

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

**Referat af ordinær generalforsamling den 28.02.2013.**

**Til stede var.:**

2	Sankt Hans Gade 4, st.th	Per Bjerager
3	Sankt Hans Gade 4, 1.tv	Fredrik A. Nielsen
4	Sankt Hans Gade 4, 1.th	Ole Munch Hansen
6	Sankt Hans Gade 4, 2.th	Helle Windahl
7	Sankt Hans Gade 4, 3.tv	Dorrit Elmquist
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	Lars Mandal

**Til stede ved fuldmagt var:**

**Ej til stede:**

1	Sankt Hans Gade 4, st.tv	Kim N. Sørensen
5	Sankt Hans Gade 4, 2.tv	Jannek Lassen
8	Sankt Hans Gade 4, 3.th	Mads Elsøe
10	Sankt Hans Gade 4, 4.th	Morten Hedegaard
13	Sankt Hans Gade 4 A, st.tv	Søren Scheibye
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	Ole Rasmussen
19	Sankt Hans Gade 4 A, 3.tv	Jacob Hveen
20	Sankt Hans Gade 4 A, 3.th	Søren Sachs
21	Sankt Hans Gade 4 A, 4.tv	Kim Dalhoff
22	Sankt Hans Gade 4 A, 4.th	Steen Magnussen
23	Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv	Mads Thuesen
24	Sankt Hans Gade 4 A, 5.th	Christopher Walsh

## Dagsorden i følge vedtægterne:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af beretning for det senest forløbne kalenderår.
3. Forelæggelse af årsregnskabet 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.
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 uden modkandidater.

Birgitte Preisler blev udpeget som referent.

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

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

2012 har været endnu et og roligt år for Sankt Hans Gade 4-4A. Der har ikke været de store håndværkerprojekter - primært almindeligt vedligehold.

Det skal dog nævnes, at der er kommet nye lamper på trapperne, som har givet meget positivt feedback. Desuden er der monteret bevægelsesføler til lys i cykelkælder.

Der er kommet nye ejere til et par lejligheder. Her er det rart at se, at ejendommens lejligheder stadig er omsættelige til en god pris på trods af, at markedet endnu ikke er kommet rigtigt i gang efter den økonomiske krise i samfundet.

For at starte længst tilbage rent kalendermæssigt: Nytårsskader nævnt på sidste års generalforsamling er endeligt udbedret uden omkostninger for Ejerforeningen

Vores ejendom er blevet medlem af en ordning med fælles snerydning på fortov for hele karréen. Dette giver 20% i ren rabat i forhold til, hvad vi betalte tidligere. Det kan oplyses, at ejendommen betaler et fast beløb pr. gang, der bliver saltet/ryddet sne.

I løbet af året har der været 2 vandskader fra lejligheder til underbo. Primært er dette en sag mellem involverede lejligheder, men da etageadskillelsen hører under ejerforeningen, involveres denne hver gang.

Arbejdslørdage er afholdt 12. maj/ 22. 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).

Vi er gået fra trappevask som studenterjob til udførelse af fast firma. Lidt dyrere men godt og stabilt. Også i den forbindelse opfordres alle til at holde ikke mindst køkkentrapperne ryddet.

I løbet af året har bestyrelsen drøftet muligheder for etablering af solceller på taget. Men støtteordningerne er ikke møntet på ejerforeninger. Der kan endvidere være udfordringer med tagets dimensioner i forhold til at anbringe et tungt anlæg på. Restlevetiden på taget er ikke med garanti rigtig mange år ud i fremtiden. Så alt i alt stoppede undersøgelserne af solceller i efteråret.

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.

Bekæmpelse af opstigende grundfugt med DryZonefortsat er fortsat i gang. Opfølgninger på de første arbejder, der nu ligger nogle år tilbage, viser rigtigt gode resultater. Efter nytår er den sidst rest af stykket mod haven, den lange stræk mod gade og mod hussiden mode søen blevet taget. Disse steder har det været muligt at foretage arbejdet fra kælderdelen, hvilket har minimeret generne. Samme firma reparerer samtidig gelænder ved hoveddør i 4A og trappetrin til cykelkælder.

Et senere punkt på dagens dagsorden er vedligeholdelsesplanen for ejendommen de næste år. På de sidste mange års generalforsamlinger har den taget udgangspunkt i en meget grundig tilstandsrapport udarbejdet af eksternt firma med stor bygningsekspertise for 10 år siden. Vi er ved at have gennemført de tiltag fra den rapport, som vi har valgt at følge. Og med 10 år gamle data kan vi ikke handle optimalt – eksempelvis kan nye former for problemer/slitage være opstået.

Der er flere byggesagkyndige i ejendommen, og de gennemgår jævnligt ejendommen, og der er ikke fundet noget alvorligt i den sammenhæng. Men både af hensyn til de frivillige/beboerne og af hensyn til sikkerheden for ejendommens drift bør beslutningsgrundlaget for større tiltag/langsigtede planer bygge på uafhængige vurderinger givet officielt og skriftligt.

Bestyrelsen har derfor bestilt ny tilstandsrapport. Den udarbejdes af vores administratorfirma, der har en bygeteknisk afdeling med arkitekter, ingeniører etc. Firmaet er valgt, da vi har et meget fint og

tillidsfuldt samarbejde, og bestyrelsen har grundigt vurderet, at dette kan gøres uden sammenblanding af roller (bygherre, rådgiver, udførende håndværker etc.).

Den nye tilstandsrapport udarbejdes i løbet af foråret. Bestyrelsen havde håbet på, at den lå færdig nu, men travlhed hos firmaet har gjort, at dette ikke var muligt. Rapporten vil blive offentliggjort så snart den modtages. Skulle der mod forventning være elementer i denne rapport, der kræver stor og hurtig aktion, vil der blive indkaldt til ekstra generalforsamling. I modsat fald ligger vedligeholdelsesplanen til grund for bestyrelsens arbejde på området. Og dertil kommer naturligvis udbedring af akutte skader, der måtte opstå.

Gårdlavet og affaldshåndtering plejer også at blive nævnt i denne beretning. Vi har en dejlig gård, som alle forhåbentlig nyder. Affaldssystemet med mobsugs 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. Af nyheder i år kan nævnes, at der er kommet separate beholdere til hård plast, elektronik og metal. Har du spørgsmål kan du kontakte ejendommens bestyrelse eller gårdlavet via [www.blegedammen.dk](http://www.blegedammen.dk)

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.

Afslutningsvis vil 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**

Ole Munch Hansen gennemgik regnskabet.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning

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

Ingen forslag

### **Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2013 & 2014**

Budget blev fremlagt af Ole Munch Hansen

Der er tale af en stor set uændret fremskrivning af udgifter.

Bemærkning: Det vil blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling, hvis der i vedligeholdelsesplanen er større tiltag.

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

Den nye bestyrelse består af:

Niels-Ole Schultz

Mads Thuesen Pedersen

Frederik A Nielsen

Marie Frederiksen (lejer) (Lejligheden 4a st. th ejes af Lars Frederiksen)

Dorrit Elmquist

#### **Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen**

Lene Kristensen

Jannek Lassen

#### **Ad 8. Revisor og administrator**

Administrator Boligexperten fortsætter.

Revisor: Valg af TT-Revision uden modkandidater

#### **Ad 9. Eventuelt**

Intet at bemærke

Dirigent Ole Munch Hansen

Referat Birgitte Preisler