

E/F Matr. Nr. 2165 Udenbys Klædebo Kvarter

Referat af ordinær generalforsamling

Torsdag den 23. marts 2023.

Sted: Mellempøkkeligt Samvirke, Fællesvej 12, 2200 Kbh. N.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne kalenderår. **Denne er vedlagt.**
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisorpåtegning til godkendelse.
4. Indkomne forslag, jf. § 14, stk. 2.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse for det på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse værende regnskabsår, herunder godkendelse af vedligeholdelsesplan for det indeværende og kommende regnskabsår.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bjørn Chalmer-Neergaard er på valg. Accepterer genvalg.

Sune Schmidt Jensen er på valg. Accepterer genvalg.

Jannek Lassen er på valg. Accepterer genvalg.

Charlotte Ramsby er på valg. Accepterer genvalg.

Kathrine Bach Søndergaard er fraflyttet foreningen og er dermed udtrådt fra bestyrelsen.

7. Valg af suppleanter.

Mads Thuesen Pedersen er på valg. Accepterer genvalg.

Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg hvert år.

8. Valg af revisor samt godkendelse af eventuel administrator.
9. Eventuelt.

Følgende ejere var repræsenteret på generalforsamlingen, 2, 4, 6, 9, 11, 12, 15, 20, 21, 22 og 23. I alt var der på generalforsamlingen repræsenteret et fordelingstal på 47,65 (heraf 11,24 fordelingstal ved fuldmagt) ud af 100 mulige.

Boligexperten Administration A/S var repræsenteret af administrator Mie Bekker.

Bjørn Chalmer-Neergaard bød på bestyrelsens vegne forsamlingen velkommen.

Herefter gik generalforsamlingen over til at behandle den udsendte dagsorden.

Ad 1.: Valg af dirigent og referent

Mie Bekker blev valgt til dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i alle punkter, jf. foreningens vedtægter. Dirigenten bemærkede, at der ikke var modtaget forslag til foreningens generalforsamling.

Ad 2. Aflæggelse af beretning for 2022.

Dirigenten henviste til den medsendte beretning.

Der var følgende uddybende bemærkninger til beretningen.

Bestyrelsen sørger for den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommen og gør rigtig meget selv. Der er efterhånden mange af ejerboligerne, som udlejes, hvilket gør, at der er færre til at udføre arbejdet i foreningen. Bestyrelsen har derfor overvejet, at indføre et ind- og udflytningsgebyr, både for så vidt angår udlejning samt alm. indflytning i foreningen. Dette gebyr skal så være med til at dække omkostningerne for den løbende vedligeholdelse af opgangene i foreningen. De får nogle knubs hver gang der sker ind- og udflytninger.

Bestyrelsen har ligeledes overvejet at få forhøjet ejerforeningens sikkerhedsstillelse, da denne ligger til den lave ende.

Der har også været tale om, at der fremadrettet skal overvejes, at få ansat en vicevært til ejendommen, da bestyrelsen har rigtig meget arbejde for foreningen. Dette ligger dog stadig i overvejelserne hos bestyrelsen og er derfor ikke medtaget som en post i budgettet for i år.

Bestyrelsen har sidst på året, haft en hel del arbejde, i forbindelse med vandskader på ejendommen. Den seneste vandskade var i kælderen og da kælderen ikke har afløb, var det nogle for ejere i ejendommen, der blev nødsaget til at tage opgaven, for en periode af lidt over 14 dage, manuelt at tage vand op fra kælderen. Dette skete i perioden fra 20. december 2022 til den 5. januar 2023. Derfor skyldes der en stor tak til de få, der ydede en ekstra stor omkostningsfri opgave for alle foreningens ejere.

Der skete ligeledes en vandskade i november i opgang 4 A. Der kom vand oppefra, hvorfor nedenboende ejer blev nødsaget til at handle hurtigt og korrekt, får at få stoppet yderligere skade på ejendommen, og selv rekvirerede håndværker. Forsikringen har været inde over og afvist skaden, da der ikke var tale om en skjult rørskade og dermed var skaden ikke dækningsberettiget. Bestyrelsen har kompenseret den skadeslidte ejer delvist. Ingen vil erkende sig denne skade, hvilket jo giver bestyrelsen en hel del arbejde og som er ærgerlige over, at disse sager sker, da dette giver skadeslidte og foreningen, både en masse arbejde, men også omkostninger.

Bestyrelsen har lagt op til en stigning i fællesudgifterne i budgettet for 2023. Dette skyldes bl.a., at der generelt er sket stigninger på alle omkostninger, samt at man forventer nogle omkostning til gårdlauget, da det ene sug til renovation er lukket. Der skal derfor graves op i gården. Dette skal betales via Gårdlauget, hvor finansieringen skal ske, via de medlemmer der er i Gårdlauget. Denne omkostning estimeres pt. til

ca. 40.000 kr., men det er med stort forbehold for beløbet. Bestyrelsen gør opmærksom på, at denne omkostning efterfølgende vil blive opkrævet særskilt hos alle ejerne i ejerforeningen.

De ejere der deltager i foreningens fælleslån, har ligeledes modtaget advisering om, at renten på fælleslån er steget, hvorfor ydelsen er sat op pr. 1. april 2023. Hver ejer har mulighed for at indfri fælleslån – dette kan ske ved at kontakte administrator Mie Bekker (mie@boligexperten.dk)

Der er gjort meget i foreningen for at holde varmekonsumet nede. Foreningen har ligeledes gjort en del for at energioptimere ejendommen, hvilket også kan ses i foreningens energimærke, som ligger på en B.

Bestyrelsen skal ligeledes gøre opmærksom på, at der er arbejdsweekend den 29. april. Manglende deltagelse i arbejdsdage er sat op fra 500,- kr. til 600,- kr. Bestyrelsen ser dog gerne, at ejerne deltager. Der vil være socialt samvær og efterfølgende fælles spising.

Der var følgende bemærkninger fra generalforsamlingen:

Der skal gøres opmærksom på, at det, til enhver tid, er ejer af boligen, der er juridisk ansvarlig overfor foreningen. Dette er uagtet, at man har udlejet sin bolig. Ejer er ansvarlig for lejeres virke og gøren i foreningen. Det er ligeledes ejers ansvar, at gøre lejeren bekendt med foreningens husorden og regler. Her skal der bl.a. gøres opmærksom på, at der IKKE må stå effekter på foreningens fællesarealer. Dette er en brandfælde og trappeopgangene skal betragtes som en flugtvej, som ikke må benyttes til andet end trafik. Husk at få ryddet op på fællesarealerne – både for- og bagtrapper.

I forbindelse med vandskaden i kælderen, var det de samme 4-5 ejere, der tog ansvar for at håndtere sagen – hvilket skete uden omkostninger for de øvrige beboere. Det var hver dag, mindst 2 gange om dage, der manuelt blev taget vand op fra kælderen, således at alle ejere havde mulighed for at bruge vand i juleferien.

Naboejendommen er nu færdig med opsætning af altaner. Desværre er dette gået en del ud over haven. Her har naboejendommen oplyst, at der vil blive sendt en gartner ind og reetablere haven. Dette vil dog først ske, når vejret er til det. Bestyrelsen oplyser endvidere, at man vil prøve at opgradere haven, bl.a. så der kommer en sandkasse og gøre haven mere hyggelig og indbydende. I forbindelse med alle cyklerne i gården, så skulle dette løse sig selv, i forbindelse med afholdelse af arbejdsweekenden den 29. april 2023, hvor man vil kikke på problemet.

Der blev spurgt ind til mulighed for at etablere en dykpumpe i kælderen. Hertil kunne bestyrelsen oplyse, at dette ikke var en mulighed, da der ikke var afløb/kloak i foreningens kælder.

I forbindelse med vandskaden i 4 A, blev det forespurgt, om sådanne sager ikke skulle overdrages til advokat, således at der kunne placeres et ansvar.

En ejer gjorde opmærksom på, at der var problemer med fugt i 4. stuen. Der er tale om fugt i lejligheden, ud mod gaden. Tapetet i lejlighedens vægge ud mod gaden er fugtige. Bestyrelsen kunne oplyse, at grundvandet ligger højt og at dette muligvis kan stige op i facaden og dermed give afgive fugt i lavtliggende lejligheder. Ejer nævnte, at han vil undersøge nærmere omkring fugtsikring og med udgangspunkt i sådan en undersøgelse, vende retur til bestyrelsen, såfremt dette er nødvendigt.

Bestyrelsen oplyste, i forbindelse med ovenstående sag, har den underliggende kælder, samt kælderen generelt i ejendommen, var tør og ikke bar præg at opstigende fugt. Kælderen har fået etableret mekanisk udluftning for flere år siden, netop for at imødekomme evt. fugt mv.

Få øvrige emner blev vendt, hvorefter bestyrelsen beretning blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2022.

Bjørn Chalmer-Neergaard gennemgik regnskabet.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Årets resultat udviser et overskud på kr. 94.509. Overskuddet er overført til henholdsvis hensættelser på 70.000 kr. og til egenkapitalen med kr. 24.033,-, samt en årlig hensættelse til foreningens vaskeri på 4.000,-. Egenkapitalen er dermed steget til sml. 302.617,- kr.

Efter en kort gennemgang, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

4. Indkomne forslag, jf. § 14, stk. 2..

Der var ikke modtaget nogen forslag til dette punkt.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse 2023.

Bjørn Chalmer-Neergaard gennemgik budgettet, hvor der er lagt op til en stigning af fællesudgifterne, med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2023.

Der er sket en større stigning i forbindelse med foreningens renovation og el.

Der var ingen bemærkninger til budgettet, hvorefter det blev enstemmigt godkendt.

Bemærk, at der vil ske stigning af fællesudgifterne pr. 1. maj, med tilbagevirkende kraft til 1. januar 2023.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Bjørn Chalmer-Neergaard blev genvalgt.
Sune Schmidt Jensen blev genvalgt.
Jannek Lassen blev genvalgt.
Charlotte Ramsby blev genvalgt.
Camilla Helene Borup Pedersen blev nyvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen har konstituerede sig selv efterfølgende, med Bjørn Chalmer-Neergaard som formand.

7. Valg af suppleanter.

Mads Thuesen Pedersen blev genvalgt.
Mikkel Barnekow Rasmussen blev nyvalgt til bestyrelsen.

Både bestyrelsesmedlemmer og suppleanter er på valg hvert år.

8. Valg af revisor samt godkendelse af eventuel administrator.

Administrator samt revisor blev begge genvalgt.

9. Eventuelt.

Cykeloprydning.

Der vil blive varslet en cykeloprydning i foreningen. Der vil blive sat seddel op med mere information. VÆR OBS PÅ DETTE.

Få yderligere emner blev vendt, hvorefter, dirigenten takkede for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 20.05.

Dato 24. marts 2023/ref. Mie Bekker

Dirigent og bestyrelsen har underskrevet referatet digitalt, underskriftsbladet er vedlagt.

Beretning for 2022 i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a

Foreningens bestyrelse fortsatte også i 2022 med vedligeholdelse af ejendommen, herunder blev det omfattende arbejde med reovering af de 2 fælles hovedtrapper i ejendommen afsluttet. Udgiften til denne omfattende og nødvendige reovering blev finansieret af ejerforeningens henlæggelser til vedligeholdelse, med i alt ca. kr. 420.000,-.

Som det fremgår af tidligere beretninger fra 2019, 2020 og 2021 serviceres ejendommen af en frivillig og ulønnet bestyrelse, hvor bestyrelsesmedlemmerne alle bor i ejendommen. Antallet af lejligheder i ejendommen består af 24 ejerlejligheder, hvoraf de største lejligheder ligger i nr. 4 og de mindste i 4a, og dermed også med varierende fordelingstal og månedlige fællesudgifter. Halvdelen af ejendommens 24 lejligheder er enten forældrekøb eller ren professionel erhvervsudlejning. Som nævnt, ejendommens drift varetages fortsat af en frivillig bestyrelse, som udelukkende består af herboende ejere, en efterhånden noget uholdbar situation, hvilket bl.a. kom til udtryk op til jul og efter nytår 2023, i forbindelse med en omfattende vandskade i kælder, hvor kun ganske få var behjælpelige med at fjerne vand fra kælderen døgnet rundt i 14-dage. Tak til de få personer som var medvirkende årsag til at kælderen ikke blev oversvømmet, og som var medvirkende årsag til, at alle andre i ejendommen kunne modtage vand både jul og nytår. Bestyrelsen arbejdede næsten i døgndrift for at få skaden lokaliseret ved talrige henvendelser til HOFOR, forsikringssselskab og vvs firmaer. De eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen i forbindelse med skaden er endnu uafklarede.

På den kommende generalforsamling i marts måned, opfordres ejerne til at møde op, således at det bliver muligt i fællesskab at drøfte, hvordan ejendommens drift og vedligeholdelse fremover skal varetages, nu hvor det kun er få herboende ejere, at ansvaret er lagt over på. Samtidig har udlejere i en vis udstrækning mulighed for at trække udgifter fra i huslejeindtægten.

Der er i budgettet for 2023 lagt op til en gennemsnitlig stigning i fællesudgifterne på ca. 5%, hvilket bl.a. skyldes stigende priser på el, kommunal renovation og forsikring. Ejendommen har fortsat lave fællesudgifter, hvilket bl.a. skyldes, at ejendommen bl.a. *endnu* "driftes" af en frivillig ulønnet bestyrelse.

Driftsresultatet for 2022 udviser et overskud på ca. kr. 25.000,- efter der er henlagt kr. 70.000,- til ejendommens vedligeholdelseskonto, som nu er i genopbygning efter det store økonomiske dræn til renovering af de 2 hovedtrapper. Den økonomiske drift i foreningen er fortsat tilfredsstillende og der føres en stram omkostningsstyring. Der er ikke i 2023 lagt op til større renoveringsarbejder på ejendommen, men der er usikkerhed omkring de evt. økonomiske konsekvenser af vandskaden i kælderen.

Knapt $\frac{1}{3}$ -del af ejerne har gennem foreningen optaget fælleslån. Renten på lånene i foreningens pengeinstitut er stigende og vil sikkert fortsat være stigende i en periode, ydelserne på lånene vil derfor igen - som det skete slut 2022 - blive forhøjet af pengeinstituttet, da den oprindelige løbetid på lånene fastholdes. Såfremt ejerne ønsker at indfri eget fælleslån, skal henvendelse ske til administrator.

Fjernvarmeanlægget fungerer endnu godt, selvom kedel og varmeveksler efterhånden er 25 år gamle. En udskiftning på et tidspunkt, vil kræve et stort økonomisk beløb - men p.t. ikke aktuelt. Via bestyrelsens løbende styring af varmeanlægget, indebærer dette lave varmeudgifter til glæde for ejendommens beboere. Varmeudgiften for hele ejendommen reduceres årligt med kr. 6-10.000,- p.g.a meget god afkøling af returvarmen.

Tak for indsatsen til bestyrelsen i 2022 og til Marie Frederiksen for salg af mønter til fællesvaskeriet.

15. januar 2023.

Bjørn Chalmer-Neergaard
formand

Charlotte Ramsby

Navnet returneret af dansk MitID var:
Charlotte Ramsby
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fdad0d33-0ba0-4549-a2b8-fe10d3766a09
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 11:09:59
Underskrevet med MitID



Mie Bekker

Navnet returneret af dansk NemID var:
Mie Bekker
Dirigent
ID: 39255359
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 09:54:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Sune Schmidt Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sune Schmidt Jensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: 676a931e-92a2-47ae-89fe-812c713eb1bf
Tidspunkt for underskrift: 29-03-2023 kl.: 09:28:54
Underskrevet med MitID



Bjørn Chalmer-Neergaard

Navnet returneret af dansk MitID var:
Bjørn Chalmer-Neergaard
Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: f8edbff7-b82a-461d-9438-b8e16fc59700
Tidspunkt for underskrift: 27-03-2023 kl.: 17:56:29
Underskrevet med MitID



Jannek Salmuth Lassen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jannek Salmuth Lassen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af E/F Matr.nr.2165 Udenbys (119)
ID: fa5682ec-fbb6-4bbd-9c7f-e7c8d55e2079
Tidspunkt for underskrift: 31-03-2023 kl.: 19:36:01
Underskrevet med MitID

