



**Generalforsamlingsprotokol
for
Ejerforeningen Sortedamshus
matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter**

År 2008, den 29. maj, afholdtes ordinær generalforsamling i "Ejerforeningen Sortedamshus, matr.nr. 2388 og 2441 af Udenbys Klædebo Kvarter" hos Valdal Advokatfirma, Øster Allé 33, 2100 København Ø, med følgende dagsorden, jfr. vedtægternes §§ 13,:

1. **Valg af dirigent.**
2. **Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år - herunder bestyrelsens orientering om gårdlauget "Købkes Gård" - til godkendelse.**
3. **Forelæggelse til godkendelse af regnskabet med revisorpåtegning.**
4. **Forslag fra medlemmer.**
5. **Bestyrelsens fremlæggelse og vedtagelse af vedligeholdelsesplan.**
6. **Fremlæggelse til godkendelse af budget for næste regnskabsår.**
7. **Fremlæggelse af foreløbigt budget for 2009 til orientering.**
8. **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
Der skal vælges 3 medlemmer til bestyrelsen.
Bestyrelsen udgøres af:
Ambrogio Iannone
Gudrun Lund og
Carsten Kaag.
9. **Valg af indtil 2 suppleanter til bestyrelsen.**
Suppleanter udgøres af:
Jane Junker
Hans Peter Svendler Nielsen



10. Valg af statsautoriseret revisor.

Revisorfirmaet B. Bruun Pedersen modtager genvalg.

11. Eventuelt.

ooOoo

Ejendomsadministrationen var repræsenteret ved advokat Bo Vadt Christensen og ejendomsadministrator Lene Olsen.

Til stede var følgende lejligheder:

- 01 Ambrogio Iannone
- 02 Gudrun Lund
- 03 Peter Elsborg og Pernille Moll
- 04 Jane Juncker-Jensen, v/fuldmagt til Hans J. Poulsen
- 05 Hans J. Poulsen
- 06 Carsten Bendix
- 07 Gunilla Öberg
- 09 Dorrit Knudsen
- 10 Carsten Kaag
- 11 Hans Peter Svendler Nielsen
- 12 W.M. Tofte Family Foundation, v/fuldmagt til Anna-Marie Rolev
- 13 John Svenningsen
- 14 Else & Steen Relster, v/ fuldmagt til Hans Peter Svendler Nielsen
- 15 W.M. Tofte Family Foundation v/fuldmagt til Anna-Marie Rolev
- 16 Anne-Marie Rolev
- 17 W.M. Tofte Family Foundation, v/fuldmagt til Anna-Marie Rolev
- 20 Lene Borrits & Geert Schou
- 21 Peter Elsborg

Dagsordenen blev gennemgået som følger:

Ad pkt. 1:

Advokat Bo Vadt Christensen valgtes som dirigent for generalforsamlingen.

Han konstaterede med samtykke fra de fremmødte, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.



Dirigenten meddelte generalforsamlingen, at der var kommet indsigelse fra Hanne Kristensen vedrørende forslaget om ændring af fordelingstal. Dirigenten mente ikke, at indsigelsen var relevant og oplæste denne. De tilstedeværende var enige heri.

Ad pkt. 2:

Dirigenten overlod ordet til foreningens formand, Ambrogio Iannone, der bød velkommen til de fremmødte og til ingeniør Christian Strarup fra Wormslev og Jacob D. Geertsen fra REBO, som var inviteret for at redegøre for en del af de vedligeholdelsesarbejder, der stadig påtænkes udført på ejendommen.

Bestyrelsen synes, at år 2007 har været et turbulent år men samtidig et udfordrende år. Der er foretaget en del forbedringer på ejendommen, som gør, at ejendommen udefra har fået et løft, der harmonerer med omgivelserne. Der har også været mange uforudsete udgifter, der har medført en del afvigelser fra de budgetterede tal.

Ambrogio Iannone opfordrede generalforsamlingen til debat om resten af renoveringsprojektet, idet han takkede bestyrelse og de involverede medlemmer, der havde samarbejdet under den del af renoveringsprojektet, der var færdigt.

Formandens skriftlige beretning er vedlagt som supplement som **bilag 1**.

Ambrogio Iannone gav herefter ordet til Carsten Bendix, der havde deltaget i gårdlaugets generalforsamling. Carsten Bendix kunne oplyse, at der arbejdes på at få opstillet cykelskure i 2 etager. Lauget har samtidig indskærpet, at der ikke måtte holde motorcykler i gården.

Gårdlauget har planer om en invitation til rundtur i gården.

Et medlem oplyste, at der havde stået et mandeskur i gården, og at det var sidste gang, der blev givet tilladelse til dette, da skuret havde stået alt for længe.

Et medlem mente, at gårdlavet havde et reglement, hvor der bl.a. stod, at de kunne smide medlemmerne ud, hvis ikke deres regler blev overholdt. Medlemmet udtalte samtidigt, at det var svært at efterkomme regler om cykelparkering, idet der p.t. kun var ét cykelstativ til alle beboere. Det blev videre oplyst, at lauget har en hjemmeside, hvor man kan læse bl.a. alle mødereferater.

Et medlem gjorde opmærksom på, at foreningen havde én stemme i lauget og ønskede oplyst, hvorvidt denne stemme var blevet udnyttet og opfordrede til, at det skete fremover.

Formandens beretning samt beretningen fra gårdlauget blev herefter taget til efterretning.



Ad pkt. 3:

Dirigenten fremlagde regnskabet, som udviste et underskud på 265.044. kr.

Formanden oplyste, at underskuddet ville blive dækket af budgettet for 2008, som skulle reguleres efter, hvornår de resterende projekterede arbejder burde/skulle udføres, jfr. pkt. 5 og 6.

Et medlem spurgte, om det var realistisk med 80.000 kr. til vedligeholdelse.

Formanden oplyste, at det var meningen, at budgettet for 2008 skulle debatteres på generalforsamlingen. Budgettet var bare et forslag, som kunne justeres i løbet af året således, at et eventuelt underskud blev indbetalt af medlemmerne de sidste 2 kvartaler i året.

Et medlem rejste kritik overfor bestyrelsen, dels fordi der var oparbejdet et stort underskud, og dels fordi der ikke var givet besked til medlemmerne om det store underskud. Samme medlem mente, at der skulle tages højde for bl.a. prisstigninger, når der blev lagt et budget, og at der i det hele taget skulle lægges et budget, der var holdbart.

Formanden præciserede, at omkostninger til varmecentral, ingeniør, tag, elektriker, utæt gasledning m.v. for i alt kr. 178.820,- var uforudsigelige, men strengt nødvendige, og bestyrelsen havde været nødt til at afholde disse, da der bl.a. var tale om utæt tag, nedbrud af varmepumpe m.v.

Han oplyste videre, at underskuddet kunne tages fra de opsparede midler, så en forhøjelse af fællesudgifter var ikke nødvendig..

Han oplyste også, at udgiften til låse først er betalt i 2008

Til referatet kan det oplyses, at udgiften til låse har andraget kr. 44.260.

Et medlem mente, at med et hus, der er 113 år gammelt, må der forventes store udsving i den almindelige vedligeholdelse. Medlemmet mente ligeledes, at det er vigtigt, at bestyrelsen har "fingeren på pulsen", så foreningen ikke får "hovsa-regninger".

Et medlem - der har boet i ejendommen i mange år - omdelte et skema over fællesudgifter/vedligeholdelse/opsparring fra året 1994 til dato. Medlemmet gennemgik skemaet og fandt det ærgerligt, at man ikke var fortsat med en fornuftig opsparring. Nu er man nødt til at ændre fællesudgifter, samtidig med, at medlemmerne får ekstraregninger. Set i et længere perspektiv bør opsparringen fortsætte, så medlemmerne ikke får disse store ekstraregninger. Skemaet er vedlagt som **bilag 2**.

Formanden oplyste, at der i 2000 var lavet en tilstandsrapport på huset. I 2006 blev det besluttet at gå i gang med projekterne, og på generalforsamlingen i 2006 blev emnerne sat til debat. Dengang var der enighed om, at skabe en selvfinansiering blandt medlemmerne ved ekstraor-



dinære indbetalinger hvert år samt opsparing til genopretningskontoen. Det var ligeledes aftalt, at afvente med yderligere opsparinger til 2008.

Der er efterfølgende indhentet 2 tilstandsrapporter. Udskiftning af faldstammer har 1. prioritet, idet bestyrelsen ikke vil tage ansvar for eventuelle vandskader.

Et bestyrelsesmedlem tilkendegav at det ville være en god idé hvis bestyrelsen fandt en ny måde at arbejde på. Der havde været bestyrelsesmøder nogle ganske få gange i det forløbne år, hvilket han mente var for lidt. Det er nødvendigt at mødes oftere.

Et bestyrelsesmedlem oplyste, at der pr. 1. juli 2008 vil være ekstraopkrævninger på ekstranøgler, som er bestilt af medlemmerne til det nye låsesystem.

Et medlem rejste kritik af bestyrelsens arbejde og mente, at det var for ringe, at ingen var blevet informeret om, at budgettet for 2007 ikke holdt.

Et bestyrelsesmedlem efterlyste nogle idéer til, hvordan bestyrelsen kunne gøre det bedre. Medlemmet udtalte endnu en gang, at det var, og stadig er hårdt arbejde at sidde i en bestyrelse, specielt nu hvor der er så mange projekter, der skal gennemføres.

Et andet medlem udtalte, at budgettet jo var godkendt sidste år - og at det selvfølgelig var uheldigt med den store vedligeholdelsespost, men at det jo ikke var noget at gøre ved det nu, ud over at finde ud af, hvordan beløbet skal betales.

Formanden afviste kritikken. Han havde først selv kendt til de store vedligeholdelsesposter den 22. januar 2008, hvor han modtog en saldobalance. Han foreslog, at alle medlemmer får en saldobalance hvert kvartal. Dirigenten oplyste, at dette ikke var indeholdt i sædvanlig administration, og ville medføre ekstra omkostninger til administration.

Da der herefter ikke var flere, der havde spørgsmål til regnskabet blev dette satte under afstemning og vedtaget med 17 stemmer. 1 stemte blankt.

Dirigenten foreslog, at man fraveg dagsordenen for at høre nærmere om renovering fra de inviterede Christian Strarup fra Wormslev og Jacob D. Geertsen fra REBO.

Christian Strarup havde gennemgået budgettet for de projekterede arbejder, og kunne se at projektet ikke hang sammen med budgettet.

Et medlem var uforstående overfor dette, idet en ingeniør Thorkild Sørensen fra Wormslev havde være inviteret til generalforsamlingen i 2007, og på denne sagt god for budgettet.

Christian Strarup kunne kun beklage dette, idet denne kollega ikke længere var ansat hos Wormslev, og han havde bare overtaget sagen. Der var indhentet 4 tilbud fra entreprenørfirmaer, og REBO havde vundet licitationen.



Christian Strarup oplyste, at årsagen til budgetoverskridelsen var, at der i forbindelse med udskiftning af faldstammer, ikke var taget højde for fjernelse af rørkasser, stigestreng og køkkenskabe.

Christian Strarup nævnte videre, at budgettet på 250.000 kr. var givet i 2006 og at man måtte forvente, at der efter 1½ år ville være en prisstigning på ca. 15 - 20 %. Realistisk skulle foreningen regne med en stigning på 150.000 kr.

Et andet medlem nævnte, at han var i besiddelse af et regnskab fra naboejendommen for et tilsvarende projekt, og sammenlignet med foreningens projekt (som var steget fra 1 mill. til 2 mill.kr.) var dette 500.000 kr. billigere.. Projektet var lavet i 2004, og medlemmet mente, at en realistisk prisstigning lå på 13 %.

Til dette svarede Christian Strarup, at det var svært at sammenligne, når han ikke kendte den konkrete ejendom. En prisstigning på kun 13 %, var - efter hans mening - alt for lav.

Jacob D. Geertsen fra REBO oplyste, at han vil udfærdige tilbudsmateriale, såfremt foreningen vil gøre brug af hans firma. Han oplyste videre, at han har en kapacitet på ca. 40-45 mand, som bestod af VVS, tømrer o.s.v., og han er vant til at afgive tilbud til konkurrencedygtige priser, og at firmaet er vant til håndtering af arbejder i lejligheder i etageejendomme.

Et medlem spurgte til reglerne for licitation.

Jakob Gertsen oplyste, at hvis ikke foreningen valgte hans tilbud, skal licitationen aflyses på alle 4 afgivne tilbud. Der skal så gå en rum tid før nye tilbud kan indhentes.

Et medlem forespurgte, om REBO benytter dansk arbejdskraft.

Jakob Gertsen bekræftede dette. Han oplyste dog, at firmaet i 2007 havde været nødt til at ansætte vikarer fra Tyskland.

Et medlem spurgte om tidshorizonten, og det blev oplyst af Jakob Gertsen, at hvis hans tilbud blev besluttet på generalforsamlingen, ville de kunne starte i løbet af 2-4 uger med en varighed af ca. 3 måneder for arbejdet.

Samme medlem spurgte til firmaets soliditet. Jacob D. Geertsen oplyste, at der vil blive anvendt AB92 som kontraktgrundlag, og heri indgår garantistillelse fra entreprenøren.

Et medlem udtrykte ønske om, at arbejderne ikke startede før efter sommerferie-perioden. Det oplystes, at det ikke var muligt at vente så længe.

Jakob Gertsen oplyste, at inden entreprenøren går i gang, vil der til hver enkelt ejer blive sendt varslingskrivelse om, hvornår der ønskes adgang til de enkelte lejligheder.



Et medlem spurgte, om det var muligt, at der i forbindelse med udskiftning af stigestrengene til varmtvandsinstallationerne, kan skiftes strenge til varmen samtidig, så det på sigt kan bruges til opvarmning via solvarme.

Jakob Gertsen svarede, at dette er et projekt for sig, og at REBO's tilbud kun indeholder udskiftning af faldstammer og stigestrengene på toiletter. Christian Strarup oplyste, at solfangere til centralvarme er et meget dyrt projekt, og umiddelbart vil der ikke være nogen økonomisk fordel ved at knytte disse ting sammen med den planlagte renovering.

Ad pkt. 4:

Geert Schou fremlagde forslaget om ændring af fordelingstallet i forbindelse med etablering af tagterrasse. Forslaget blev sat til afstemning og blev vedtaget med kvalificeret flertal.

Ad pkt. 5:

Dirigenten opfordrede generalforsamlingen til at tage stilling til budgettet herunder tilbud fra REBO på 1.984.140,50, der vil betyde en ekstrabetaling fra ejerne. Beløbet vil blive fordelt mellem ejerne efter fordelingstal.

Efter en del drøftelse vedrørende projektet (bl.a. starttidspunkt, mulige sanktioner overfor ejere, der eventuelt ikke vil betale o.s.v.), var der enighed om at benytte REBO til projektet, og starte omkring 1. august 2008.

Formanden oplyste, at entreprenøren vil etablere en nøgleboks, så ejere kan aflevere nøgler, hvis de ikke er hjemme på det tidspunkt, hvor der er brug for adgang til lejligheden. Der bliver arbejdet på en opgang ad gangen.

Dirigenten meddelte at 1. rate vil kunne opkræves 1. juli 2008 og 2. rate pr. 1. oktober 2008.

Som minimum skal der være indbetalt 1.5 mio. kr., før arbejdet sættes i gang.

Et medlem spurgte, hvordan sanktionsmulighederne er, hvis der er ejere, der ikke vil betale.

Dirigenten oplyste, at der som udgangspunkt er pantsikkerhed i hver enkelt lejlighed med 36.000 kr. Problemet er der kun, hvis denne sikkerhed ikke har 1. prioritet i ejerlejligheden. Dirigenten oplyste videre, at inkassoudgifter søges inddraget hos den, der skylder. Ligeledes dækkes omkostningerne tit, hvis ejerforeningen gennemfører tvangsauktion.

Formanden nævnte, at et medlem - i en anden sag - havde nægtet at betale. Dette havde kostet foreningen 7.000 kr. i omkostninger.



Et medlem oplyste, at der i vedtægternes § 6 var krav om pantsikkerhed for 5.000 kr., som måske stadig eksisterede.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 17 stemmer for og 1 stemme blank.

Ad pkt. 6

Dirigenten foreslog, at man slog punkterne 6 og 7 sammen. Alle var enige heri.

Formanden fremlagde bestyrelsens forslag til budget for 2008 og ønskede, at alle tilstedeværende medlemmer kom med et bud på, hvordan budgettet skal se ud for 2008. Han oplyste, at der skal tages højde for en ekstra udgift på mellem kr. 8.000 - 10.000 til graffiti-frensning i 2008.

Der var drøftelse blandt medlemmerne vedrørende budgetposterne.

Et medlem spurgte, om der kunne dukke nogle uforudsete ting op, der ikke var omfattet af tilbud på renoveringsprojekt.

Formanden oplyste, at der var afsat 10 % til uforudsete ekstraarbejder.

Et medlem foreslog, at der hvert år kigges på, om der skal laves nogle ting i det efterfølgende år.

Et medlem påpegede, at fugten i kælderen allerede er besluttet udbedret på en tidligere generalforsamling. Han spurgte herunder bestyrelsen, om den havde gjort sig tanker om, hvordan dette arbejde skulle finansieres.

Formanden oplyste, at arbejdet var planlagt til 2009. Spørgsmålet var så bare, om der skulle spares op nu eller senere. Arbejde skal gøres - men ikke nødvendigvis lige nu.

Et medlem foreslog, at man fortsatte med at spare 200.000 kr. op, bl.a. til dette arbejde.

Et medlem foreslog, at man sparede 300.000 kr. op i 2009 og 2010.

Budgettet blev herefter gennemgået, og efter en del drøftelser var der enighed om, at budgettet for 2008 skal hæves til i alt 856.816 kr. Da det allerede er aftalt at indbetale 600.000 kr. til genopretningskontoen i 2008 vil differencen på 256.816 kr. blive opkrævet efter fordelingstal pr. 1. juli 2008 og 1. oktober 2008 Der var ligeledes enighed om, at beløbet til genopretningskontoen stiger fra 200.000 kr. til 300.000 kr. i 2009.



Der var en del drøftelse omkring vandet i kælderen.

Der var enighed om, at bestyrelsen udfærdiger et notat om, hvor der er vand i kælderen, og at problemet omkring vand i kælderen bliver taget med som et punkt til næste års generalforsamling.

Da der ikke var flere bemærkninger til budgettet, blev dette sat til afstemning. Budgettet blev vedtaget med 17 stemmer. 1 stemte blankt.

Ad pkt. 7

Punktet er behandlet under pkt. 6

Ad pkt. 8

Ambrogio Iannone ønskede ikke genvalg.

Flere af medlemmerne takkede for det arbejde, han havde udført som formand.

John Svenningsen blev valgt.

Gudrun Lund blev valgt.

Carsten Bendix blev valgt.

Ad pkt. 9

Carsten Kaag blev valgt som suppleant.

Pernille Moll blev valgt som suppleant.

Geert Schou og Hans Peter Svendler Nielsen vil gerne bistå som "byggeudvalg", så bestyrelsen kan trække på dem i særlige situationer.

John Svenningsen nævnte, at der er et vist ansvar, ved at være en del af en bestyrelse.

Dirigenten redegjorde kort for reglerne herom og nævnte, at det altid vil bero på en konkret vurdering.

Ad pkt. 10

Dirigenten oplyste, at Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen var villig til at modtage genvalg, og revisionsfirmaet genvalgte enstemmigt.

Ad pkt. 11

Der var drøftelse af informationsniveauet fra bestyrelsen, og dirigenten henstillede, at bestyrelsen sørgede for tilstrækkelig information til medlemmerne.

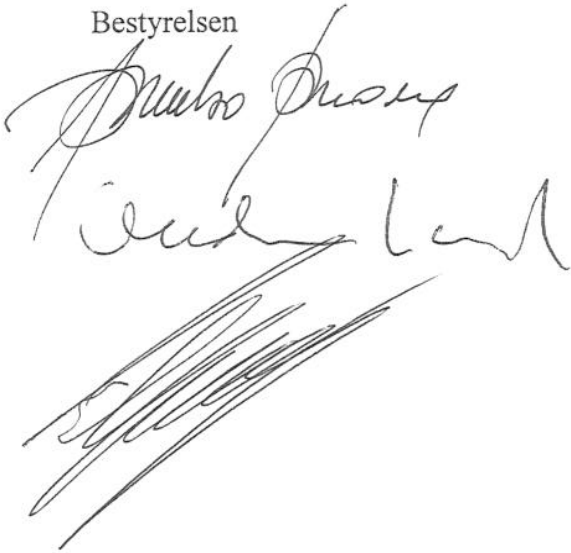
Det drøftedes yderligere om vedtægterne bør ændres i relation til antal bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen ser på dette til næste generalforsamling.



Da der ikke var mere til eventuelt blev generalforsamlingen hævet kl. 19.55.

KBh. d. 3/7-2008

Bestyrelsen



Dirigent



Formandsberetning 2008

Indledning: Først og fremmest vil jeg byde velkommen til alle og en særlig stor hilsen til vores nye medlem Carsten Bendix Godtfredsen fra SD 65B stuen.

2007 har været et turbulent år for Bestyrelsen – og så sandelig også for mig. Mit sidste år som jeres formand har budt på mange udfordringer, – og heldigvis også rigtig mange resultater. Jeg overdriver ikke, når jeg siger, at det har været et særdeles udfordrende og givende år, og jeg vil gerne benytte denne lejlighed til at dele nogle af de mange erfaringer, som året har givet os, med jer.

Hvad opnåede vi? I det bestyrelsesarbejde, som vi har afsluttet i 2007, var der fuldstændig enighed om, hvad vores rolle og mål skulle være. Når vi i dag gør status for året, der gik, er det derfor helt afgørende at se på, om det rent faktisk er lykkedes os at komme igennem med forbedringer for vores medlemmer.

Overraskelse Jeg må nok erkende, at det overrasker mig, at nogle af udfordringerne har taget mere tid end forventet, og nogle af opgaverne har været dyrere og mere kompliceret. Her tænker jeg på projektet for udskiftning af faldstammer og vandledning. Som alle er bekendt med har vi nu fået en anden pris end forventet. Og jeg kan godt forstå at mange har undret sig over hvordan en sådan budget afvigelse kunne finde sted. Det har vi også spurgt os selv om. Men det er der faktisk årsager til, som vores rådgivningsingeniør Christian Strarup fra Wormslev og entreprenør Jacob D. Geesten fra REBO er kommet til mødet i dag for at redegøre for samt besvare eventuelle spørgsmål.

Gode eksempler Men der har heldigvis også været initiativer, der er trukket i den rigtige retning. Jeg kunne være fristet til at lave en lang gennemgang af små og store opgaver, for når man som formand kommer helt tæt på bestyrelses arbejde, så bliver man jo imponeret af og begejstret over alle de mange tiltag man har opnået, og som Bestyrelsens har fat i. Men jeg er bange for, at jeg vil kede jer, hvis jeg på nogen måde forsøger at komme rundt om alle hjørner af vores bestyrelses arbejde.

Jeg vil i stedet nøjes med at præsentere nogle gode eksempler på resultater af vores arbejde.

A. Facade renovering

Det første eksempel, som jeg vil fremhæve, er renovering af facaden. Vores facade har været hærget af diverse skader og graffiti. Resultat af bestyrelsens indsats er, at vi nu igen har en ejendom med ny malede døre og en flot nymalet facade som fremstår flot igen i overensstemmelse med ejendommens smukke beliggenhed.

B. Graffiti aftale med Alliance Clean & Care

Det næste eksempel er et eksempel på, hvordan behårdt og stædigt arbejde gennem flere år nu endelig har ført til gennembrud til gavn for alle medlemmer. I har sikkert allerede gættet, hvad jeg tænker på: Det er kampen mod graffiti og vandalisme. Det er således, at vi lige nu har en aftale med en maler for fjernelse af graffiti. Og det var også malerne som reagerede hurtigt når vi har haft brug for det. Men på længere sigt vil denne ordning være for dyr. Derfor har vi tilsluttet os den Kommunale ordning "Stop-Vandalisme" som firma Alliance Clean & Care står for. Efter en lang ventetid har vi nu endeligt få tilsendt og underskrevet en aftale med dem. Godt, at vi ikke skal kæmpe i så lang tid om alle vores sager.

C. Ejendom sikkerhed

En anden vigtig opgave som bestyrelsen har sat sig som mål har været øget sikkerhed i ejendommen. Derfor har vi prioriteret og gennemført udskiftning af låse på alle vores yderdøre og takket være en ihærdig indsats fra Gudrun, kan vi nu alle glæde os over en mere sikker indgang til ejendommen.

D. Udskiftning af Faldstammer og vand ledninger

Endelig jeg vil komme ind på renoveringsprojektet som står lige for døren og som har fyldt meget det sidste år. Vi skal i aften debattere resultatet af arbejdet senere i aften, men jeg vil her blot takke for, at arbejdet hele tiden er foregået konstruktivt og med respekt for de udfordringer, både bestyrelsens og de enkelte medlemmer står overfor. Vi er i hvert fald stolte over, at det er lykkedes at komme så langt at vi i dag har et færdigt projekt, som vi kan stemme om og som er klar til at blive sat i gang.

Samarbejdet, Hvis jeg skulle pege på et enkelt forhold, der virkelig fascinerer mig ved vores medlemskreds, så er det nok mangfoldigheden. Vi har medlemmer, der udfylder en vigtig rolle overfor bestyrelsesarbejdet, og vi har medlemmer, der er i front, når det gælder samarbejde. Det er en styrke, som vi skal holde fast i og udnytte bedre i fremtiden.

Jeg er derfor rigtig glad for, at det lykkedes her i år at få støtte fra diverse medlemmer. Det er nemlig en vigtig forudsætning for at kunne gennemføre de store projekter.

Kommende opgaverne

Øverst på listen over mærkesager står gennemførelse af det resterende renoveringsprojekt. Vi skal derfor i aften sammen definere hvad der bør være de højst prioriterede renoveringsopgaver i de kommende år og med hvilke kriterier skal disse opgaver gennemføres.

Kvalitet, Et andet vigtigt mål er at få større tyngde i vores bestyrelsesarbejde ved at blive bedre til at samarbejde på tværs i medlemskredsen. Ønsket i bestyrelsen har været at nedsætte et specifikt udvalg, hvor bestyrelsen kan hente inspiration, udvikle idéer, forholde os til konkrete opgaver og udforme bestyrelsens strategi på en række vigtige områder. Det er derfor helt afgørende, at vi både har det rette og bredt sammensatte udvalg, og at vi får mest muligt ud af arbejdet. Derfor vil vi også diskutere med jer mulighed for at øge kreds af bestyrelsen medlemmer eller afsætte ressourcer til en åben diskussion og evaluering af den måde vi hidtil har indhentet ønsker og idéer til det fremtidige arbejde fra en bred kreds af vores medlemmer.

Bestyrelsens / vi er mange, der løfter, Ja, se det var et lille indblik i det arbejde, som vi har udført i det forløbne år. Og husk, at der er mange, mange vigtige områder, som jeg ikke har berørt.

Samarbejde vil fortsat være centralt i forhold til hele renoveringsopgaven, som vi har sat i værk. Vi har drøftet at etablere en særlig gruppe /udvalg for medlemsrelationer. Hensigten er at invitere medlemmer indenfor, for at vi sammen kan gøre en indsats for at fremme gode og mangfoldige ideer og give inspiration til arbejdet med at sikre bedre vilkår for bestyrelse og medlemmer. Men vi har også et godt hold til at tage alle disse udfordringer op. Vi glæder os meget til, at høre hvad I synes om det.

Tak. Jeg skylder jer alle en stor tak for, at vi altid kan trække på jeres ressourcer og engagement, når der opstår sager, hvor vi har brug for jeres input, eller når vi beder jer om at repræsentere eller bidrage til bestyrelsesarbejdet.

Jeg skylder også en stor og varm tak til alle jer, der sidder her, til vores bestyrelse, til Valdals administrationen, som med stor energi og loyalitet har gjort det let for os at gennemføre tiltagene.

Tak også til hele bestyrelsens især den energiske indsats fra Gudrun og Carsten, som har forbløffet mig med deres engagement, og lyst til at gøre en forskel. **TAK**

Generalforsamling afslutning. Der er kommet en del kritik på den måde bestyrelsen har brugt pengene på i den forgangne år og denne kritik finder bestyrelsen urimelig. Hvis der skal købes en ny cirkulationspumpe, repareres en gasledning som står og siver i kælderen eller en lækage i taget, som ikke har været på budgettet, skal bestyrelsen naturligvis have handlefrihed til at løse opgaverne bedst muligt. Derfor kan vi ikke acceptere den kritik som er kommet under mødet, og som i den grad begrænser bestyrelsens handlefrihed. Derfor har bestyrelse ikke intention om at stille op igen og træder hermed tilbage.

Tak for 6 spændende år Afslutningsvis vil jeg godt sige tak for de 6 spændende - og fra tid til anden også - hektiske år som formand. Samtidig vil jeg gerne byde den nye formand hjertelige velkommen - hvem det så end må blive. Tak for et godt samarbejde til alle i bestyrelsen i det forløbne år og velkommen til nye medlemmer.

Sortedamshus over årene – fællesudgifter, vedligeholdelse og opsparing

(Kilde: Årsrapporter. Alle beløb i løbende priser)

År	Fælles bidrag (a'conto)	Bruttoudgift vedligehold	Budget til genopretning og vedligehold	Årets resultat (overskud/underskud)	Saldo 31/12 Mellemværende m. ejere	Opsparing/formue saldo 31/12	Større projekter
1994	599.000	31.558	166.000	0	0	29.060	
1995	599.000	23.865 + 149.750*	170.000	0		93.378	Vinduesrenovering
1996	599.000	291.367	170.000	- 23.455	-23.455	0	Maler (facade?)
1997	685.000	244.638	250.000	0	0	12.382	Facade
1998	685.000	131.229	250.000	0	0	186.850	
1999	685.000	218.964	262.000	0	0	285.800	Opgange
2000	684.000	440.954	273.000	0	0	157.578	Opgange
2001	600.000	174.416	94.000	0	0	118.171	Vinduer (gårdside), advokat
2002	469.999**	161.318	108.000	0	0	162.592	Sokkel, kælder
2003	360.000	341.694	119.000	-40.752	-40.752	0	Kælder m.v.
2004	420.000	92.929	170.000	-37.750	-37.750	0	
2005	521.000	124.885	238.000	69.459	31.709	38.000	Varmtvandsbeholder
2006	521.000	66.296	200.000	106.978	69.228	147.459	
2007	600.000	338.713	280.000	-265.044	-195.816	347.459	Diverse mindre
2008	800.000	80.000 (?)	284.184	?	?	?	Låse, faldstammer
2009	?						Faldstammer
2010	?						Fugtsikring
2011	?						Køkkentrapper

* Beløb hensat til vinduesrenovering, heraf 42.000 kr. statsstilsbud

** Fra 2002 udgik varmeafregning af det fælles regnskab