beretning, som vedlægges referatet og tillige var udsendt forinden generalforsamlingen.

Formanden orienterede om bestyrelsens nye måde at arbejde på, og hvor Valdals Advokatfirma indgår som en udøvende sekretariatsfunktion.

Facaderenoveringen nærmer sig sin afslutning, og der resterer i øjeblikket en opmaling af de oprindelige tekster. Bestyrelsen har yderligere indhentet tilbud på maling af hoveddøre og kældervinduer, hvilket arbejde er planlagt til udførelse forinden eller henover sommeren 2014.

Med udgangen af maj 2014 overgår foreningen til en ny viceværtfunktion, JK Ejendoms-Service, og bestyrelsen ser frem til dette samarbejde.

Rosenbedet mod søen er blevet beskåret, og ellers er der desværre fortsat problemer med cykelparkering, som forårsager skader på beplantningen op ad facaden.

Administrationen af nøgler er overgået til Valdals Advokatfirma.

Der er observeret en del problemer med duer på facaden mod Dosseringen, og mulighederne for at minimere disse gener undersøges nærmere, men det blev fra forsamlingen kommenteret, at duernes valg af tilholdssted, er meget flygtigt, og kan derfor variere meget og ofte.



Ian Peerles repræsenterer foreningen i gårdlauget Købkes Gaard, og han kunne bl.a. tilføje, at efter mange års stilstand i medlemsbidraget, kan der forventes en stigning i foreningens bidrag på omkring kr. 4.000 årligt. I løbet af 2013 er der foretaget en del reparationsarbejder på gårdens el-installationer foranlediget af et pludseligt stort el-forbrug, men fejlen er nu afhjulpet. Ian Peerless tilføjede, at gårdlauget mødes én gang månedligt, hvor gården gennemgås.

Formanden understregede kraftigt, at foreningen har en kostbar ubekendt faktor, der er knyttet til taget og dets konstruktion. Foreningen må på et tidspunkt forvente, at der skal bruges mange penge på dette forhold, og bestyrelsen er af den opfattelse, at det vil være hensigtsmæssigt for alle, at der løbende kan etableres en opsparing øremærket hertil.

Formanden kunne afsluttende tilføje, at der netop er observeret indtrængende vand i kælderens, og bestyrelsen vil nu følge op på dette forhold, og få afklaret, hvad der er årsagen hertil.

Der blev stillet enkelte afklarende spørgsmål, der alle blev behørigt besvaret.

Beretningen blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 3:

Forelæggelse til godkendelse af regnskab med revisorpåtegning.

Dirigenten gennemgik det af statsautoriseret revisor Erik Munk udarbejdede årsregnskab for 2013 med resultatopgørelse, balance samt de tilknyttede noter, og tilføjede, at regnskabet er forsynet med en blank revisionspåtegning som et bevis på, at revisionen har haft adgang til alle relevante bilag samt fået svar på de stillede spørgsmål.

Resultatopgørelsen udviste indtægter for i alt kr. 778.266 og udgifter for kr. 731.044, hvoraf kr. 250.000 er henlagt som reserve.

Årets resultat blev derfor et overskud på kr. 47.222.

Dirigenten fortsatte til foreningens balance, som pr. 31. december 2013 viste aktiver og passiver for i alt kr. 1.110.185.

Egenkapitalen er i 2013 blevet reduceret med kr. 306.000, hidrørende fra facaderenoveringen, men med tillæg af den opsparede post, udgør denne del af egenkapitalen pr. 31. december 2013 kr. 874.701 omfattende hhv. grundfond med kr. 247.069 og henlagte reserver med kr. 627.632.

Grundfond og henlagte reserver henstår som en opsparing til senere brug.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af alle tilstedeværende.



Ad pkt. 4:

Forslag fra medlemmer

Der var ikke modtaget emner til behandling under dette punkt, der derfor udgår.

Ad pkt. 5:

Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen havde som et oplæg til drøftelserne under dette punkt, sammen med indkaldelsen, anført disse forhold:

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

Vi har følgende forudsætninger:

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

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

Foreningens kasse må ikke gå i nul.

Der er følgende muligheder:

Vinduer reoveres, 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 reovering af bagtrapperne.

Generalforsamlingen bedes tage stilling til følgende:

- a. Rækkefølge af opgaverne*
- b. Skal vinduerne reoveres 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 var samtidig fra administrationen tilføjet, 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.

Bestyrelsen runddelte under mødet et mere udførligt oplæg til bestyrelsens forslag for de kommende år, og dette oplæg blev grundigt gennemgået (dette materiale er medsendt nærværende referat).

Det tidligere nedsatte vinduesudvalg, har indhentet i alt 3 forskellige tilbud på udskiftning af vinduer mod gaden. Dette udvalg har løbende suppleret bestyrelsen med forslag og tilbud, og udvalget har den klare holdning, at en udskiftning af vinduer mod gaden bør prioriteres forud for reovering af samme.

Det blev fra forsamlingen kommenteret, at det er væsentligt, at der hurtigt træffes en beslutning omkring vinduerne mod gaden, da flere ejere alternativt selv vil foretage en udskiftning.

Bestyrelsen lagde op til en beslutning om ændring af foreningens vedtægter på en sådan måde, at udskiftning af vinduer fremover bliver et fælles anliggende for ejerforeningen, og bl.a. med den begrundelse, at specielt på gadefacaden anser bestyrelsen helheden og æstetikken som meget væsentlig.

Fra flere sider blev det bemærket, at grundlaget for at træffe en sådan beslutning, fortsat var lidt for løst i henseende til pris, behov for udskiftning contra vedligeholdelse samt finansiering og tidsramme.

Et par medlemmer tilkendegav, at efter deres opfattelse, var træværket (vinduer og karme) ikke i en stand med behov for udskiftning, men i stedet var der et behov for efterfugning rundet om karmene.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at vinduerne skal udskiftes og bagtrapper reoveres indenfor 1-2 år.

Foreningens opsparede midler udgør ca. kr. 700.000, men det er bestyrelsens klare holdning, at der vedvarende skal henstå et fornuftigt beløb til imødegåelse af det akutte og uforudsete, og derfor vil reovering og/eller udskiftning af vinduer samt reovering af bagtrapper indenfor de kommende 2 år, nødvendigvis medføre en ekstraordinær opkrævning af fællesudgifter i et eller andet omfang, der dog også kan søges finansieret via optagelse af et fælleslån hos foreningens bankforbindelse.

Der blev foretaget en vejledende afstemning om forsamlingens holdning til hhv. udskiftning af vinduerne eller reovering af samme, og dirigenten kunne konstatere, at blandt de tilstedeværende medlemmer, var der ikke i overvejende grad stemning for hverken det ene eller andet.

Geert Schou tilkendegav sit tilsagn om at blive en del af det særligt nedsatte vinduesudvalg, der herudover består af Dorrit Knudsen og Peter Elsborg.

Som afslutning på dette punkt, blev det aftalt og vedtaget, at bestyrelsen sammen med vinduesudvalget, vurderer de foreliggende tilbud på reovering/udskiftning, undersøger relevante finansieringsmuligheder samt fremkommer med et konkret forslag til foreningens medlemmer til fremlæggelse på en ekstraordinær generalforsamling umiddelbart efter sommerferie-perioden.



Denne fremlæggelse vil også indeholde en overvejelse om ændring af foreningens vedtægter på en sådan måde, at udskiftning af vinduer fremover skal håndteres som en fælles forpligtelse.

Til dette kommenterede bestyrelsen, at i modsat fald, hvor den enkelte ejer fortsat selv står for udskiftningen (som de nugældende vedtægter beskriver), skal der arbejdes for at få udarbejdet en udførlig teknisk beskrivelse, som nøje angiver foreningens krav til nye vinduer, og med respekt af ensartethed, æstetik samt materialevalg.

Emnet blev herefter afsluttet og bestyrelsen vender snarligt tilbage.

Ad pkt. 6:

Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2014 samt 2015, og bemærkede, at fællesbidrag var foreslået hævet til kr. 790.000 i 2014 (med virkning fra d. 1. juli 2014) og til kr. 820.000 i 2015.

Budgettet er nærmere specificeret således

E/F Sortedamshus

	realiseret 2013	budget 2014	budget 2015
<u>Indtægter</u>			
Fællesbidrag	775.000	788.000	820.000
Renteindtægter	3.300	2.000	2.000
	778.300	790.000	822.000
<u>Udgifter</u>			
Forbrugsafgifter	10.700	12.000	13.000
Renholdelse	208.800	180.000	180.000
Administration	114.100	118.000	120.000
Vedligeholdelse	110.000	150.000	150.000
Gårdlaug	37.400	45.000	45.000
Henlæggelser	250.000	250.000	250.000
	731.000	755.000	758.000
Årets resultat	47.300	35.000	64.000



Stigningen i 2014 er planlagt opkrævet med virkning fra d. 1. juli 2014.

Bestyrelsen stillede forslag om en yderligere opkrævning af kr. 100.000 som en opsparring til forestående vedligeholdelsesarbejder, men der var ikke tilslutning til dette blandt forsamlingen.

Da der ikke var spørgsmål til budgettet, blev budget 2014 samt oplæg til samme for 2015 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 7:

Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2015 til orientering.

Behandlet under dagsordenens pkt. 6.

Ad pkt. 8:

Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Pernille Moll (formand) og Carsten Kaag var ikke villige til genvalg, mens Karen Jørgensen ikke var på valg.

I stedet blev Ulla Godtfredsen og Peter Elsborg foreslået til bestyrelsen og begge blev nyvalgt med enstemmighed.

Bestyrelsen er herefter således sammensat og har efterfølgende konstitueret sig med nævnte rollefordeling:

Karen Jørgensen, formand

Ulla Godtfredsen, medlem

Peter Elsborg, medlem

Ad pkt. 9:

Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleanter blev Carsten Kaag nyvalgt og Jane Juncker-Jensen genvalgt.

Ad pkt. 10:

Valg af statsautoriseret revisor.

Erik Munk, statsautoriserede revisorer, genvalgtes enstemmigt.



Ad pkt. 11:
Eventuelt.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at under punktet eventuelt kan alt drøftes, men intet endeligt vedtages.

Der blev fremsat ønske om en bedre fælles håndtering af affald i gården.

Det blev bemærket, at man håber, at samarbejde med et nyt rengøringsfirma vil være mere positivt end samarbejdet med Jeudan, og bl.a. omfatte en jævnlig løftning af dørmåtter inden gulvvask.

Det er iagttaget flere gange, at personer uden tilknytning til hverken ejendom eller gård, undersøger affaldscontainerne for brugbart indhold. Den uhindrede adgang til gården for uvedkommende, skyldes en så at sige altid åben port ved Irma samt den uaflåste dør fra gården til søen.

Karen Deth og Jane Juncker-Jensen har påtaget sig opgaven med løbende pasning af de nye roser mod facaden.

Bestyrelsen blev mindet om et muligt behov for indgåelse af aftale om tilsyn og afvask af graffiti (et såkaldt Graffiti-abonnement).

Til gårdlaugets beretning blev det tilføjet, at foreningens repræsentant bør sikre, at alle dele af gården bliver vedligeholdt i samme frekvens og på samme niveau.

Der blev stillet spørgsmål om et muligt brug af håndværkerfradrag ved større fælles arbejder, og dirigenten besvarede dette med, at dette fradrag alene kan benyttes, hvis foreningens vedtægter ikke angiver, at det aktuelle arbejde, er at betragte som en fælles forpligtelse, og som hovedregel kan fradraget alene benyttes ved arbejder indenfor væggene i egen bolig.

Der blev rettet en stor tak til bestyrelsen for et daglig i hårdt arbejde, og en særlig tak til Pernille Moll for en helhjertet indsats i bestyrelsen gennem mange år.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.30.



Bestyrelsen:

21/8-14 Pernille Moll

Pernille Moll

Carsten Kaag

Karen Jørgensen

VALDAL
ADVOKATFIRMA
EIERKONTROLLSINTEGNET
Tlf. 45 45 11 11

Flemming Bie
(dirigent)