

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

Referat af ordinær generalforsamling den 29.02.2016

Til stede var.:

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
14	Sankt Hans Gade 4 A, st.th	Lars Frederiksen
15	Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv	Lene K. Kristensen
23	Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv	Mads Thuesen
4	Sankt Hans Gade 4, 1.th	Ole Munch Hansen
7	Sankt Hans Gade 4, 3.tv	Poul & Ingrid Froome
8	Sankt Hans Gade 4, 3.th	Kathrine Bach Søndergaard

Til stede ved fuldmagt var:

Ej til stede:

2	Sankt Hans Gade 4, st.th	Vivian Barnekow
13	Sankt Hans Gade 4 A, st.tv	Anick Lund
17	Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv	L. & B. Mandal
20	Sankt Hans Gade 4 A, 3.th	Jesper Præstensgaard
1	Sankt Hans Gade 4, st.tv	Kim N. Sørensen
3	Sankt Hans Gade 4, 1.tv	Fredrik A. Nielsen
5	Sankt Hans Gade 4, 2.tv	Jannek Lassen
10	Sankt Hans Gade 4, 4.th	Morten 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.

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

Birgitte Preisler (BP) blev udpeget som referent.

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

Inden selve dagsordenen præsenterede alle deltagere sig selv kort.

Ad 2. Bestyrelsens beretning v/NSC

Skal man karakterisere 2015 ultrakort må det være, at det har været et godt og roligt år for Sankt Hans Gade 4-4A.

For ret præcist to år siden mødtes vi her og vedtog enstemmigt et større renoveringsprojekt. Sidste år på denne tid evaluerede vi resultatet. Og resultatet var glædeligt: der var tilfredshed med kvaliteten, og budgettet var overholdt.

På sidste års generalforsamling blev der i beretningen nævnt to ting, som jeg gerne vil følge op på. For det første stillede beretningen i udsigt, at de sidste års underskud på driften grundet ville vende. De,

der har læst regnskabet for 2015, vil vide, at det ikke er sket. Det er der flere grunde til: noget er regnskabsteknisk som f.eks. firma, der ændrer betalingsfrist, så vi har fået posteret en større årlig udgift to gange i 2015. Andet er eksempelvis, at ejerforeningen har udvidet sin forsikringsdækning. Konklusionen er dog blevet, at bestyrelsen senere i dagsordenen anbefaler en lille stigning i fællesudgifterne på 5% p.a. Det er den første stigning i 5 år. Helt overordnet er ejerforeningens driftsøkonomi sund med en positiv egenkapital.

Det andet punkt fra de forrige års generalforsamlinger, som bestyrelsen har lovet at følge op på, er, hvordan fremtidige vedligeholdelsesarbejder finansieres. Situationen er den, at der ikke er akutte arbejder udestående, men vi må forvente, at taget skal udskiftes på et tidspunkt antageligt om 8 – 12 år. Skal man til den tid finansiere uden, at hver lejlighed skal optage (fælles-)lån /betale kontant, skal der foretages opsparing i ejerforeningen. Ingen – hverken i bestyrelsen eller udenfor – har i løbet af året tilkendegivet, at man ønskede at starte noget sådant. Så om nogen måtte ønske dette, kræver det, at pågældende gør en aktiv indsats, og vi får afklaret ejendommens holdning på en generalforsamling.

Der har været meget begrænset med vedligeholdelsesprojekter det forgangne år. Det eneste større har været afslutningen af projektet mod opstigende grundfugt. Det drejer sig om stykket i gården fra bagtrappen i nr. 4 til og med døren i fællesvaskeri. Dette arbejde var ikke planlagt til 2015, men det blev gennemført, da beboere efterspurgte det. Da dette arbejde ikke var planlagt til året, kan dette også ses som forskel mellem budget og regnskab.

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 naboejendom, giver det ingen mening at lave regler for os selv uden naboerne. Et fælles haveudvalg på tværs af de to ejendomme har derfor udarbejdet et fælles sæt ordensregler, som begge ejendoms bestyrelser har tiltrådt. Alle bedes naturligvis overholde disse regler, men alle er også velkomne til at komme med forbedringsforslag til disse.

København er generelt hårdt ramt af rotteproblemer, der sandsynligvis skyldes en kombination af milde vintre, dårligt vedligeholdte kloakker, giftresistens etc. Vores kloakker er i god stand, men da der i løbet af året er konstateret rotteaktivitet inde i kloakken, har vi fået etableret en rottespærre ved skel under havelågen. Efter den er etableret for ¾ år siden, har vi ikke kunne konstatere aktivitet overhovedet. Skulle man alligevel observere noget omkring rotter, skal det tages seriøst og meldes til kommunen/ejerforeningen,

Fællesvaskeriet har været drøftet en del i bestyrelsen i den forgangne periode. Både på det lavpraktiske plan om alderen på maskiner, og hvornår de skal udskiftes. Men også på det mere principielle plan, hvor det blev overvejet, om vi skulle have et fællesvaskeri i al fremtid, eller man skulle udarbejde helt separat regnskab årlig for fællesvaskeri.

Konklusionen på drøftelserne er blevet, at der ikke er nogen indikationer på, at fællesvaskeriet skal afvikles de første mange år. Og at der er langt flere fordele ved den nuværende model end ved andre modeller, der har været drøftet.

Til gengæld har bestyrelsen besluttet at justere priserne i vaskeriet for første gang i mere end 20 år. Så med effekt fra d.d. koster en vaske- eller tørre-mønt 15 kr. 7 stk. sælge for 100 kr.

Ejerforeningen har i det forgangne år afsluttet en forsikringssag vedrørende en vandskade i stuen SHG 4. Det var et vandrør inde i en væg, der var slidt igennem.

I den forbindelse fik bestyrelsen repeteret de lidt specielle forsikringsforhold, der gør sig gældende i en ejerforening: selv om hver lejlighedsejer har en selvstændig og dermed belånbar ejendom, er hele ejendomsforsikringen placeret hos ejerforeningen. Så er der problemer med et vandrør, faldstamme, el-ledning i en lejlighed, er det ejerforeningen, der har vedligeholdelsespligten, hvis installationen ikke alene vedrører lejligheden (populært kaldet lodrette/vandrette ledninger).

Da vi ikke kan kende standen af installationer inde i en 130 år gammel væg, har bestyrelsen besluttet at udvide ejendommens dækning til også at omfatte skjulte rør/ledninger.

I forbindelse drøftelser af ejendommen forsikringsdækning blev bestyrelsen opmærksom på, at man for et begrænset beløb kunne dække glas- og kumme-området inkl. de enkelte lejligheder for et meget begrænset beløb. Dette betyder, at har en lejlighed skade på vindue eller vask/toilet, kan man henvende sig til ejerforeningen og forhøre sig, om netop denne skade er omfattet. For selvfølgelig dækker forsikringen ikke termoruder, der punkterer af alder, eller toiletter der løber grundet tilkalkning.

Ejendommens forsikringer dækker nu alle de områder, der kan dækkes af normale policer, hvilket også har effekt på regnskab 2015 og budget 2016.

Altaner har været yderst populære at etablere på lejligheder i København de sidste år. Om kommunen har givet tilladelse eller afslag har varieret fra sagsbehandler til sagsbehandler, og reglerne er ovenikøbet blevet ændret fra år til.

Processen for at få tilladelse af ejendommen til at opføre altan, har dog været uændret siden de første altaner kom: Først skal man have en fuldmagt af ejendommen til at søge om byggetilladelse hos kommunen. Hvis altanen i størrelse, udseende og materialer er som de øvrige, er denne del en formalitet. Med den fuldmagt starter arbejdet med kommunen. Når/hvis dette arbejder munder ud i en tilladelse, skal den konkrete byggetilladelse godkendes af ejerforeningen. Dette kan ske på en ordinær eller ekstra generalforsamling. Dette skridt er vi blevet enige om således, at alle er formelt orienteret inden, der kommer ny altan.

Aktuelt er der en altan, der har fået byggetilladelse og er blevet godkendt på ekstra generalforsamling. 2 -3 andre altanprojekter er under behandling i kommunen.

Afslutningsvis nogle punkter, der sædvanligvis nævnes i årsberetningen

- Arbejdslørdage er afholdt 13. juni/24. oktober 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.

På sidste arbejdslørdag blev en stor og ret dyr oprydning af fællesarealer på loft og kælder gennemført. Så nu ønsker ejerforeningen at holde disse områder ryddet. Så stil aldrig ting på fællesarealerne.

- 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.

I år vil jeg nævne et par ekstra ting omkring gårdlavet.

For det første: gården ved at drukne i cykler, så der kommer tiltag til begrænsning her i foråret. Stil din cykel i kælder eller i stativ på gade. Skal den stå i gården må du stille den i stativ eller cykelskur også selvom, det betyder en ekstra gåtur.

For det andet: gården har mobilsug, og det er leaset 20 år. Den periode er ved at løbe ud. Der arbejdes på at forlænge ordning men på andre juridiske præmisser.

For det tredje: husk at gårdlavet er en demokratisk forening i stil med ejerforeningen med bestyrelsesmøder etc. Har du interesse eller ønsker til gården, er rig mulighed for at gøre sin indflydelse gældende.

Har du spørgsmål kan du kontakte ejendommens bestyrelse eller gårdlavet via 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. Ud over den rent praktiske hjælp betyder det meget, at mange er involveret i ejendommen. Stor tak til alle tre for den gode indsats.

Ejerforeningen holder stadigvæk ejendommens hjemmeside 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. Har du lyst til at prøve tjansen som redaktør af en hjemmeside, er du meget velkommen til at sige til.

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.

Generalforsamlingen godkendte beretningen uden afstemning.

Ad 3. Regnskab

BC gennemgik regnskabet.

Der var spørgsmål til elforbrug/opgørelsesprincip og poster Have/Gårdlav

Generalforsamlingen regnskabet beretningen uden afstemning.

Ad 4. Indkomne forslag

Ingen indkomne forslag.

Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2015 & 2016

Budget blev fremlagt af BC

Generalforsamlingen godkendte budgettet uden afstemning.

Ad 6. Bestyrelsen:

Kathrine Bach Søndergaard

Mads Thuesen

Bjørn Chalmer

Jannek Lassen

Niels-Ole Schultz

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen

Marie Frederiksen

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 8. Revisor og administrator

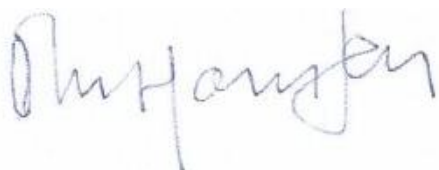
Genvalg af Administrator Boligexperten.

Genvalg af TT-Revision

Generalforsamlingen godkendte uden afstemning.

Ad 9. Eventuelt

Opfordring til alle beboere om at sikre, at rygere samler skodder op, når der ryges i have og gård.



Dirigent Ole Munch Hansen



Referat Birgitte Preisler