

**Ejerforeningen Matr. nr. 2165
Udenbys Klædebo Kvarter
Sankt Hans Gade 4 – 4A
København N**

Referat af ordinær generalforsamling den 20.02.2017

Til stede var.:

4 Sankt Hans Gade 41.th Ole Munch Hansen
5 Sankt Hans Gade 4 2.tv Jannek Lassen
6 Sankt Hans Gade 4, 2.th Helle Windahl
8 Sankt Hans Gade 4, 3.th Kathrine Bach Søndergaard & Balthazar Hertel
9 Sankt Hans Gade 4, 4.tv N.O. Schultz & B. Preisler
11 Sankt Hans Gade 4, 5.tv Bjørn Chalmer
12 Sankt Hans Gade 4, 5.th Niels O. Videbæk
14 Sankt Hans Gade 4 A, st.th Lars Frederiksen
17 Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv L. & B. Mandal
23 Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv Mads Thuesen

Til stede ved fuldmagt var:

2 Sankt Hans Gade 4 st.th Vivian Barnekow
3 Sankt Hans Gade 4, 1.tv Mads Elsø
22 Sankt Hans Gade 4 A, 4.th Steen Magnussen
24 Sankt Hans Gade 4 A, 5.th Christopher Walsh

Ej til stede:

1 Sankt Hans Gade 4 st.tv Kim N. Sørensen
7 Sankt Hans Gade 4 2.tv Poul & Ingrid Froome
10 Sankt Hans Gade 4, 4Th Morten Hedegaard
13 Sankt Hans Gade 4 A, st.tv Emil Lund
15 Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv Lene K. Kristensen
16 Sankt Hans Gade 4 A, 1.th Katrine Kiilgaard
18 Sankt Hans Gade 4 A, 2.th OR Trading v. L. Rasmussen
19 Sankt Hans Gade 4 A, 3.tv Hveen/Hebo
20 Sankt Hans Gade 4 A, 3.th Jesper Præstensgaard
21 Sankt Hans Gade 4 A, 4.tv Kim Dalhoff

**Ejerforeningen Matr. nr. 2165
Udenbys Klædebo Kvarter
Sankt Hans Gade 4 – 4A
København N**

Dagsorden i følge vedtægterne:

Velkommen

1. Valg af dirigent og referent
2. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne kalenderår
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse
4. Indkomne forslag jf. 14, stk. 2 – Isolering af loft v. SHG 4.5tv + SHG 4.5th
5. Forelæggelse af budget til godkendelse for det på tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse værende regnskabsår, her under godkendelse af vedligeholdelsesplan for det indeværende og kommende regnskabsår
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen
8. Valg af revisor samt godkendelse af eventuel administrator
9. Eventuelt

Referat:

Ad 1. Valg af dirigent

Niels-Ole Schultz (NSC) bød velkommen.

Ole Munch Hansen (OMH) blev valgt til dirigent uden modkandidater.

Birgitte Preisler (BP) blev udpeget som referent.

OMH konstaterede at generalforsamling var lovligt varslet.

Inden selve dagsordenen præsenterede alle deltagere sig selv kort.

Ad 2. Bestyrelsens beretning v/NSC

Bestyrelsens beretning på generalforsamlingen skal kort summere året vigtigste ting op og orientere om tiltag, der rækker ind i det nye år. Sådan vil det også være i år.

Men for mig personligt bliver det alene til et tilbageblik, da jeg efter rigtigt mange år i bestyrelsen ikke genopstiller. Det skyldes kombinationen af, at der er mange

kvalificerede kandidater samtidig med, at jeg fraflytter ejendommen inden for en kortere årrække.

2016 blev som planlagt et stille år. Stille, da der efter nogle år med akutte arbejder fra vedligeholdelsesrapport og opfølgning på det store renoveringsarbejde, har været driftsunderskud i regnskabet.

Dette aftalte vi på sidste års generalforsamling skulle vendes til et overskud – under forudsætning af, at der ikke opstod større akutte skader.

Da der ikke har været sådanne skader, er resultatet som planlagt en pænt overskud.

Man kan således betragte 2016, som et skelsår, hvor den større renovering blev endelig afsluttet, og hvor man kan starte nye aktiviteter og så småt begynde planlægningen af den næste renovering, der forventes at løbe af stablen om 8 – 12 år.

Noget af det, den afgående bestyrelse har talt om, er renovering af fortrapper og isolering.

Ejerforeningen Matr. nr. 2165
Udenbys Klædebo Kvarter
Sankt Hans Gade 4 – 4A
København N

Sidste år blev der orienteret om det nye fælles haveudvalg for SHG 4-4A og SHG 6-6A, som vi deler haven med. De fælles regler for haven gælder stadig, og der har mellem ejendommene været forskellige drøftelser/overvejelser, om hvorvidt der skulle ske en opfriskning eller omlægning af haven. Der er dog endnu ikke nogen konkrete forslag, men der er indhentet tilbud på, hvad en udskiftning af stakittet vil koste.

Fællesvaskeriet har fungeret med mindre reparationer. Vaskemaskine er gammel men af virkelig god kvalitet. Om den holder endnu 6 mdr. eller 6 år er ikke til at sige. Men så længe den kører og vasker godt uden de store vedligeholdelsesudgifter, får den lov til at fortsætte.

Forhøjelse af vaskepris fra sidste år har betydet en forøget indtægt, men ikke procentvis i nærheden af stigningen. Det skyldes sandsynligvis, at antallet af vaske i høj grad afhænger af, hvorvidt børnefamilierne har egen vaskemaskine.

I årets løb er der kommet endnu en altan mod gården. Denne gang har beboere omkring altanen efterfølgende ønsket, at der etableres indsigtsværn.

Dette er første gang, dette udføres. Bestyrelsen har derfor brugt anledningen til at få udviklet en løsning, der i kvalitet og design matcher ejendom og altaner. Ved etablering af yderligere altaner, bør dette indsigtsværn overvejes indarbejdet allerede i forbindelse med ejerforeningens tilladelse til etablering.

Arbejdslørdage er afholdt 20. april og 17. september med god indsats til glæde for ejendommen og sundt samvær til glæde for godt naboskab. Alle lejligheder deltog, betalte eller lavede tilsvarende opgave efterfølgende. Planen for i år er igen 2 arbejdslørdage (1 forår og 1 efterår).

Det er naturligvis umuligt at finde en dag, hvor alle kan deltage. Men generelt kan konstateres, at deltagelsen er faldende, og det er ærgerligt. Vores ejendom betragtes som attraktiv at bo i. En af de væsentlige årsager til dette er, at beboerne generelt kender hinanden, hvilket arbejdslørdagene er stærkt medvirkende.

Så hvis du bor i lejligheden, opfordres du til at deltage når muligt.

Er du ejer og lejer ud, er ejerforeningen glad, for de 2 x 400 kr. du betaler ekstra i fællesudgifter. Men vi tror faktisk at både du som ejer, beboerne og ejendommen ville få noget, der var meget mere værd, hvis flere beboere deltog.

Endnu et punkt, der er genganger, men som desværre er nødvendigt at tage op igen: Lejligheder må ikke stille ting på fællesarealer uanset, om det er på loftet eller i kæderen. Ejerforeningen har bekostet dyre oprydninger, men arealerne sander hurtigt til igen.

En del af ejerforeningens opgave er gårdlavet. Her er vi et af 8 pligtige medlemmer. I øjeblikket er det Mads Thuesen, der sidder i gårdlavets bestyrelse. Men der er rigeligt med plads til en mere fra vores ejendom. Har du lyst til at være med eller høre mere om, hvad det er, er du meget velkommen til at kontakte Mads.

**Ejerforeningen Matr. nr. 2165
Udenbys Klædebo Kvarter
Sankt Hans Gade 4 – 4A
København N**

Når vi er ved gårdlavet, plejer der også at være en henstilling om affaldshåndtering. Den skal I ikke undvære i år:

Tre hovedregler: 1) sund fornuft 2) læs hvad der står på beholder 3) Efterlad aldrig noget på jorden. Der kommer ingen gårdmand og fjerner det. Mere information findes på gårdlavets hjemmeside www.blegedammen.dk

Vores ejendom har en husorden, og den er blevet opdateret og runddelt til alle. En husorden definerer spillereglerne på fællesområderne.

Endvidere er det sådan, at når man køber en ejerlejlighed har man ret frie rammer til at gøre, hvad man vil i lejligheden. Men den private ejendomsret omfatter også at være uforstyrret af andre i sin lejlighed. I nogle tilfælde kan dette stride mod hinanden.

Så gælder det om at få talt sammen, og her er endnu et godt eksempel på, hvor det er godt at kende sine medboere eksempelvis fra en arbejdsdøgn. I Husordenen kan man læse, hvad der demokratisk er besluttet skal være de fælles spilleregler.

Det er derfor vigtigt, at alle har sat sig ind i Husordenen.

Skulle det komme til grove overtrædelser af husordenen kan ejerforeningen jf.

vedtægterne §7 foretage udsættelse. Men den kommer forhåbentligt aldrig så vidt.

Sluttelig bemærkes at Husorden ikke er uforanderlig. Alle er velkomne til at komme med forbedringsforslag.

Til sidst en stor tak til det, team der har kørt ejendommens kontantkasse, som også står for salg af vaskemønter. Ole 4 1.th og Marie 4A st.th står for salg af vaskemønter, og Birgitte 4 4.tv står for selve kassefunktionen inkl. regnskabet. Ud over den rent praktiske hjælp betyder det meget, at mange er involveret i ejendommen. Stor tak til alle tre for den gode indsats.

Årsberetningen blev godkendt uden bemærkninger

Ad 3. Regnskab

OMH gennemgik regnskabet.

Regnskabet blev godkendt

Ad 4. Indkomne forslag

Forslag om isolering af loft

Generalforsamling bemyndiger bestyrelsen til indenfor en ramme af 60.000,- at gennemføre en isolering af etageadskillelsen mellem 5. og 6. sal, og loft i mellemgang. Jævnfør forslag.

Udgifterne afholdes indenfor driftsbudgettet.

Desuden opfordres bestyrelsen til udarbejde en prioriteret liste over mulige energitiltag.

Vedtaget uden afstemning.

**Ejerforeningen Matr. nr. 2165
Nedenbys Klædebo Kvarter
Sankt Hans Gade 4 – 4A
København N**

Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2017 & 2018

Budget blev fremlagt af OMH

Bestyrelsen foreslår en pristalsstigning af Fællesudgifter på 5% pr. 01.04.2017

Generalforsamlingen godkendte budgettet uden afstemning.

Ad 6. Bestyrelsen:

Kathrine Bach Søndergaard

Mads Thuesen

Bjørn Chalmer

Jannek Lassen

Ole Videbæk

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen

Marie Frederiksen

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 8. Revisor og administrator

Genvalg af Administrator Boligexperten,

Genvalg af TT-Revision

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 9. Eventuelt



Dirigent Ole Munch Hansen

Referat Birgitte Preisler

