



Til medlemmerne i ejerforeningen
Sortedamshus
Sortedam Dossering 65 A & B/ Helgesensgade 1

Sag:431/320

lbl@njordlaw.com
30 73 61 68

København
24. april 2018

Indkaldelse til

GENERALFORSAMLING

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

På bestyrelsens vegne indkaldes foreningens medlemmer hermed til ordinær generalforsamling, der afholdes:

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 17,00

hos

NJORD Law Firm, Pilestræde 58, København K

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlavet "Købkes Gård – til godkendelse (vedlagt)
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning (vedlagt)
4. Forslag fra medlemmer
 - a. Bestyrelsen foreslår:
Nedsættelse af et visionsudvalg (vedlagt)
 - b. Gert Schou og Lene Borrits foreslår:
Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af muligheder for og økonomi ved installation af elevator i ejendommen (vedlagt)
 - c. Marianne Cordes foreslår:
Ændring af husorden (vedlagt)
5. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår (vedlagt)
6. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering (vedlagt)
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af statsautoriseret revisor
10. Eventuelt

Med venlig hilsen

Lene B. Larsen
Ejendomsadministrator

NJORD
LAW FIRM

Sortedamshus - Bestyrelsens beretning 2017/2018

Nedenfor redegøres kort for de aktiviteter, der siden generalforsamlingen i foråret 2017 har optaget bestyrelsen i særlig grad.

Ny administrator

Vi fik uden forudgående varsel besked om, at vores eksisterende administrator havde overdraget deres virksomhed herunder administrationen af vores ejendom til et andet advokat-/ejendomsadministratorselskab. Da gode erfaringer med den ny administrator ikke kunne godtgøres, afviste bestyrelsen overførslen. Den medarbejder vi oprindeligt havde ønsket som administrator flyttede til Njord advokater. Njord advokater er også det advokatfirma, som bestyrelsen bl.a. har brugt i forbindelse med vedtægtsændringer. Vi valgte derfor tidligt på efteråret Njord advokater som ny administrator.

Skiftet af administrator skete midt i processen med at få lagt sidste hånd på forslaget til vedtægtsændringerne omkring vinduerne, hvilket udskød processen en smule.

Ekstraordinær generalforsamling for at få ændret vedtægter omkring kravet til materialevalg for vinduerne.

Efter at Karen Jørgensen på vegne af resten af bestyrelsen og en del ejere havde indhentet tilbud på nye vinduer – i stedet for at få de eksisterende malet – viste det sig, at vinduesproducenter generelt ikke havde mulighed for at producere vinduer med vendebeslag i træ/træ med de krævede sprosssmål. Vi besluttede derfor at fremsætte forslag om at ændre vedtægternes bestemmelse omkring materialevalg, for således at have mulighed for at tilgodese ønsket om vendebeslag.

Bevæggrunden herfor var også, at alu/træ- vinduerne kræver ingen vedligeholdelse de første årtier, og derfor sparer ejerforeningen lavere fremtidige maler-/ vedligeholdelses-udgifter.

Forslaget om ændringen blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i november 2018.

Henover årsskiftet har Karen Jørgensen på ny forespurgt hos beboerne om ønsket om at udskifte vinduer, enkelte er faldet fra og andre kommet til. Det firma vi oprindeligt valgte ift. opsætning af vinduer hhv. maling har indhentet nyt tilbud, og fremsendt en model, der bekræfter, at udseendet er tilfredsstillende. Vi har nu priser, der modregnet den compensation for ikke at skulle have malet vinduerne, nu er i høring. Når beboerne har givet endelig tilsagn, kan bestilling afgives og tidsplan udformes. Udskiftning af vinduer ventes på denne baggrund at ske efter sommerferien og inden efteråret sætter ind.

I lyset af høringsprocesserne skal vi opfordre til, at beboerne besvarer henvendelser fra bestyrelsen/Karen Jørgensen lang hurtigere end tilfældet er for visse beboere!

Sætningsskader efter ombygning af 65B 1 sal.

De seneste år har været præget af en del ombygninger i lejlighederne i 65B. Erstatningen af en del af en bærende væg i 65B 1. sal med en jernbjælke, gav efterfølgende anledning til sætningsskader i lejlighederne på 2., 3. og 4. sal - værst på 2. sal. Det bemærkes, at bestyrelsen efter rådgivning med vores bygningssagkyndige har givet tilladelse til igangsættelsen af arbejdet i 65B, 1. sal, således som kommunen kræver det.

For at afklare om der var tale om skader af betydning for ejendommens konstruktion, og skader der ville fortsætte med at udvikle sig, besluttede bestyrelsen at få et uafhængigt ingeniørselskab til at gennemgå skaderne i lejlighederne. Denne rapport er kommet i midten af april, og den fastslår, at sætningsskaderne er sket i forbindelse med erstatningen af den bærende væg, og ikke vurderes at udvikle sig fortsat. Men anbefalingen er også, at disse skader skal udbedres hurtigst muligt, da manglende udbedring ellers kan føre til flere revner og skader. Det bemærkes, at der ikke er konstateret sætningsskader i kælder eller stue-etage.

Skimmelsvampe angreb i bagtrappen i Helgesensgade 1

Karen Deth opdagede heldigvis i løbet af vinteren, at der var et skimmelangreb oppe på loftet ved loftstrappen i Helgesensgade 1. Det skyldes formentlig det våde efterår og vinteren. Vi fik ejendomsadministrationen til at sprøjte og situationen er under kontrol. Vi har fået skimmelsvampen analyseret i tilfælde af, at angrebet skulle anmeldes til forsikringsselskabet. Det viste sig ikke at være nødvendigt.

I denne loftstrappe er det nødvendigt, at der holdes et vindue på klem i beboernes loftsrum, så der sikres cirkulation.

Det pludselige angreb er muligvis affødt af tættere kælderdøre, hvorfor vi også vil få kigget på, om der skal laves luftkanaler i de nye døre til bagtrapperne.

Andelsnet

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget at ejendommen skulle tilsluttes Andelsnet. Den endelige kontrakt forelå midten af november og Andelsnet ville så gå i gang med installationen men dette er blevet sinket et par måneder pga. overvejelser om, hvor og hvordan det ville være bedst at trække kablerne.

Deres forudsætninger var, at kablerne skulle trækkes enten igennem skorstenene eller via kabelbakker på væggene i enten bagtrapperne eller fortrapperne. Ikke alle lejligheder kan nås via fortsat åbne skorstene, hvorfor bestyrelsen har besluttet:

- At kablet i 65A trækkes i skorsten,
- At kablet i 65B fræses ind på fortrappen,
- At kablet i Helgesensgades ene side trækkes i skorsten, mens den anden side trækkes i kabelbakker på bagtrappen.

Arbejdet iværksættes snarest.

Maling af bagtrapperne

Maling/istandsættelse af bagtrapperne har afventet færdiggørelsen af de igangsatte lejlighedsrenoveringer og stillingtagen til, hvordan kablerne til Andelsnets ledningsføring skulle trækkes. Der er derfor poster på "Vedligeholdelses"-budgettet vedtaget sidste år, som udskydes til 2018.

Andre vedligeholdelsesopgaver.

Hul i taget ud mod gården ved børnehaven er nu repareret.

I eftersommeren udskiftedes de to kælderdøre – én mod gården og én mod gaden

Afskalningen på ydermurene mod gaden er blevet pletrepareret u.b. af den maler, der i sin tid malede det, men desværre med forkert farve, og soklen er forinden ikke blevet ordentlig grundet før den blev malet over.

Købkes Gårdlauget

Købkes gårdlaug afholdt generalforsamling den 11. april, der findes nu en hjemmeside, hvor der kan findes referater mm. – med en smule forsinkelse: www.kobkes-gard.dk. Denne vedligeholdes af bestyrelsen, men savner ildsjæle. Gårdens Face-book-gruppe er bestyrelsen for gårdlauget bekendt med, men den betjenes ikke af bestyrelsen.

Fra 2017/2018 fremhæver bestyrelsen v. formand Jacob Trolle i sin beretning nedenstående punkter, som bl.a. omfatter Gårdlaugs-bestyrelsens stillingtagen til en række henvendelser fra beboere. Der henvises i øvrigt til hjemmesiden for yderligere information:

- **Altaner:** Det tillades fortsat ikke at sætte altaner op i stueplan. Altaner i stueniveau er til gene for færden, brandsikkerhed mm i gården

- **Kat:** Det tillades fortsat ikke at lukke sin kat ud i gården, det skyldes hensynet til børns leg i sandkasserne
- **Kaniner** i gården mangler opbakning, og hvis der ikke er flere interesserede må ordningen standse, da burer mv ellers forfalder og mad til kaninerne tiltrækker rotter
- **Cykler** der ikke bruges og står og forfalder, er et stort problem for gården, som mangler plads til cykelparkering. Beboere opfordres fortsat til at sætte cykler, de ikke bruger hyppigt, i kælderens parkeringsareal, eller skaffe dem af vejen. Ved seneste razzia blev 30 herreløse cykler fjernet.
- **Skrald:** Der har været møde med Kbh. kommune om skrald og dimensionering ift. papir vs. pap-container, der sker en justering, Der er etableret nyt skraldeskur i nordgården, hvilket har tydeliggjort behovet for renovering af eksisterende skraldeskure, som gennemføres gradvist. Vi har fortsat problemer med skraldesamlere, der kommer ind i gården fra Irma-porten, som er umulig at holde lukket. Politiet har ikke ressourcer til denne sag. Beboere bedes føre skraldesamlere ud af gården, når de ser dem
- **Arrangementer:** Både Fastelavns og Skt Hans arrangementet har fået mange positive tilkendegivelser hos beboerne i gården og vil blive gentaget, sidstnævnte i samarbejde med kirken og andre frivillige, interesserede der ønsker at hjælpe bedes henvende sig.
- **Øvrige emner:** Der vil fortsat ske en "kraftig" trimning af gårdens beplantning. Der er plantet nye frugttræer. Der er fortsat planer om etablering af en Petanque-bane. Der overvejes køb af hjertestarter.

Mvh

Karen, Helle og Peter

Ejerforeningen Sortedamshus

Årsrapport 2017

Administrator:

NJORD Law Firm
Pilestræde 58
1112 København K

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Bestyrelses- og administratorpåtegning.....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5

Årsregnskab 1. januar 2017 - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis.....	6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8 - 9
Noter.....	10 - 12

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 for Ejerforeningen Sortedamshus.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 6. april 2018

Bestyrelse

Karen Jørgensen
Formand

Peter Elsborg

Helle Juhler-Verdoner

Som administrator for E/F Sortedamshus skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for perioden 1. oktober - 31. december 2017. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017.

Frederiksberg, den 6. april 2018

Administrator

Lene B. Larsen

Godkendt på den ordinære generalforsamling d. / - 2018

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Sortedamshus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Sortedamshus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af ejerlejlighedsforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerlejlighedsforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere ejerlejlighedsforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerlejlighedsforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om ejerlejlighedsforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at ejerlejlighedsforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 6. april 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Johnsen

Statsaut. revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Sortedamshus for 2017 er aflagt i overensstemmelse med vedtægterne og årsregnskabsloven, hvor lovens bestemmelser findes anvendelige.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis i øvrigt er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Indtægter

Fællesbidrag og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, udgiftsført i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag til overførsel til "Henlæggelser til vedligeholdelse", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger.

Årets likviditetsmæssige overskud

Årets likviditetsmæssige overskud opgøres som årets resultat med fradrag af årets afdrag på gæld samt årets foretagne investeringer, der er aktiveret.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andel af foreningens værdi.

Under "Henlæggelse til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

Note	Realiseret <u>2017</u>	Budget <u>2017</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	Realiseret <u>2016</u> <i>1.000 kr</i>
Fællesbidrag.....	857.456	851	838
Renteindtægter.....	-3.446	1	0
Indtægter i alt	854.010	852	838
1 Ejendomskatter og forbrugsafgifter.....	13.782	15	15
2 Renholdelse.....	130.687	125	132
Gårdlaug.....	49.840	62	44
3 Administration.....	171.076	131	138
4 Vedligeholdelse, løbende.....	105.638	100	90
5 Vedligeholdelse, større arbejder.....	46.488	365	578
Udgifter i alt	517.511	798	997
Resultat før skat	336.499	54	-159
Foreningsskat.....	0	0	0
Årets resultat	336.499	54	-159
Resultatdisponering			
Henlæggelse til/fra vedligeholdelse.....	200.880	0	-26
Overført resultat.....	135.619	54	-133
	336.499	54	-159
Årets likviditetsmæssige resultat			
Årets resultat jfr. ovenfor.....	336.499	54	-159
Foretagne investeringer.....	0	0	0
	336.499	54	-159

Balance pr. 31. december 2017

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Restancer, fællesbidrag.....	0	0
6	Varmeregnskab, indeværende år.....	77.714	79
7	Vandregnskab, indeværende år.....	29.190	37
8	Andre tilgodehavender.....	53.198	7
	Likvide beholdninger:		
	Danske Bank, 4410-472392.....	<u>1.812.505</u>	<u>1.614</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.972.607</u>	<u>1.737</u>
	Aktiver i alt	<u><u>1.972.607</u></u>	<u><u>1.737</u></u>

Balance pr. 31. december 2017

Note		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Passiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Egenkapital:		
	Grundfond.....	250.000	114
	Egenkapital før andre reserver	250.000	114
	Henlæggelser til vedligeholdelse.....	1.536.240	1.335
	Andre reserver	1.536.240	1.335
9	Egenkapital i alt	1.786.240	1.449
	Gældsforpligtelser:		
	Kortfristede forpligtelser:		
10	Anden gæld.....	186.367	288
	Gældsforpligtelser i alt	186.367	288
	Passiver i alt	1.972.607	1.737
11	Eventualposter m.v.		
12	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsrapporten

	<u>Realiseret</u> <u>2017</u>	<u>Budget</u> <u>2017</u> <i>(ej revideret)</i> <i>1.000 kr</i>	<u>Realiseret</u> <u>2016</u> <i>1.000 kr</i>
Note 1 - Ejendomskatter og forbrugsafgifter			
Elektricitet.....	13.782		15
	13.782	15	15
Note 2 - Renholdelse			
Ejendomsservice.....	66.116	60	65
Renovation.....	64.571	65	67
	130.687	125	132
Note 3 - Administration			
Administrationshonorar.....	41.405	41	44
Administrationshonorar, ekstra-arbejde.....	1.560	0	10
Udarbejdelse af vand/varmeregnskab.....	18.105	19	19
Forsikring.....	49.730	50	42
Revisionshonorar.....	16.750	16	16
Advokathonorar, vedtægtsændringer.....	37.500	0	0
Bestyrelsesudgifter.....	3.472	3	4
Internet, porto og gebyrer.....	2.554	2	3
	171.076	131	138
Note 4 - Vedligeholdelse, løbende			
Varmeanlæg.....	37.889		17
Elektriker.....	7.925		6
Tømrer/snedker.....	0		0
Maler.....	1.863		31
Fortov, opretning.....	0		12
Gartner/gårdanlæg.....	5.000		1
Tag.....	16.350		0
Elektrolyse og andre abonnementer.....	10.723		6
Ingeniør.....	11.581		0
Låseservice.....	6.759		10
Selvrisko.....	7.548		7
	105.638	100	90

Noter til årsrapporten

Note 5 - Vedligeholdelse, større arbejder

Maling af vinduer.....	0		138
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	0		133
Fugtreduktion af kælder.....	0		121
Udskiftning af døre.....	46.488		186
	46.488	365	578

Note 6 - Varmeregnskab, indeværende år

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<i>1.000 kr</i>
Betalt a'conto varmeudgift.....	230.109	229
Opkrævet a'conto varme.....	-152.395	-150
	77.714	79

Note 7 - Vandregnskab, indeværende år

Betalt a'conto vandudgift.....	81.986	71
Opkrævet a'conto vand.....	-52.796	-34
	29.190	37

Note 8 - Andre tilgodehavender

Mellemregning med administrator.....	44.603	0
Periodeafgrænsningsposter.....	2.650	6
Tilgodehavende forsikringserstatning.....	5.945	1
	53.198	7

Note 9 - Egenkapital

	<u>1/1-2017</u>	<u>Reguleringer i året</u>	<u>Forslag til resultat- fordeling</u>	<u>31/12-2017</u>
Grundfond.....	114.381	0	135.619	250.000
Henlæggelser til vedligeholdelse..	1.335.360	0	200.880	1.536.240
	1.449.741	0	336.499	1.786.240

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note 10 - Anden gæld		<i>1.000 kr</i>
Afsat revisorhonorar.....	16.750	16
Afsat godtgørelse til vinduesmaling.....	132.688	133
Skyldige omkostninger.....	36.929	139
	<u>186.367</u>	<u>288</u>

Note 11 – Eventualposter m.v.

Ingen.

Note 12 – Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

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.”

Helle Juhler-Verdoner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-536337606911

IP: 109.57.74.245

2018-04-26 16:44:00Z

NEM ID 

Karen Jarman Jørgensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-950031949556

IP: 2.110.80.147

2018-04-28 16:34:36Z

NEM ID 

Lene Larsen

Administrator

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 77.66.89.22

2018-04-30 11:01:02Z

NEM ID 

Peter Elsborg

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-917644167754

IP: 77.213.209.56

2018-04-30 20:12:23Z

NEM ID 

Carsten Johnsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:97776338

IP: 212.98.118.164

2018-05-01 06:17:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: X7XZH-ZL1HT-ZYUIW-WY607-I3HWP-GL2DU

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>



Sag: 431/320

FORSLAG

- TIL BEHANDLING PÅ FORENINGENS ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 29. MAJ 2018

a) Bestyrelsen foreslår:
Nedsættelse af et visionsudvalg

Bestyrelsen har drøftet, at der ift. ejendommens fremtid er behov for, at ejerforeningen får en fælles holdning til, hvad man i EF ønsker med ejendommen. For at etablere et beslutningsgrundlag til en kommende generalforsamling om en sådan fælles holdning, foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et Visionsudvalg, og opfordrer interesserede der ønsker at deltage i Visionsudvalget til at melde sig.

Det vil være op til Visionsudvalget at afgrænse opgaven, men bestyrelsen ønsker, at det kommende tagprojekt indgår i udvalgets arbejde.

b) Gert Schou og Lene Borrits foreslår:

Nedsættelse af udvalg til undersøgelse af muligheder for og økonomi ved installation af elevator i ejendommen

Begrundelse:

Firmaet altan.dk har en afdeling "alevator.dk", der har specialiseret sig i etablering af elevatorer i ældre etageboliger som vores.

En af mulighederne er at ombygge køkkentrappen til elevatorskakt med samtidig brandsikring af hovedtrappen.

Man kan læse mere på alevator.dk/faq

c) Marianne Cordes foreslår:

Ændring af ejendommens husorden

Husorden

Nedenstående regler har som sit primære formål at sikre et godt og rart naboskab, hvor man både tager hensyn til sikkerheden, færdslen og trygheden i ejendommen og samtidig giver mulighed for så fri udfoldelse af beboernes liv og aktiviteter som muligt. Der er ingen konsekvens af overtrædelse af reglerne, så overholdelse heraf er udelukkende op til beboernes egen samvittighed.

NJORD
LAW FIRM



Affald

Affald skal anbringes i henhold til Københavns Kommunes regulativ. Der skelnes her mellem dagrenovation, storskrald, glasemballage, papiraffald og problemaffald.

Dagrenovation (naturligt forekommende affald fra husholdninger) anbringes i de opstillede affaldscontainere. Vådt affald skal emballeres særskilt i plasticposer eller lign. Skarpe og stikende genstande skal emballeres forsvarligt. Affaldet komprimeres rimeligt, så containerne ikke fyldes med luft, men med affald.

Storskrald (kasserede indbogenstande, større affaldsgenstande, byggematerialer etc.) afhentes vederlagsfrit af R98 efter forudgående aftale med varmemesteren. Affaldet skal anbringes på et nærmere aftalt sted tidligst aftenen før og senest kl. 6 om morgenen på indsamlingsdagen.

Glasemballage (glasflasker og husholdningsglas samt skår heraf) anbringes tømt og evt. skyllet i særlige glascontainere i nærområdet. Krystalglas, ler- og porcelænsvarer, spejle, keramik, elektriske pærer, planglas mv. betragtes som dagrenovation.

Papiraffald (kasserede aviser, blade, tryksager, kuverter, skrivepapir, indpakningspapir mv.) anbringes i den opstillede papirbeholder. Kasserede telefonbøger, indbundne bøger, papmateriale og selvkopierende papir afleveres som dagrenovation eller storskrald.

Problemaffald (olie- og kemikalieaffald, affald som kan indebære en fare for miljø og personer) afleveres til en af de særlige indsamlingsordninger, som miljøbil, apotek, farvehandler, genbrugsstation, modtageplads, batteriordning eller Matas.

Der må således ikke henstilles affald i gården, før der er truffet aftale om fjernelse.

Afløb

Afløb i lejlighederne skal holdes rensede, således at oversvømmelser undgås. Der må ikke kastes affald i WC-skåle o.lign., som kan tilstoppe afløb og faldstammer.

Cykler, barnevogne og lignende

Af hensyn til færdsel og ikke mindst brandsikkerhed må cykler, barnevogne, rollatorer, grills, møbler og lignende større genstande samt affald ikke stilles på ejendommens trapper eller i kældergange. Dog kan mindre barnecykler, barnevogne og rollatorer henstilles under hovedtrapperne i kortere perioder, hvis de ikke står i vejen.

Fodring af fugle

For at mindske generne ved tilstedeværelsen af vilde fugle, er det ikke tilladt at udlægge foder på ejendommens arealer.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i ejendommen eller på dennes arealer.



Gade- og bagtrappedøre

For at mindske risikoen for tyveri og indbrud skal samtlige yderdøre lukkes forsvarligt og må kun blokeres til at stå åbne, hvis de er under konstant opsyn.

Husdyr

Det er tilladt at holde ikke-gøende hunde og indekatte i ejendommen.

Kælderrum

Skal hovedsageligt anvendes til opbevaring af indbo. Kan lejlighedsvis anvendes som værksted med brug af elektrisk værktøj i dagtimerne. Kælderrum må ikke benyttes til beboelse, festlokale eller andet, der kan medføre støjgener.

Musik

Se under "Støj"

Porttelefon

Beboerne skal udvise omtanke, når dem ubekendte personer beder om adgang gennem hoveddørene *dvs. tryk ikke ukendte personer ind uden efterfølgende at sikre, at de har lovligt ærinde.*

Renholdelse

For at bevare et rent og velholdt udseende af ejendommens fællesarealer, må der ikke efterlades cigaretskod, *aviser/reklamer*, flasker og andet affald på ejendommens fællesarealer, og beboerne må i alle sammenhænge rydde op og gøre rent efter sig selv.

Støj

Beboerne og disses håndværkere skal udvise hensyn *dvs. boring, bankning, gulvafhøvling, isole-ring, aflæsning/opbæring af møbler/materialer og anden støjende aktivitet skal så vidt muligt udføres i tidsrummet kl. 08.00 -20.00 på hverdage og 09.00-18.00 i weekender.*

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen eller dens beboere.

Musik, dans og anden festlig aktivitet skal så vidt muligt udøves således, at den ikke er til gene for de øvrige beboere og ikke efter henholdsvis kl. 22 (søndag-torsdag) og kl. 24 (fredag-lørdag).

Giv gerne besked til berørte naboer senest en uge inden støjende aktiviteter.

Tørrestativ

Tørrestativet skal ryddes hurtigst muligt efter anvendelse.

Udlejning af lejligheder

Der henstilles til, at lejlighederne ikke korttidsudlejes i perioder på under 1 måned fx via AirB'n'B eller lignende. Udlejes lejligheder skal lejer gøres opmærksom på reglerne i nærværende husorden, og nærmeste naboer skal så vidt muligt orienteres som udlejningen.



Vand

Vandspild skal undgås. Dryppende og utætte haner og cisterner skal repareres hurtigst muligt.

Vinduer

I regn-, sne-, frost- og stormvejr skal alle vinduer i fællesarealer holdes lukkede.

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

BUDGET FOR PERIODEN 1.1.2018 TIL 31.12.2018

UDGIFTER

	BUDGET 2018	BUDGET 2019	REGNSKAB 2017
Forbrugsafgifter			
Elektricitet og gas	kr. 14.000	14.500	13.782
Vandafgifter	kr. 0	0	
Dagrenovation	kr. 45.000	47.250	64.571
	kr. 59.000	61.750	78.353
Vicevært, rengøring m.v.			
Inspektør	kr. 15.000	15.000	0
Fællesgård	kr. 48.000	50.000	49.840
Vicevært, rengøring m.v.	kr. 67.800	70.000	66.116
Fladerenholdelse	kr. 23.000	24.000	0
Rengøringsartikler	kr. 1.500	1.500	0
	kr. 155.300	160.500	115.956
Administration og foreningsudgifter			
Målerpasning og varmeregnskab	kr. 15.000	15.750	18.105
Administrationshonorar	kr. 42.000	49.500	42.965
Revision	kr. 15.000	15.375	16.750
Advokat/rapporter mv	kr. 35.000		37.500
Bygningsforsikring	kr. 52.000	54.600	49.730
Gebyrer/ porto m.v.	kr. 1.000	1.000	2.554
Foreningsudgifter/ diverse/ gaver	kr. 2.500	2.500	3.472
	kr. 162.500	138.725	171.076
Vedligeholdelse			
VVS - tag	kr.		16.350
Varmeanlæg	kr.		37.889
Tømrer & snedker - døre	kr.		46.488
Murer	kr.		
Elektriker	kr.		7.925
Dørtelefoner	kr.		
Maler/Graffiti	kr.		1.863
Låsesmed	kr.		6.759
Glarmester	kr.		
Teknisk tilsyn inkl. serviceabonnementer	kr.		22.304
Have & gård m.v.	kr.		5.000
Afsat til vedligeholdelse	kr. 550.000	520.000	7.548
	kr. 550.000	520.000	152.126
Lejeindtægter			
Lejeindtægter m.v.	kr.		
	kr.	0	0
Renter			
Renteudgifter	kr. 3.500	3.500	0
Renteindtægter	kr. 0	0	3.446
	kr. 0	3.500	3.446
Udgifter i alt	kr. 926.800	884.475	520.957
Fællesbidrag	kr. 870.318	896.427	857.456

Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus

BUDGET FOR PERIODEN 1.1.2018 TIL 31.12.2018

SPECIFIKATION AF VEDLIGEhold

		BUDGET 2018	BUDGET 2019
Tidligere vedtaget			
Antenneforening, tilslutning	kr.	100.000	
Bagtrapper, maling og reparation	kr.	200.000	
Nye forslag			
Kældervinduer, cykelkælder mod gade	kr.	15.000	
Branddøre i kælder og døre til cykelkælder	kr.	35.000	
Elektroniske låse	kr.	50.000	
Forstasvinduer til opgange	kr.		120.000
Maling af hovedtrapper	kr.		250.000
Løbende vedligeholdelse	kr.	150.000	150.000
I alt - overføres til budget	kr.	550.000	520.000

FÆLLESbidrag

fastsættes til pr. fordelingstal: kr. 8.636

		Årligt	Pr. kvartal
Fordelingstal	0,78	6.736	1.684
Fordelingstal	1,07	9.240	2.310
Fordelingstal	4,01	34.630	8.657
Fordelingstal	4,04	34.889	8.722
Fordelingstal	4,21	36.357	9.089
Fordelingstal	4,27	36.875	9.219
Fordelingstal	4,30	37.134	9.284
Fordelingstal	5,10	44.043	11.011
Fordelingstal	5,50	47.497	11.874
Fordelingstal	5,60	48.361	12.090
Fordelingstal	6,07	52.419	13.105