



J.nr. 691000/swe

Generalforsamlingsprotokol

for

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

År 2015, den 02. juni kl. 17:30, 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 af regnskab med revisorpåtegning til godkendelse
4. Forslag fra medlemmer
5. Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan
6. Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår (2015)
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

--- 00000 ---



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 Peter Elsborg	6,07
4 Jane Juncker-Jensen	6,07
5 Hans Jørgen Poulsen	6,07
6 Helle Juhler-Verdoner og Erike M. Verdoner	5,10
8 Elwira Skomorowska, kom senere	5,50
9 Dorrit Knudsen	5,50
10 Carsten Kaag	5,50
12 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	
13 John og Bente Svenningsen v/fuldmagt	4,30
15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt	
16 Anne-marie Rolev v/fuldmagt	4,27
17 W.M. Tofte Foundation v/fuldmagt	4,30
20 Geert Schou	4,27
21 Pernille Moll & Peter Elsborg	1,07
24 Geert Schou og Lene Borrits	

17 af foreningens i alt 22 ejere var således repræsenteret ved personligt fremmøde eller ved fuldmagt – svarende til 75 % fremmødte fordelingstal 69,69 ud af samlet 91,78.

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved ejendomsadministrator Rasmus Slot Nielsen og Susan Weile.

--- ooOoo ---

Administrator Rasmus Slot Nielsen, bød alle velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Dagsordenen blev gennemgået som følger:



Ad pkt. 1:

Valg af dirigent

Administrator, Rasmus Slot Nielsen, tilsluttede sig rollen som dirigent og foreslog Susan Weile som referent af mødets hændelser begge 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, Karen Jørgensen.

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

Der blev forespurgt til problematikken med Valdal. Formanden oplyste kort, at der havde været uoverensstemmelser med den forrige administrator, som ikke levede op til foreningens forventninger. Bestyrelsen har indhentet tilbud fra andre administratorer, men valgt, at beholde Valdal.

En enkelt beboer forespurgte til Købkes gård's hjemmeside, som ikke er opdateret i flere år, og mails bliver ikke bevaret. Kommunikationen er ikke eksisterende.

Ian Peerles, som repræsenterer Købkes gård, vil gå videre med dette.

Formanden Karen Jørgensen henstillede til, at alle skriver direkte til formanden angående ønsker til udbedringer og vedligeholdelse.

En enkelt beboer bemærkede, at dørlukkeren på bagtrappen larmer voldsomt. Dette blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Flere beboer ytrede glæde over, at der var kommet ny belægning i Købkes gård.

Fra John Svenningsen var indkommet følgende indsigelse mod beretningen " Det skal stemmes nej, med den motivering , at bestyrelsen har begået en række fejl vedrørende overholdelse af vedtægterne. "

Beretningen blev herefter taget til efterretning.



Ad pkt. 3:

Forelæggelse til af regnskab med revisorpåtegning til godkendelse.

Dirigenten gennemgik det af statsautoriseret revisor Erik Munk udarbejdede årsregnskab for 2014 med resultatopgørelse, balance samt de tilknyttede noter, og tilføjede, at regnskabet er forsynet med en blank revisionspåtegning som bevis for, at revisionen har haft adgang til alle relevante bilag samt fået svar på de stillede spørgsmål.

Resultatopgørelsen udviste indtægter for i alt kr. 830.574 og udgifter for kr. 482.561.

Årets resultat blev et overskud på kr. 348.013, som er henlagt til reserve.

Dirigenten fortsatte til foreningens balance, som pr. 31. december 2014 viste aktiver og passiver for i alt kr. 1.309.504.

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

Dirigenten informerede de tilstedeværende om det brev der er sendt ud til alle omkring tilbagebetalte varme- og vandudgifter.

Der blev forespurgt til note 7 i regnskabet, hvor det fremgår, at Tofte har et tilgodehavende kr. 30.667 i forbindelse med restejendommen. Dette har vi undersøgt nærmere, og kan gøre opmærksom på, at det drejer sig om 3 lejere, der alle er blevet opkrævet et beløb pr. 1. juli 2015.

Der blev forespurgt til note 2. I regnskabet står der, at foreningen har betalt kr. 51.398 til Købkes gårdlaug. Iflg. regnskab fra Købkes gårdlaug, som er rundsendt til alle, er der modtaget kr. 42.000. Valdal har undersøgt regningerne, og kan oplyse, at Købkes gårdlaug har sendt opkrævning for 4. kvartal 2013 sidst i december. Denne er først trukket på foreningens konto i januar 2014, derfor fremgår den af 2014 regnskabet, men hører til under 2013 regnskabet. Købkes gårdlaug modtager kr. 11.000 4 gange årligt af foreningen.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt af alle tilstedeværende.

Ad pkt. 4:

Forslag fra medlemmer

4b. Forslag modtaget fra bestyrelsen:

1. Forslag til vedtægtsændring af § 8 som følger:

Forslag til ændringer af vedtægternes §8:

Årsag til ændringen af § er at udviklingen også fremover giver muligheder for at bevare udseendet med nye og mere effektive materialer.

Første afsnit 2. punktum ændres fra: Vinduerne skal være af nøjagtig samme udseende og materiale, som de hidtidige vinduer.

Til: Vinduerne skal være af samme udseende, som de hidtidige vinduer.



Forslaget kan vedtages med kvalificeret flertal jf. vedtægternes § 12.

Der var generelt enighed om, at alle ønsker et ensartet udseende. Dog var de fleste for, valg af andet materiale end træ/træ, for at undgå faste udgifter på maling fremover. Man kunne ikke blive enige, om den korrekte ordlyd i vedtægterne. De fremmødte diskuterede længe for og imod og bestyrelsen endte med, at trække forslaget tilbage, da det stod klart at et forslag til vedtægtsændringer ikke vil kunne opnå den tilstrækkelige opbakning.

2. Forslag om maling af vinduerne med selvvalg af udskiftning.

Efter informationsmødet i april er forslaget fra bestyrelsen: at der udføres en samlet malerentreprise på ejendommens facadevendte vinduer og at arbejdet udføres af REBO i henhold til det allerede fremsendte tilbud. Entreprisen er for foreningens anliggende maksimeret til 900.000,-. Det enkelte medlem kan fravælge malerentreprisen mod udskiftning til nye vinduer, således at den/de enkelte ejere kompenseres med den del af de samlede entrepriseudgifter, der svarer til lejlighedens fordelingsstal. Merudgiften for udskiftning af vinduer mv vil således blive pålignet hver enkelt ejer. For at udnytte, at der kommer stillads op, opsættes duepigge på gesimser og sålbænke på facaden mod Sortedam Dossering til duesikring. Prisen udgør ca. kr. 72.000,- som vil blive afholdt af foreningen.

Der etableres 6 stk udluftningsventiler i kælderydervægge, for at sikre god luftcirkulation af kælderen. Prisen udgør ca. kr. 33.000,- som vil blive afholdt af foreningen.

De samlede entrepriseudgifter tilhørende foreningen vil blive afholdt over foreningens grundfond samt henlæggelser.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal jf. vedtægternes § 12.

De fremmødte diskuterede for og imod og bestyrelsen endte med, at trække forslaget, da der var enighed om, at det er spild af penge fra vedligeholdelseskontoen, at reparere vinduerne med maling.

En enig forsamling ønskede dog, at der under foreningens løbende vedligeholdelse vil blive opsat duepigge på gesimser og sålbænke. Dirigenten gjorde opmærksom, at dette ikke kunne besluttes under punktet, men i stedet vil blive drøftet under pkt. 6 budget.

4a. Forslag fra medlemmer:

1. Ian Peerless på vegne af gårdlauget

Det store træ i Nordgården er ved at blive for stort, og de mange uhygiejniske Fugle-ekskremitter på både affaldscontainerne, cykelskuret men især også i børnenes sandkasse er ved at blive et problem. Jeg foreslår derfor, at det store træ fældes og erstattes med et eller flere mindre blomstrende træer. Hvis det accepteres vil Gårdlauget dække udgifterne.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal jf. vedtægternes § 12.

Dette blev sat til afstemning. 0 stemte for fældning. Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var faldet.



2. Ian Peerless på vegne af gårdlauget

Bygningen, der huser Irma og OK, er som i ved blevet solgt til nogle nye investorer. Gårdlauget har en formodning om, at de nye investorer vil søge om tilladelse til at bygge på det grønne område ud til Sortedam Dosseringen. Et tilsvarende projekt blev også overvejet af de tidligere ejere, men det blev ikke til noget. Der er endnu ingen ansøgninger eller tegn fra de nye ejere, men Gårdlauget vil høre om E/F Sortedamshus i princippet vil bidrage til at dække advokatomkostninger (Hensigtserklæring) for at kunne imødegå en sådanne mulig fremtidig ansøgning. De andre ejendomme i Gårdlauget bliver naturligvis også spurgt.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal efter fordelingstal jf. vedtægternes § 12.

Forslaget fik en livlig debat frem om gamle dage. Alle var enige om, at man ikke ville bruge penge på, at undersøge det nærmere, før det bliver aktuelt. Gårdlauget undersøger nærmere om hvem der ejer grunden.

Repræsentant Ian Peerless fra Købkes gårdlaug, valgte at trække forslaget tilbage.

4c. Forslag modtaget fra Eva & Ulrik

Drøftelse af mulighederne for etablering af altan/er

"Som I måske husker, ville vi for et par år siden gerne etablere to altaner i lejligheden. Vores planer blev skrinlagt en periode, men vi vil nu rigtig gerne genoptage det igen, hvilket vi selvfølgelig også håber er ok med jer.

Det drejer sig om en altan i krogen (samme sted som Hans Jørgen og Marie) og en altan ved ende gavlen. Vi vil naturligvis sørge for, at altanerne er lavet af samme materiale og har samme udseende, som de øvrige altaner. Vi har tidligere fået opmålt og udarbejdet tegninger af en arkitekt. "

Forslaget er modtaget efter fristen for indlevering af forslag jf. vedtægternes §14 og vil derfor blive behandlet efter §15 hvorved emnet kan blive behandlet men ikke sættes til afstemning.

Ulrik Bro Müller informerede nærmere omkring altan ønskerne. De afventer tegnings godkendelse fra kommunen, hvorefter de vil vende tilbage.

Ad pkt. 5:

Gennemgang af vedligeholdelsesplan

Formand Karen Jørgensen gennemgik vedligeholdelsesplanen.

Der blev forespurgt til muligheden for etablering af elevator på bagtrappen. Der blev snakket for og imod dette.

Der blev forespurgt til hvornår taget skal laves. I henhold til den seneste gennemgang der har været af firma udefra, vil det være indenfor de næste 5 år.

Alle bedes være opmærksomme på, om der kommer vand ind på loftet, da dette kan forværre tagets løbetid. Ved pålægning af nyt tagpap, vil det holde ca. 25 år.



Flere ytrede ønske om, at få udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan med påført udgifts beløb på udskiftninger og reparationer, så man bedre kan fordele pengene på vedligeholdelseskontoen. Dette blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste endnu engang, at de vil opsætte duepigge på gesimser og sålbænke. Beløbet vil blive trukket fra vedligeholdelseskontoen.

Ad pkt. 6:

Fremlægelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.

Dirigenten gennemgik foreningens budget for 2015.

Budgettet er nærmere specificeret således

E/F Sortedamshus

	realiseret 2014	budget 2015
<i>Indtægter</i>		
Fællesbidrag	826.471	832.300
Renteindtægter	4.103	0
	830.574	832.300
<i>Udgifter</i>		
Forbrugsafgifter	12.201	13.000
Renholdelse	161.213	180.000
Administration	123.759	125.000
Vedligeholdelse	133.990	435.000
Gårdlaug	51.398	45.000
Udgifter i alt	482.561	798.000
Årets resultat	348.013	34.300
Der disponeres således:		
Maling af vinduer		0
Duesikring		0
Udluftningskanaler		0
Henlæggelse fra grundfond	250.000	0
Overført resultat	98.013	0
I alt disponeret	348.013	34.300

Budgettet for 2015 baseres på stigning i fællesbidrag med 1,5% der samtidigt vedtages at gælde fremadrettet til der af generalforsamling tages anden beslutning.



De fremmødte valgte, at afsætte kr. 300.000 mere til vedligeholdelse.

Da der ikke var yderligere spørgsmål til budgettet, blev budget 2015 sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad pkt. 7:

Fremlægelse af foreløbigt budget til orientering.

Behandlet under dagsordenens pkt. 6.

Ad pkt. 8:

Valg af 3 medlemmer til bestyrelsen.

Karen Jørgensen (formand), Carsten Kaag og Peter Elsborg var på valg.

Carsten Kaag valgte, at blive suppleant. Ind trådte Helle Juhler-Verdoner, som bestyrelses medlem.

Ad pkt. 9:

Valg af i suppleanter til bestyrelsen.

Som suppleanter er Jane Juncker-Jensen på valg.

Jane modtog genvalg. Ydermere stillede Carsten Kaag op samt Ulrik Bro Müller.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Karen Jørgensen, Formand

Peter Elsborg, bestyrelsesmedlem

Helle Juhler-Verdoner, bestyrelsesmedlem

Jane Juncker-Jensen, suppleant

Carsten Kaag, suppleant

Ulrik Bro Müller, suppleant

Ad pkt. 10:

Valg af statsautoriseret revisor.

Erik Munk, statsautoriserede revisorer, genvalgte enstemmigt.



Ad pkt. 11:

Eventuelt.

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

Der blev rettet en stor tak til bestyrelsen for et dagligt i hærdigt arbejde samt overrakt en gave til Formanden Karen Jørgensen.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.57.

Bestyrelsen:

Karen Jørgensen

Peter Elsborg

Helle Juhler-Verdoner

Rasmus Slot Nielsen

(dirigent)