



År 2016 den 19. maj afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Sortedamshus. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år – herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" – til godkendelse.
3. Fremlæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.
4. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan.
5. Forelæggelse til budget for næste regnskabsår.
6. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering.
7. Forslag fra medlemmer:
 - a. Bente Juul Svenningsen & John Svenningsen har den 12. februar indsendt forslag med teksten: "Revision af foreningens vedtægter".
 - b. Bente Juul Svenningsen & John Svenningsen har den 22. februar indsendt forslag med teksten: "Generalforsamlingen vedtager, hvem der skal være foreningens administrator, aftalens indhold og de forbundne udgifter."
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Ad. 1.

Formand Karen Jørgensen bød velkommen og præsenterede ejerforeningens nye administrator Søren Kornum fra By & Bolig Administration A/S.

Søren Kornum blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 14 ejerlejlighedsejere og der forelå desuden 2 fuldmagter, så 16 ejerlejlighedsejere ud af i alt 22 var repræsenteret på generalforsamlingen.

Til stede:

Sortedam Dossering 65 A, st.	5,6
Sortedam Dossering 65 A, 2.	6,07
Sortedam Dossering 65 A, 3.	6,07
Sortedam Dossering 65 A, 4.	6,07
Sortedam Dossering 65 B, st.	5,1
Sortedam Dossering 65 B, 2.	5,5
Sortedam Dossering 65 B, 3.	5,5
Sortedam Dossering 65 B, 4.	5,5
Helgesgade 1, st. tv.	4,04
Helgesgade 1, st. th.	u/stemmeret
Helgesgade 1, 1. tv.	4,3
Helgesgade 1, 2. tv.	u/stemmeret
Helgesgade 1, 3. tv.	4,3
Helgesgade 1, kld. lejl. 13	1,07

Med prokura:

Helgesgade 1, 1. th.	4,27
Helgesgade 1, 4. th.	4,27
Helgesgade 1, 5. loft lejl. 11	0,78

I alt til stede 68,44/92,56

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Ad. 2.

Formand Karen Jørgensen forelagde årsberetningen. Beretningen foreligger skriftligt og er vedhæftet referatet.



Det blev bekræftet, at det gamle vaskerum var til deling, men ikke måtte benyttes til opbevaring af hverken skrald eller storskrald.

Efter Laust Kruses gennemgang af lofterne er bestyrelsen blevet gjort opmærksom på at der er set skimmelsvamp på indersiden af flere af loftsrummenes vinduesglas bl.a. hos Hans Jørgen Poulsen, Peter Elsborg og Carsten Kaag.

Det var bestyrelsens opfattelse at REBOs udførelse af facaderenovering for 3 år siden især efter Erik Helverskov var taget af sagen havde givet anledning til mange problemer. Der var eksempelvis konstateret hurtig afskalning af puds på undersiden af gadefacaderne og afskalning af maling. Hans Jørgen Poulsen bad om at få undersøgt om foreningen kunne kræve kompensation for forkert eller for dårligt udført arbejde, hvilket flere bifaldt.

John Svenningsen udtrykte utilfredshed med sidste års generalforsamlingsbeslutning om at opsætte duepigge på gesimser og sålbænke og sagde, at han havde sagt nej til forslaget, mens det af generalforsamlingsreferatet fremgik, at beslutningen var truffet af en enig forsamling.

Afsluttende bød formanden de nye beboere i foreningen velkommen, og årsberetning blev her efter godkendt med 59,58 f.t. for årsberetningen - og 4,3 f.t. imod

Ad. 3.

Søren Kornum forelagde årsrapporten for 2015, som udviste et overskud på 385.456 kr.

Resultatet var ca. 651 t.kr. bedre end budgetteret, hvilket først og fremmest skyldtes at der var udsendt gennemførelse af større planlagte vedligeholdelsesopgaver for ca. 622 t.kr. Medvirken til resultatforbedringen var desuden en besparelse på ca. 46 t.kr. på posten "renholdelse", som skulle undersøges nærmere, da der måske var tale om en manglende periodisering af gårdlaugsbidrag.

Fællesbidrag var indgået med 820 t.kr. i regnskabsåret. Men der burde have været opkrævet 832 t.kr. Valdals Ejendomsadministration havde efterfølgende erkendt at der var blevet begået en fejl. Bestyrelsen anså tiden forpasset til at efterregulere på 2015 opkrævningerne.

Søren Kornum gjorde medlemmerne opmærksom på at revisor fremadrettet ikke burde benytte terminologien "Egenkapital" da foreningen efter vedtægtens § 4 stk. 1 ikke må oparbejde nogen formue. Tilladt er kun vedtagen opsparing til fællesarbejder.

Regnskabet for 2015 blev enstemmigt godkendt.

Ad. 4.

Der var til drøftelsen af punktet fremsendt skriftligt forslag til vedligeholdelsesplan for 2016/17 indeholdende arbejder til en værdi af 732 t.kr.

Ud over maling af vinduer for 300 t.kr. var det prioriteret gøre noget ved de kolde opgange med udskiftning af yderdøre for 152 t.kr. og at reducere fugtdannelse i kælderen for ca. 280 t.kr. Sidstnævnte bl.a. med isætning af termoruder på både gård- og gadeside.

Forhandlingen af planens enkelte punkter bidrog med konkret opmærksomhed på nyttige detaljer og ønsker, som bestyrelsen kunne tage med i det videre arbejde.

Vedligeholdelsesplanen for 2016/2017 godkendtes enstemmigt.

Den foreløbige vedligeholdelsesplan for 2017/2018 indeholdt forslag om maling af opgange. I den forbindelse blev der diskuteret elevatorprojekt, idet Geert Skov havde forespurgt om dette var en mulighed. Den generelle holdning var, at der var interesse for det, så det skal undersøges nærmere for pris og mulige placeringer.

Ad. 5.

Søren Kornum forelagde budgetforslaget for 2016 med budgetterede fællesbidragsindbetalinger på 832 t.kr. Forhøjelsen var blevet iværksat den 1.1. 2016. Desuden indeholdt budgetforslaget en ramme til almindelig vedligeholdelse på 165 t.kr. og en budgetramme til større vedligeholdelsesarbejder på 732 t.kr. til dækning af de under punkt 4 besluttede opgaver.



Det følger af tidligere truffet generalforsamlingsbeslutning at fællesbidragene forhøjes med 1,5 % pr. 1.1.2017.

Budgetforslaget for 2016 godkendtes enstemmigt.

Ad. 6.

I drøftelsen af budgetoverslagene for 2017-2022 koncentrerede interessen sig naturligt om hvornår renovering/udskiftning af tag ville blive nødvendig. Foreningens bygningssagkyndige Laust Kruse mente at taget godt kunne have en restlevetid på noget mere end 6 år, da han i sin rapport til bestyrelsen ikke ser problemer ved tagets nuværende tilstand.

Formand Karen Jørgensen mente fortsat, at det var problematisk at vinduer ikke var blevet et fællesanliggende og ville ikke på forhånd opgive at finde en løsningsmodel ejerne ville kunne samles om fremover.

Ad. 7.

a. Revision af foreningens vedtægter

Det besluttedes med 34,01 f.t. for, 6,07 f.t. imod og 28,36 f.t. blanke om at give vedtægterne et eftersyn, og at det var vigtigt at nå til enighed om vinduesspørgsmålet. Der nedsattes på dette grundlag et vedtægtsudvalg der kunne forberede et revisionsarbejde, bestående af Marianne Cordes, Karen Jørgensen og Søren Kornum. Yderligere interesserede er velkomne til at deltage i arbejdet.

b. Valg af administrator

Med 64,14 f.t. imod og 4,04 f.t. for forkastede generalforsamlingen Bente og John Svenningsens administratorforslag.

Ad. 8.

Karen Jørgensen (formand), Peter Elsborg og Helle Juhler-Verdoner genvalgtes – alle for 1 år

Ad. 9.

Carsten Kaag, Jane Junker-Jensen og Karen Deth valgtes som suppleanter til bestyrelsen.

Ad. 10.

Erik Munk Statsautoriseret revisionsaktieselskab genvalgtes som foreningens revisor.

Ad. 11.

Bestyrelsesmedlem Helle Juhler-Verdoner fortalte at hendes mand Erik gerne ville orientere interesserede i mulighederne ved at koble sig op på Andelsnet. Mulighederne lignede i høj grad de opkoblingsmuligheder Ian Peerles tidligere havde beskrevet. Det skønnedes muligt at der kunne opnås skattefradragsret til etableringsomkostninger under "bolig-job ordningen"

Karen Deth ville gerne have en vandslange til haven. Hun lovede at fortsætte sit havearbejde som nu og bad bestyrelsen fortælle gårdmanden at der ikke måtte gødes for meget.

Marianne Cordes fortalte at hun på eget initiativ havde oprettet en facebookgruppe "Købkes Gård" som på nuværende tidspunkt havde 70 medlemmer. Hun så gerne at beboerne i Sortedamshus gik ind og støttede op om gruppen.

Dorrit Knudsen takkede for 35 års interessant og lærerigt ophold i ejendommen, takkede alle for godt naboskab og håbede alle fortsat ville have det godt. Hun flytter nu til eget nybygget lejlighed.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.15.

Referatet underskrives med NemID af dirigenten og formanden for bestyrelsen

Sortedamshus

Bestyrelsens beretning april 2016

Administrator

Bestyrelsen besluttede efter de sidste års mindre heldige oplevelser med Valdal at skifte administrator. Efter at have fået flere tilbud og kommentarer fra netværket blev der enighed om, at det optimale for en lille forening som vores, ville være at blive serviceret af et mindre administrationskontor. Det blev By og Bolig administration A/S, Nørrebrogade 34, 1 sal, 2200 København N.

Tilknytning af bygningssagkyndig

Bestyrelsen valgte i efteråret at tilknytte Laust Kruse, CFL Entreprise A/S som bygningssagkyndig til ejendommen. Laust har vi tidligere trukket på i forbindelse med de fugtundersøgelser vi har haft af kælderens over flere perioder, så han er bekendt med bygningen.

Duesikring

Efter flere års problemer med duer og deres efterladenskaber på fortovet fik vi i efteråret duesikret hele ejendommen og ikke kun der hvor de umiddelbart sad. Det er jo et kendt fænomen at duerne bare flytter sig lidt. Effekten var at vi kom af med duerne, men desværre flyttede de sig kun lidt – nemlig til naboejendommen.

Smadret glasrude

Sidste sommer blev en af vores flotte og ret dyre ruder i opgangen Sortedam Dossering 65B ud mod gården smadret ved at en fodbold kom på afveje. Det viste sig at ejendommen ikke har glasforsikring på fællesruderne. Efter en længere sagsbehandling fik vi skadesvolderens forældres forsikring til at dække det. Efterfølgende har vi tilføjet glasforsikring til den eksisterende forsikringspolice.

Afskalning på den nyligt renoverede facade

Efter den større facaderenovering ud mod gadesiden vi fik foretaget for ca 3 år siden havde vi ikke forventet at få problemer med afskalning allerede nu og i det omfang. Det undersøges om det har noget med maling/underbehandling at gøre eller om det skyldes fugt fra kælder eller trapperevner mv. Det vil blive repareret så snart det vejrsmæssigt er muligt. For at reducere fugt ved trappestenene og murværket, vil trappestenene blive hævet og hældningen rettet ligesom lunkerne i brostenene, der giver forkert hældning ind mod mur og sokkel, bliver korrigeret.

Diverse andre vedligeholdelses opgaver.

Vi har fået alle vores kloakrør under ejendommen videofotograferet og kortlagt. De huller der er blevet fundet, har vi netop fået tilsagn om dækkes af vores forsikring. Samtidig med at disse reparationer bliver udført, får vi også rensset nedløbsbrønde og spulet kloakledningerne under huset, der er meget jordfyldt. Disse reparationer bliver foretaget i løbet af foråret.

Efter at have haft uvelkomne besøgende i kælderen, har vi fået sat låse på, så de holdes aflåste.

Der er blevet ryddet op i det gamle kælderrum – vist den gamle vaskekælder.

Efter Laust Kruses har været oppe på taget skal vi også have kigget på skunkene i loftstrummene inden foråret.

Maling af vinduerne mod gadesiden

Generalforsamlingen nedstemte sidste år, at der skulle males vinduer. Det er ejendommens forpligtelse at male vinduerne. Der har derfor i bestyrelsen været arbejdet på at få endnu flere tilbud ind på maling af vinduer. Da det virker som økonomisk ikke helt forsvarligt at foreningen bekoster maling af vinduer, ejeren ønsker at udskifte, er der stillet forslag om at en ejer kan få godtgjort sin del af malingsomkostningen mod at vinduerne til gengæld udskiftes.

Gårdlauget Købkes Gård

Skraldeproblemet, som vi alle oplevede sidste sommer efter kommunen havde ændret skraldeoperatør, gav gårdlauget ekstraarbejde for at holde det værste fra døren. I gårdene er der også et voksende problem med affaldssamlere og tyverier i gårdene. Et par af kloakkerne var defekte med rottebesøg til følge. Samtidig blev et par afløb, der ikke var lavet korrekt, udbedret og belægningen lagt om. Mulighederne for afskærmning omkring skraldeområdet er blevet undersøgt, og det er besluttet, at det vil blive med et mere lukket arrangement. Pris udgør uanset udformning i omegnen af 100.000 med el etc.

Cykelrazziaen gav flere herre-løse cykler i år, men også en konstatering af, at der står mange cykler i stativerne som ikke kan køre, men som ejerne ikke vil fjerne og sætte i cykelkældrene. Cykelstativer i gården bør være til "aktive" cykler.

For dem der ikke er klar over det, så er hænger gårdlaugets info-skab på Carsten's skur lige ved siden af storskrallerummene og hjemmesiden er www.kobkes-gard.dk. Der ligger regnskaber, budgetter og referater.

Den nytiltrådte præst i Fredens Kirke har henvendt sig omkring afholdelse af et fælles Sankt Hans arrangement med mulig deltagelse af forskellige kor/musikere der anvender kirken. Det arbejdes der videre med.

Karen, Helle og Peter

E/F Sortedamshus

Forslag til vedligeholdelsesplan for 2016-2018 – i anslåede tal

	2016/2017	2017/2018
Maling af vinduer – inkl uforudsete udgifter	300.000	
Udskiftning af gamle kælderdøre	34.000	
Fugtreduktion i kælder:		
Opretning af 3 trappesten samt lunke i brosten. Opretning/erstatning af Kinnekuller. Erstatning af knækkede fortovsfliser ved lunke.	20.000	
Afrensning af plastmaling indvendigt i kælderen	35.000	
Termoruder i kælder – mod gaden	90.000	
Termoruder i kælder - mod gården	130.000	
Etablering af ventilation i kælder		?????
Forbedring af kolde opgange		
Nye indgangsdøre – mod gaden	63.000	
Nye bagdøre - mod gården	55.000	
Maling af bagtrapper og lette mur reparationer		200.000
Maling af hovedtrapper		200.000
Samlet vedligeholdelse	732.000	400.000

Vedligeholdelse 2016

Maling af vinduer

Udgiften er baseret på konkrete tilbud og indeholder også udgifter til lift samt anslåede uforudsete udgifter.

I malerbehandling af vinduer udvendigt indgår:

- Slibning og afrensning for løse skaller.
- Sømhuller, vind ridser og lignende lukkes.
- Afvaskes.
- Grundes på råt træværk.
- Gennemslag plettes med shellak.
- Males 2 gange med Flügger window aqua udvendigt i eksisterende farve.
- Males 1 gang i fals og kant i eksisterende farve.

Følgende dækkes ikke i forbindelse med maling af vinduerne:

udskiftning af glaslister og glasliste bundstykker, samt punkterede termoruder
Udlusning i vinduesramme eller karme.

Dette vil blive udført efter aftale med den enkelte ejer, for dennes regning.

Det samme er tilfældet hvis der ønskes isolering omkring vinduer mv

Det enkelte medlem kan fravælge malerentreprisen men kun mod udskiftning af til nye vinduer, således at den/de enkelte ejere kompenseres med del af de samlede entrepriseudgifter, der svarer til lejlighedens fordelingstal. Merudgiften for udskiftning af vinduer mv vil således blive pålignet hver enkelt ejer.

Da der er et stort antal lejligheder, der ønsker at udskifte vinduer, vil dette med fordel kunne foretages samlet for at opnå stordriftsfordelene i relation til vinduespriser. Der vil derfor blive etableret en selvstændig gruppe af lejlighedsejer, der alle ønsker at udskifte vinduer. Denne gruppe vil stå for at koordinere alle de nødvendige opgaver i samarbejde med bestyrelsen.

Fugtreduktion i kælder:

Forsættelse af de fugtreducerende tiltag der blev igangsat ved facade- renoveringen for et par år siden. Afskalningerne skyldes fugt og saltning. Udbedringen af dette indgår i normale vedligeholdelsesudgifter. Genopretning af trappestenene samt udbedring af lunger i brostenene med forkert hældning mod kælderen og omlægning/erstatning af Kinnekuller ved afløbene.

For at sikre at murene kan ånde er det nødvendigt at vi får gammel plastmaling afrenset i kælderrummene.

For at øge temperaturen og mindske fugten i kælderen skiftes der til termoruder i alle vinduer i kældrene – både mod gården og mod gaden. De gamle åbne riste i kældervinduerne erstattes således også med termoruder.

Der skal sikres ventilation i kælderen, hvorfor der overvejes ventilation der er er fugt og tidsstyret. Det fungerer sådan at ventilationen tænder når fugtigheden overstiger en grænseværdi – som vi selv fastsætter, og kører i et tidsrum, som vi også selv fastsætter. Vi har endnu ikke fået priser på det. Men det igangsætter vi først til næste år og selvfølgelig først efter at have undersøgt mulighederne og priserne først.

Andre tiltag i 2016

For også øge varmen i opgangene og på bagtrapperne udskifter vi dørene med tilsvarende nye døre fra Tommerup Vinduer, og vil samtidig få tætnet dem.

Tiltag i 2017

Udover etablering af ventilation i kælder forventer vi at der skal males både bagtrapper og fortrapper.

E/F Sortedamshus

18. april 2016

Fremtidige mulige budgetter

i hele 1.000 kr

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Nuværende bidrag	780	775	826	820	832	845	857	870	883	897	910
Bidragsforøgelse				-	-	-	-	-	-	-	-
Rente indtægter	4	3	4	2	2	2	2	2	2	2	2
	784	778	830	822	834	847	859	872	885	899	912
Ejdskatte og forbrugsafgifter	13	11	12	15	15	15	16	16	16	16	17
Renholdelse	228	246	212	180	183	185	188	191	194	197	200
Administration	120	114	124	127	129	131	133	135	137	139	141
	361	371	348	322	327	332	337	342	347	352	357
Alm vedligeholdelse	135	110	134	113	165	167	170	172	175	177	180
Overskud/opsparing for året	288	297	348	387	343	348	353	358	364	369	375
Større vedligeholdelser:											
Vinduer maling					-300						
Andre vedligeholdelseudg					-432						
Etablering af udluftning i kælder						????					
Bagtrapper - maling og rep.						-200					
Maling af hovedtrapper						-200					
Tag											-3.500
Udvendig mure mv	-750	-306									
I alt	-750	-306	-	-	-732	-400	-	-	-	-	-3.500
Likvide beholdninger udgangen af året	1.086	938	1.153	1.507	1.118	1.066	1.419	1.777	2.141	2.510	-616
Inflations % - anvendt på både indtægter og udgifter				1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%	1,5%
Ekstra indbetaling				0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

Budget med 1,5% stigning

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Kornum

dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 93.163.37.26

15-06-2016 kl. 13:14:53 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

referent

På vegne af: By & Bolig Administration AS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 93.163.37.26

15-06-2016 kl. 13:14:53 UTC

NEM ID 

Karen Jarman Jørgensen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-950031949556

IP: 2.110.80.147

15-06-2016 kl. 18:37:55 UTC

NEM ID 

Peter Elsborg

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917644167754

IP: 77.215.110.190

26-06-2016 kl. 17:57:55 UTC

NEM ID 

Helle Juhler-Verdoner

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536337606911

IP: 87.116.28.99

27-06-2016 kl. 15:31:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GPY15-TSQ30-DW8J3-KC0US-GCAHE-M4XJZ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**