

Ejerforeningen Sortedamshus

Bestyrelsens årsberetning for det forløbne år – maj 2009

Bestyrelsesarbejdet i perioden maj 2008 – 2009

Bestyrelsesarbejdet i det forløbne år har været påvirket af den store personudskiftning, der har været i bestyrelsen indtil den ekstraordinære generalforsamling 19. februar 2009. Siden da har bestyrelsen bestået af:

Pernille Moll
Carsten Kaag
Jane Juncker-Jensen

Og suppleanter: Gunilla Öberg og Svend Deth

Siden 19. februar har bestyrelsen holdt 4 møder, heraf et hos Valdal, hvor vi gennemgik regnskabet for 2008 og budgettet for 2009.

Renoveringsprojekt

Bestyrelsen har overordnet indtryk af, at renoveringsprojektet med udskiftning af vandværk, faldstammer og diverse anlæg i kælderen forløb udmærket. Tidsplanen holdt, og der opstod kun mindre problemer undervejs.

Budgettet for renoveringsprojektet er overholdt, og regnskabet udsendes sammen med bestyrelsens beretning til medlemmernes orientering (se sidst i beretningen). Den samlede pris blev 1,9 mio. kr.

Der er aldrig blevet truffet beslutning i ejerforeningen om finansiering af mere end 1,5 mio. kr. af renoveringsprojektet. Efter det endelige regnskab mangler der at blive finansieret ca. 400.000 kr. i 2009. Bestyrelsen foreslår, at ca. halvdelen tages af genopretningskontoen i 2009, og at resten opkræves af ejerne i 2. halvår 2009. (pkt. 5 på dagsordenen til generalforsamlingen).

Plan for viceværtfunktionen

Tidligere bestyrelser har gennem nogen tid overvejet at indgå aftale med Carsten Jacobsen om at overtage ansvaret for diverse viceværtfunktioner i Sortedamshus.

Bestyrelsen finder, at det vil være en stor fordel at samle opgaverne i én kontrakt med en person, der kommer regelmæssigt i ejendommen og får et godt kendskab til huset og

beboerne. For de samme penge vil vi kunne få en væsentlig bedre service. Bestyrelsen har derfor pr. 1. juli opsagt aftalen med Racocon om trappevask og drøfter indholdet og prisen for en ny viceværtsaftale med Carsten Jacobsen. Umiddelbart vil der nok ikke være den store forskel at mærke for beboerne, men med tiden tror vi at aftalen vil skabe større stabilitet og også blive billigere for foreningen, ved at antallet af "løse" regninger reduceres.

Carsten er uddannet murer og ansat af gårdanlægget og fungerer sammen med sin kone som vicevært i flere andre ejendomme i gården, hvor han har kontor og færdes dagligt.

Plan for kommende renoveringsprojekter og opfølgning på generalforsamlingen

Det er velkendt, at ejendommen har et renoveringsefterslæb. Opgaverne fremgår af tilstandsvurderingen fra oktober 2006. Det var bl.a. baggrunden for, at man sidste år på generalforsamlingen besluttede at hæve indbetalingerne til genopretningskontoen.

Fugtproblemet i kælderen er væsentligt. Bestyrelsen er enig i, at der er et behov. Imidlertid er behovet større end budgettet. Bestyrelsen anbefaler, at projektet med fugtsikring i kælderen udsættes til næste år, hvor der er opspar et større beløb på genopretningskontoen, og at prioriteringen i det kommende år bliver at undersøge problemet og forberede det kommende renoveringsprojekt.

Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra en beboer i stueetagen i Helgesensgade med ønske om færdiggørelse af renoveringen af rustne stålbjælker i kælderen. Bestyrelsen er enig i, at der tages højde for, at udskiftningen af stålbjælker i kælderen aldrig blev udført i hele kælderen. Behovet for at udskifte de resterende stålbjælker må indgå i prioriteringen.

Generelt ligger det bestyrelsen meget på sinde at komme vores renoveringsefterslæb til livs.

Købkes gård

Hans Jørgen Poulsen deltog på foreningens vegne i generalforsamlingen i gårdlavet Købkes Gaard 13. maj 2009.

Ejerforeningen Sortedamshus bidrager med 8,64 pct. som fordelingstal af driftsudgifterne, dvs. 24.770 kr. af det godkendte regnskabs 327.000 kr. For det kommende år er godkendt et budget på 432.540 kr. ved generalforsamlingen i gårdlavet 13.maj, hvor 15-20 medlemmer fra de respektive ejerforeninger deltog. Formanden Frode Peulicke(tlf. 35 37 03 48) genvalgte.

Gårdlavet har 10 års jubilæum i år. I den forbindelse fremstilles stofposer med lavets logo til uddeling blandt laugets beboere.

I nordgården renoveres cykelskurene med overdækninger af lamineret (dvs. brudsikkert) glas.

Hvis du vil vide mere om gårdlavet, så gå ind på www.koebkesgaard.dk

Fællesudgifter i 2009

Ved en fejl er de ekstra indbetalinger til genopretningskontoen, som blev vedtaget på generalforsamlingen i maj 2008 ikke blevet opkrævet pr. 01-01-2009. Derfor vil der blive opkrævet et højere beløb i fællesudgifter i 3. og 4. kvartal.

Regler om valg af repræsentanter til bestyrelsen

I maj 2009, kort tid før den planlagte generalforsamling, har et medlem i ejerforeningen rejst det som et problem over for Valdals Ejendomsadministration, at formanden ikke står som medejer af Peter Elsborgs lejlighed på det tinglyste skøde.

Selv om der hidtil ikke har været praksis for at skelne mellem ægtefæller i Ejerforeningen Sortedamshus, og selv om Pernille har været valgt til bestyrelsen som medlem eller suppleant på i alt 7 generalforsamlinger siden 1996, finder bestyrelsen at det er alvorligt, at der er rejst tvivl om bestyrelsens lovlighed.

Valdal har hidtil ikke ment, at det havde nogen betydning, om begge ægtefæller stod på skødet. Valdals råd er imidlertid nu bestyrelsen til at præcisere vedtægterne på dette punkt ved førstkommande lejlighed. Bestyrelsen vil derfor snarest indkalde til ekstraordinær generalforsamling med forslag om ændring af vedtægterne.

Jane Juncker-Jensen

Carsten Kaag

Pernille Moll

Endeligt regnskab for renoveringsprojektet:

Finanskontokort, internt		Menu 913-K		19.05.09 09:15		Side 1		
Valdal Advokatfirma		00691 E/F Sortedam		Dossering 6		LO		
Konto	Per	Dato	Bilag	Kontonavn Bilagstekst	Momstype Type	Debet	Kredit	Saldo
8060				Renovering udgifter Indgående saldo	(Ingen moms)			0,00
	10	09.10.08	10209	Fakt. 15926 Rebo	01	331.263,75		331.263,75
	11	06.11.08	11126	Fakt. 16034 Rebo	01	495.211,25		826.475,00
	12	03.12.08	11944	Brev+øl og vand + fort.	01	627,00		827.102,00
	12	29.12.08	12717	Fakt. 16404 Rebo	01	793.821,25		1.620.923,25
	12	30.12.08	12799	Fakt. 6614 Wormslev rådgivning	01	12.500,00		1.633.423,25
	12	30.12.08	13038	Fakt. 7693 Wormslev	01	12.500,00		1.645.923,25
	12	30.12.08	13135	Fakt. 16705 REBO A/S	01	194.253,75		1.840.177,00
	12	30.12.08	691	afsat byggeadm.	01	57.791,00		1.897.968,00