

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

**Referat af ordinær generalforsamling den 25.02.2015**

**Til stede var.:**

|    |                            |                            |
|----|----------------------------|----------------------------|
| 2  | Sankt Hans Gade 4, st.th   | Vivian Barnekow            |
| 6  | Sankt Hans Gade 4, 2.th    | Helle Windahl              |
| 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           |
| 13 | Sankt Hans Gade 4 A, st.tv | Anick Lund                 |
| 14 | Sankt Hans Gade 4 A, st.th | Lars Frederiksen           |
| 15 | Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv  | Lene K. Kristensen         |
| 17 | Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv  | Mandal                     |
| 20 | Sankt Hans Gade 4 A, 3.th  | Jesper Praenstensgaard     |
| 23 | Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv  | Mads Thuesen               |

**Til stede ved fuldmagt var:**

**Ej til stede:**

|    |                           |                            |
|----|---------------------------|----------------------------|
| 1  | Sankt Hans Gade 4, st.tv  | Kim N. Sørensen            |
| 3  | Sankt Hans Gade 4, 1.tv   | Fredrik A. Nielsen         |
| 4  | Sankt Hans Gade 4, 1.th   | Ole Munch Hansen           |
| 5  | Sankt Hans Gade 4, 2.tv   | Jannek Lassen              |
| 7  | Sankt Hans Gade 4, 3.tv   | Dorrit Elmquist            |
| 8  | Sankt Hans Gade 4, 3.th   | Mads Elsøe                 |
| 10 | Sankt Hans Gade 4, 4.th   | Hedegaard                  |
| 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                 |
| 21 | Sankt Hans Gade 4 A, 4.tv | Kim Dalhoff                |
| 22 | Sankt Hans Gade 4 A, 4.th | Steen Magnussen            |
| 24 | Sankt Hans Gade 4 A, 5.th | Christopher Walsh          |

## 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
  - Ingen forslag
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.

Mads Thuesen (MTH) blev valgt til dirigent uden modkandidater.

Birgitte Preisler (BP) blev udpeget som referent.

MTH konstaterede at generalforsamling var lovligt varslet, og at der ikke var indkommet forslag

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning v/NSC**

2014 har været et år i renoveringens tegn for Sankt Hans Gade 4-4A.

For ret præcist et år siden mødtes vi her og vedtog enstemmigt et renoveringsprojekt.

Vi blev enige om det fællesprojekt (facadeafrensning, udbedring af sætningsskader, maling af alle 200 vinduer, renovering af indgangsparti og en række andre ting). Dertil kom en lang række arbejder på den enkelte lejlighed (vinduesudskiftning, altan, havedør m.m.)

Den økonomiske ramme for de fællesarbejder blev anslået til max. 1,2 mio. ex. moms.

Nu, hvor projektet er overstået, kan vi konkludere, at opnåede de opstillede mål, vi overholdt – stort set – tidsplanen, og økonomien var mindre end 1% overskredet for de fælles arbejder. At nogle lejligheder fik efterregninger skyldes, at der dels undervejs blev bestilt yderligere arbejder, eller skader blev opdaget undervejs.

Vigtigst af alt har dog været, at der kun har været positive tilbagemeldinger på resultatet.

Den årvågne generalforsamlingsdeltager vil have bemærket, at der i den senere gennemgang af årsregnskabet fremvises et driftsunderskud. Dette underskud hænger nøje sammen med renoveringsprojektet. Mens projektet blev bestyrelsen klar over, at en række arbejder uden for projektet med stor fordel kunne gennemføres, mens stilladset var etableret helt til tagrenden. Vi fik derfor i projektregi malet tagterrassen, udbedret brandkarme på taget og pudset samtlige 200 vinduer. Bestyrelsen besluttede at finansiere disse arbejder via driften, og det forklarer driftsunderskuddet.

De ekstra arbejder i forbindelse med renoveringsprojektet sammenlagt med den lange række akutte udbedringer, der blev foretaget i 2013 på baggrund af tilstandsrapporten gør, at bestyrelsen trygt kan anbefale uændrede fællesudgifter for 2015, da risikoen for større akutte arbejder er meget lille. Men garantier kan naturligvis ikke udstedes.

Ejerforeningen har sendt bilag vedrørende Bolig/Job-fradrag, der overholder Skats krav til de ejere, der mener sig berettiget til dette. De enkelte ejere skal selv indberette dette.

Sidste år drøftede vi, om vi skulle starte en opsparing i ejerforeningen med henblik på den forventede tagudskiftning om ca. 10 – 12 år. Den siddende bestyrelse har flere gange vendt emnet, men der har ikke været stor stemning for at starte en sådan op. Dels kan der være noget holdningsmæssigt i det, og dels er der en række lejligheder, der nu både afbetaler lån til fjernvarme og lån til renovering. For denne gruppe lejligheder kan det være voldsomt også at foretage opsparing i ejerforeningen.

Heldigvis har de sidste par somre givet mange dage og aftener med godt vejr. Dette betyder heldigvis, at havnen benyttes flittigt. Men den flittige brug viser også, at der er forskellige opfattelser af, hvordan haven skal bruges, og hvornår der skal være ro. Da vi deler haven med vores nabo ejendom, giver det ingen mening at lave regler for os selv uden naboerne. Der er derfor nedsat et haveudvalg fra de to ejendomme. Haveudvalget vil, inden foråret rigtigt sætter ind, være kommet frem til retningslinjer for ophold i haven. Disse vil både omfatte stort og småt om brug, grill, cykelparkering, musik og meget andet. Fra os repræsenterer Dorrit og Mads ejendommen.

Afslutningsvis nogle punkter, der sædvanligvis nævnes i årsberetningen

- Arbejdslørdage er afholdt 24. maj/ 27. september med gode indsatser 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).

- Fællesarealer i have og på tag benyttes heldigvis jævnlige. Generelt bedes alle huske oprydning på fællesarealer. Dette er især et problem på bagtrapper, de fælles dele af loftet og kælderen. Bagtrappen er en flugtvej og der færdes børn på trappen, som er smal og stejl. Undlad derfor at stille noget som helst uden for døren til bagtrappen. Der er ligeledes en tendens til, at der stilles mere og mere på de fælles dele af loftet og kælderen. Ud over almindelig æstetiske betragtninger er det faktisk også et problem af hensyn til brandfare og fugtophobning. Så ryd op. Stil aldrig noget på fællesarealerne uden aftale med bestyrelsen. Spørgsmål om emnet er altid velkomne til bestyrelsen.

- Gårdlavet og affaldshåndtering plejer også at blive nævnt i denne beretning. Vi har en dejlig gård,

som alle forhåbentlig nyder. Affaldssystemet med mobilsug er godt og sparer alle for mange visuelle, lyd- og lugtgener. Alligevel er der ofte situationer, hvor det kniber med forståelsen af, hvordan det skal anvendes. 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. Har du spørgsmål kan du kontakte ejendommens bestyrelse eller gårdlavet via [www.blegedammen.dk](http://www.blegedammen.dk)

Gennem de sidste par år, har et fast team 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. Stor tak til alle tre for den gode indsats.

Ejerforeningen holder stadigvæk ejendommens hjemmeside [www.sankthansgade4.dk](http://www.sankthansgade4.dk) opdateret. Er du i tvivl om vedtægter, ordensregler, næste bestyrelsesmøde etc., kan du altid finde det her. Siden holdes opdateret, så man også kan finde status på igangværende aktiviteter her.

Igen i år kan jeg gøre opmærksom på, at ejendommens bestyrelsesmøder hidtil har været åbne, og jeg kan ikke forestille mig, at en ny bestyrelse vil ændre dette. Så mød op, giv din mening til kende og lær dine medbeboere at kende.

Årsberetning blev godkendt uden afstemning

### **Ad 3. Regnskab**

NSC gennemgik regnskabet.

### **Ad 4. Indkomne forslag**

Ingen indkomne forslag.

Der var 2 kommentarer:

Emil, 4A, st tv, talte om fælles internetforbindelse.

Opfordring til at stille forslag om opsparing til renovering af tag på næste generalforsamling.

### **Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2015 & 2016**

Budget blev fremlagt af NSC

Der er tale af en stor set uændret fremskrivning af udgifter for 2014

### **Ad 6. Bestyrelsen:**

Marie Frederiksen

Dorrit Elmquist

Mads Thuesen

Bjørn Chalmer

Niels-Ole Schultz

OBS MAX 5 personer

**Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen**

Jannek Lassen  
Lene Kristensen

**Ad 8. Revisor og administrator**

Administrator Boligexperten fortsætter.

Revisor: Genvalg af TT-Revision uden modkandidater

**Ad 9. Eventuelt**

Dirigent Mads Thuesen

Referat Birgitte Preisler