



Til ejerne i  
E/F Sortedamshus

København, den 27. april 2017

Efter aftale med ejerforeningens bestyrelse skal jeg i overensstemmelse med foreningens vedtægt §§ 13 og 14 indkalde til ordinær generalforsamling i E/F Sortedamshus

**Torsdag den 18. maj 2017 kl. 17.00**  
**i Kirkelokalerne Rymsgade 68 C, 2100 København Ø**

**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. *Bestyrelsesberetning er vedlagt.*
3. Fremlæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning. *Regnskabet for 2016 er vedlagt.*
4. Bestyrelsens fremlæggelse af vedligeholdelsesplan med deltagelse af foreningens bygningskonsulent. *Forslag til vedligeholdelsesplan for 2017/18 fremgår af vedlagte mulige driftsforløb 2017-2022.*
5. Forelæggelse til budget for næste regnskabsår. *Bestyrelsens forslag til budget for 2017 er vedlagt.*
6. Fremlæggelse af budget for efterfølgende år til orientering. *Der henvises til vedlagte oversigt over fremtidige mulige driftsforløb.*
7. Oplæg fra bestyrelsen om proces til opdatering af ejerforeningens vedtægter.
8. Forslag fra medlemmer
  - a. *Finansiering af fugtprojekt fra familien Svenningsen – modtaget 6.10.2016. Tekst vedlagt.*
9. Valg af medlemmer til bestyrelsen, *På valg er Karen Jørgensen, Helle Juhler-Verdoner og Peter Elsborg*
10. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
11. Valg af revisor. *Revisionsaktieselskabet Beierholm indstilles til nyvalg*
12. Eventuelt.

Herudover er fuldmagtsblanket vedlagt.

Med venlig hilsen

  
Søren Kornum  
Administrator A.D.  
soren@bygobolig.com

# **Sortedamshus**

## **Bestyrelsens beretning april 2017**

Efter generalforsamlingens vedtagelse af vedligeholdelsesplan for året blev den sat i gang. Fokus har været på at få påbegyndt at få fugtreduceret kælderen til den billigst mulige pris og få energivurderingen af ejendommen højnet så meget som muligt.

### **Skiftet døre og udskiftning af låse**

Alle hoveddøre og bagdøre er blevet udskiftet med nye Tommerup døre. Vi måtte realisere at det blev nødvendigt at udskifte en del af dørpumperne. Vi fik også dørene styrket med sparkeplader og sat sikkerhedsglas i.

### **Maling og udskiftning af vinduer mod gaden**

Efter beslutningen på generalforsamlingen om at de ejere, der ønskede at udskifte i stedet for at få malet, blev malerarbejdet af Brdr. Lauridsen sat i gang. Samtidig blev der indhentet tilbud på udskiftning af vinduer fra 2 leverandører. Det viste sig, at den leverandør, som det var blevet besluttet at bruge, da det kom til stykket, ikke kunne levere vinduer, der opfyldte de præcise mål, selvom de havde givet tilbud på det. Den anden leverandør, som vi så fik fat i, kunne levere i de præcise mål, men ikke levere energiklasse A vinduer. Disse problemer skyldes, at leverandørerne kun har visse serier i Træ/træ kombinationen. Det gælder ikke, hvis vi i stedet vælger løsninger i Alu/træ. Der er derfor overvejelser omkring andre løsninger i bestyrelsen.

### **Udskiftet vinduer i kælderen.**

Brdr. Lauridsen fik tilbud på at udskifte kældervinduerne mod gaden og gården, som besluttet på generalforsamlingen. Da vedtægterne ikke rummer mulighed for at ejendommen foretager udskiftning af vinduer, der ikke er ejet af ejendommen, men af enkelt ejere, uanset at dette er for at fugtreducere ejendommens fundament/kælder, og da vedtægterne heller ikke rummer mulighed for, at ejendommen kan tvinge ejerne til udskifte vinduerne, blev udskiftningerne mod gaden sat i bero. Til gengæld blev alle kælderruderne udskiftet mod gården. Det betød dog også, at noget af murværket ved vinduerne skulle reetableres.

Alle der har kælderrum, der vender mod gården, skal fremover sikre, at udluftningsventilerne er åbne, således at vi sikres en vis ventilation.

### **Gennemgang loftsrum og afvaskning af vinduer**

I efteråret gennemgik vores tilknyttede bygningskonsulent Laust Kruse alle loftsrummene. Han konstaterede, at der var en stor del skimmel på indersiden af vinduerne, fordi taget er

for tæt og ikke sikre nok udluftning. I foråret 2017 har han afvasket alle de ruder, som han kunne komme ind til med Rodalon, og efterladt vinduerne lidt åbne for at sikre ventilation.

### **Afskalning på den nyligt renoverede facade**

Maling og reparation blev desværre ikke nået inden det var for vådt og koldt til at kunne blive behandlet/malet. Det vil derfor blive foretaget i foråret, når varme og tørhed tillader det. Prisen for genopretning er ikke så høj, at det er økonomisk forsvarligt at køre sag overfor den tidligere leverandør.

Vi har i øvrigt fået rettet trappestenene op, og korrigeret for lunger i fortovet, så hældningen er blevet korrigeret.

### **Andre vedligeholdelsesopgaver.**

I foråret 2016 fik vi alle kloakrør under ejendommen videofotograferet og repareret, udgiften blev dækket af forsikringen. Der blev samtidig sat rottefæller op ude i fortovsbrøndene, således at vi forhåbentlig undgår at få rotter ind i gården den vej. De bliver gennemgået med jævne mellemrum.

I det yderste af taget ind mod gården ved børnehaven, er der måske et hul. Det er desværre ret svært at komme til, og det er ikke helt sikkert, hvorhenne det konkret er. Det vil derfor være nødvendigt at sætte stillads op – en lift kan ikke komme til.

### **Andre forhold.**

Der er kommet ny fransk altan ud mod gården på 4. sal i Helgesens gade. Desværre er den ikke som beskrevet i tilladelsen fra kommunen identisk med de øvrige franske altaner. Ejeren har ikke ønsket at følge sine egne beskrivelser til kommunen, som kommunens tilladelse er baseret på. Der er på trods af utallige henvendelser til ejeren om at ændre udseendet intet sket.

Kommunikationen med vores administrator som begyndte ualmindelig godt har været både svær og næsten ikke eksisterende i de sidste 4-5 måneder. Hvis det ikke ændrer sig snart, vil bestyrelsen vurdere alternative løsninger.

### **Gårdlauget Købkes Gård**

Der er foregået en del ting i Gårdlaugets regi. I vores gård blev skraldeskuret færdigt og det har absolut pyntet.

Sankt Hans festligheder blev afviklet sammen med Kirken og det var utroligt velbesøgt. Det er planen, at der også i år bliver et Sankt Hans bål på søen, men formen vil nok blive lidt anderledes.

Lunken i belægningen ud for SD 65 A var blevet ret stor, så belægning blev omlagt, og samtidig blev stensætningen i nordgården sat i beton, så konstant reparation undgås.

I nordgården ovre ved Petangue-banen var bevoksningen blevet så tæt, at det blev besluttet at gøre noget. Nogle af træerne er blevet fjernet, og området vil blive gjort mere tilgængeligt og indretningen ændret.

Cykler i gården er et voksende problem, og der kommer flere og flere af dem. Det henstilles, at de der ikke bruger deres cykel, sætter dem i cykelkælderen, så der er plads til dem, der ofte bruger deres cykler. Med jævne mellemrum bliver der også udført cykelrazzia. Sidste gang blev der fjernet 30-40 cykler fra gården.

De fleste af de havemøbler, der står rundt om i gårdene, har Gårdlauget købt, men det er os selv, der står for vedligeholdelse af dem. Der er ikke penge til at købe nye havemøbler, hvis ikke de eksisterende vedligeholdes.

Karen, Helle og Peter

---

Emne:

VS: Forslag til generalforsamling /ekstraordinær generalforsamling om fugtprojektet og dets finansiering

Til ejerforeningens medlemmer

Familien Svenningsen har bedt mig om, at foreslå medlemmerne af ejerforeningen at medlemmerne får mulighed for at tage stilling til finansiering af fugtprojektet og på samme møde blive informeret om projektets omfang og nytteværdi.

Familien Svenningsen foreslår, at generalforsamlingen fastslår, at finansieringen af projektet sker efter vedtægternes art. 5, hvor foreningens udgifter finansieres over fællesudgifterne.

Kælderlejligheden betaler til fællesudgifterne og sidestilles derfor med de medlemmer, som efter fordelingstal betaler for ejendommens vedligeholdelse incl. kældervinduer.

Ønskes dobbelte vinduer betaler ejeren selv udgifterne, fratrukket udgifterne til maling af rammerne.

Den private kælder-lokalitet har ikke betalt til fællesudgifterne, og er derfor ikke berettiget til at få betalt sine kældervinduer og skal derfor selv stå for finansieringen.

Undtagelsesvist accepterer generalforsamlingen, at kældervinduernes rammer males på foreningens regning, eller refunderes til finansiering af dobbelte vinduer.

## **BEMÆRKNINGER:**

Forslaget sikrer en overholdelse af vedtægternes art. 5 , og at alle bidrager med samme beløb i forhold til deres fordelingstal.

For fremadrettet at undgå uenighed om betaling af ejendommens udgifter, bør det overvejes, at foreslå ejerne af kælderlokalet at få forholdsvis samme fordelingstal som kælderlejligheden.

Hvad angår selve forslaget har familien Svenningsen med interesse ladet sig inspirere af Erik Matthias´ synspunkter.

Bestyrelsen opfordres til snarest at meddele medlemmerne bestyrelsens stilling til ovennævnte.

Med venlig hilsen

Jørgen Reipuert Christiansen

Cand. jur.

24248387

# F U L D M A G T

til generalforsamlingen den 18.5.2017

i E/F Sortedamshus

Jeg / vi

\_\_\_\_\_ (skriv dit navn med blokbogstaver)

som andelshaver/ejer af

\_\_\_\_\_ (skriv adresse på din/jeres lejlighed)

giver

\_\_\_\_\_ (skriv navn på den som møder på generalforsamlingen på din/jeres vegne)

fuldmagt til at stemme på mine/vore vegne på generalforsamlingen

Dato:        /        2017

\_\_\_\_\_  
underskrift af andelshaver/ejer

## HUSK

Fuldmagten skal være afgivet i henhold til vedtægtens bestemmelser. Vedtægten findes på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu)

## Søren Kornum

---

**Fra:** Karen J. Jørgensen <karen@costandbenefit.com>  
**Sendt:** 25. april 2017 23:01  
**Til:** Søren Kornum  
**Cc:** 'Helle Juhler-Verdoner'; peterelsborg@yahoo.dk; karendeth@hotmail.com; Carsten Kaag  
**Emne:** Punkter til generalforsamling - 431 E/F Sortedamshus  
**Vedhæftede filer:** Fremtidige budgetter 2017 og frem.xlsx

Hej Søren

Følgende blev besluttet:

Oplægget fra Svenningsen må han fremlægge under punkt 7 forslag fra medlemmer.

Budget og fremtidsplan laver vi som det i oplæg du har fået, men for god ordens skyld er det medsendt her også. Vi bruger det som diskussions oplæg, så der godt evt kan pilles ved det på generalforsamlingen

Oplæg omkring vedtægter skal vi vel have på dagsordenen som f.eks. diskussionspunkt at vi arbejder hen i mod en ekstraordinær generalforsamling.

Udsendelse/fordeling af indkaldelse og materiale:

Karen Deth, som også er på denne mail og som har mobil nr +45 22 31 00 86, vil gerne omdele materialet til generalforsamlingen til de enkelte beboere på torsdag, hvis du leverer det til hende i konvolutter til hver beboer. Karen bor i Helgesensgade 1, 3.sal tv.

Hvis der er noget du er i tvivl om så ring til mig

Mange hilsner/Kind regards

**Karen**

Karen Jarman Jørgensen  
cost and benefit aps  
Sortedam Dossering 65A st.  
DK-2100 København Ø

Tlf. M. +45 20 20 37 27

[www.costandbenefit.com](http://www.costandbenefit.com)

431