



Sag: 431/320

Referat af  
**ORDINÆR GENERALFORSAMLING**  
**Ejerlejlighedsforeningen Sortedamshus**

Torsdag den 23. maj 2019 kl. 17,00 afholdt ejerforeningen ordinær generalforsamling hos administrator 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
3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning
4. Idekatalog fra visionsudvalget
5. Forslag fra medlemmer
6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår
7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen
10. Valg af statsautoriseret revisor
11. Eventuelt

**1. Valg af dirigent**

Foreslået og valgt som dirigent blev administrator Lene B Larsen. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var gyldigt indkaldt og beslutningsdygtig. Repræsenteret på generalforsamlingen var 17 ejerlejligheder med fordelingstal 73,06/ 100,78, heraf 3 med fordelingstal 15,68 ved fuldmagt.

**2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlavet "Købkes Gård – til godkendelse**

Den skriftlige beretning var udsendt i forvejen. Beretningen indgår som bilag til referatet.

Et medlem forespurgte til det hensigtsmæssige i, at male bagtrapperne, hvis der skal laves elevator. Formanden oplyste, at maling af bagtrapper dels er vedtaget tidligere og er tiltrængt. Elevatorer er måske en mulighed på længere sigt, men er ikke aktuelt nu.

Et medlem kritiserede gårdlavets løbende oplysning til medlemmerne. Et medlem oplyste, at der ikke er så meget interesse for gårdlavet og derfor mangler frivillige. Formanden opfordrede til at man melder sig når der snart skal vælges nye repræsentanter til gårdlavet.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

**NJORD**  
LAW FIRM



### 3. Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning

Administrator Lene B Larsen gennemgik årsrapporten.

På de fleste områder har udgifterne været som forventet, men der har været en meget stor omkostning til el, der skyldes at der i en periode har været skønnet et forbrug ved årsafregningerne. Der har ikke været anvendt så meget på den løbende vedligeholdelse, som forventet. Planlagt større arbejder er tilslutning til Andelsnet med kr. 84.139. Der er desuden indtægtsført regulering af godtgørelse vedrørende vinduer med kr. 33.694 og desværre betalt negative renter for indestående i Danske Bank med kr. 11.267. Samlet har der i året været et overskud på 214.219, der henlægges til vedligeholdelse, der herefter udgør kr. 1.750.459.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### 4. Idekatalog fra visionsudvalget

Visionsudvalget forelagde idekatalog med følgende hovedpunkter;

- I. Én eller flere tagterrasser
- II. Plan for indbydende gårdmiljø for Sortedamshus
- III. En husfest som kan blive en tradition
- IV. Tilkoblingsmulighed for kaminer/ovne
- V. Dørtelefonlæg med video/ app
- VI. Elevator fra gårdsiden til tag-niveaue

Generalforsamlingen drøftede de enkelte punkter

#### I. Én eller flere tagterrasser

Visionsudvalget har peget på to løsninger med forskellig funktion. Den ene med hovedvægten lagt på plads til spising og den anden med mindre afgrænsede opholdspladser.

Medlemmerne pegede på at muligheden for at udnytte loftsetagen til indretning af nye lejligheder kunne ønskes, samt på begrænsede muligheder for at indrette tagterrasser på grund af eksisterende rettigheder over dele af loftsarealer. Desuden blev peget på, at eventuel indretning af tagterrasse bør udføres i forbindelse med renovering af taget.

Visionsudvalget arbejder videre med muligheden for tagterrasser og undersøger om det ville være muligt i forhold til bygningens konstruktion at bygge en ekstra etage på ejendommen.

#### II. Plan for indbydende gårdmiljø for Sortedamshus

Den del af fællesgården, der ligger lige ved ejendommen er ikke særlig indbydende og det foreslås, at det indrettes lidt hyggeligt, så man har lyst til at opholde sig der.

Der blev peget på, at hele eller dele af en sådan indretning muligvis kan udføres af gårdlavet, hvis man fremlægger en plan.



- III. En husfest som kan blive en tradition  
Stor tilslutning til husfest også stor tilslutning til at medvirke til at arrangere.
- IV. Tilkoblingsmulighed for kaminer/ovne  
Ejendommens skorstene er fyldt op så der er meget store omkostninger forbundet med at genåbne skorstenene. Interessen for at tilslutte en pejs eller brændeovn var meget lille.
- V. Dørtelefonanlæg med video/ app  
Forslag om dørtelefonanlæg er indeholdt i det foreslåede budget, og behandles under punkt 6
- VI. Elevator fra gårdsiden til tag-niveaue  
Blandt medlemmerne er forskellige interesser for at etablere elevator afhængig af medlemmernes personlige forhold og lejlighedens placering i ejendommen, ligesom omkostninger for de enkelte er meget afgørende.

Visionsudvalget fortsætter nærmere undersøgelse af interessen og mulighederne.

Et medlem foreslog at der foretages en behovsanalyse, som udgangspunkt for det videre arbejde. Visionsudvalget vurderer muligheden.

Morten Kongshaug fortsætter som tovholder for visionsudvalget. De, der ønsker at deltage i arbejder skal melde sig til Morten på [morten.kongshaug@gmail.com](mailto:morten.kongshaug@gmail.com)

## 5. Forslag fra medlemmer

Der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

## 6. Forelæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår

Budgettet er i vidt omfang baseret på allerede kendte udgifter. Hvor udgifterne ikke er kendte er udgifterne skønnet på baggrund af seneste regnskab.

Der afsættes kr. 1.030.000 til vedligeholdelse, heraf kr. 150.000 til løbende vedligeholdelse. Der afsættes penge til tilslutning til maling og reparation af bagtrapper, renovering af bagtrappebelysning, maling af hovedtrapper og kr. 50.000 til undersøgelse af og forslag til fugtbehandling i kælderen. Desuden afsættes penge til nye elektroniske låse.

Bestyrelsen havde peget på to forslag til nye elektroniske låse. For en løsning med video stemte 8 medlemmer med fordelingsstal 37,65 og for forslag uden video stemte 4 medlemmer med fordelingsstal 19,48. Der afsættes kr. 230.000 til etablering af nyt låsesystem til opgangene med brik; adgang med SMS samt med video. De eksisterende nøgler bibeholdes eventuelt på interne døre i kælderen.

Budgettet givet et underskud på ca. kr. 500.000 der dækkes af hensættelse til vedligeholdelse. Budgettet blev godkendt.



## **7. Fremlæggelse af foreløbigt budget for efterfølgende år til orientering**

Budget for 2020 fremlægges udelukkende til orientering. Endelig vedtagelse sker på en senere generalforsamling. Budget for 2020 svarer til budgettet for 2019 fremskrevet med forventede prisstigninger. Der er afsat kr. 500.000 til vedligeholdelse, fortrinsvis til fugtsikring i kælder.

De samlede udgifter forventes at udgøre ca. kr. 862.000 hvilket giver et lille overskud med det forventede fællesbidrag inkl. stigning på 1,5% pr. 1. januar 2020.

Generalforsamlingen tog orientering om det foreløbige budget for 2020 til efterretning.

## **8. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Genvælt til bestyrelsen blev Karen Jørgensen (formand) og Helle Juhler-Verdoner og Martin Stender.

## **9. Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen**

Både Karen Jørgensen og Helle Juhler-Verdoner tilkendegav, at de ønskede at udtræde af bestyrelsen i perioden. Generalforsamlingen udvidede derfor antallet af suppleanter. Nyvalgt som suppleanter blev Erik Matthias Verdoner og Søren Schultz Jørgensen. Genvælt som suppleanter blev Karen Deth og Geert Schou

## **10. Valg af statsautoriseret revisor**

Genvælt som revisor blev Beierholm.

## **11. Eventuelt**

BILAG:

- Bestyrelsens beretning (3 sider)
- Idekatalog fra Visionsudvalget (13 sider)
- Budget for perioden 1.1.2019 - 31.12.2019 som vedtaget (2 sider)

# PENNEO

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

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

**Lene Larsen**

**Dirigent**

Serienummer: CVR:34877807-RID:23054694

IP: 93.176.xxx.xxx

2019-06-14 13:35:01Z

NEM ID 

**Karen Jarman Jørgensen**

**Bestyrelsesformand**

Serienummer: PID:9208-2002-2-950031949556

IP: 188.120.xxx.xxx

2019-06-14 13:47:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 18BEQ-J0EK7-UTDXV-UXV0B-FD23M-0S0KF

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>