

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

Referat af ordinær generalforsamling den 29.02.2012.

Til stede var.:

4 Sankt Hans Gade 4, 1.th	Ole Munch Hansen	4,61
6 Sankt Hans Gade 4, 2.th	Ann Kirstine og Kristian Bjerrum	4,61
8 Sankt Hans Gade 4, 3.th	Mads Elsøe	4,61
9 Sankt Hans Gade 4, 4.tv	Niels-Ole Schultz & B. Preisler	6,63
11 Sankt Hans Gade 4, 5.tv	Pim Schuitemaker	4,85
15 Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv	Lene Kvistgaard Kristensen	3,69
17 Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv	Lars Mandal	3,69
21 Sankt Hans Gade 4 A, 4.tv	Kim P. Dalhoff	3,69

Til stede ved fuldmagt var:

23 Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv	Mads Thuesen Pedersen	3,69
------------------------------	-----------------------	------

Ej til stede:

5 Sankt Hans Gade 4, 2.tv	Jannek Lassen	4,85
7 Sankt Hans Gade 4, 3.tv	Dorrit Elmquist	4,85
10 Sankt Hans Gade 4, 4.th	Morten Hedegaard	4,61
12 Sankt Hans Gade 4, 5.th	Niels O. Videbæk	4,61
13 Sankt Hans Gade 4 A, st.tv	Søren Scheibye	3,38
14 Sankt Hans Gade 4 A, st.th	Lars Frederiksen	2,58
16 Sankt Hans Gade 4 A, 1.th	Katrine Kiilgaard	3,32
18 Sankt Hans Gade 4 A, 2.th	OR Trading v/ Ole Rasmussen	3,32
19 Sankt Hans Gade 4 A, 3.tv	Jacob Hveen	3,69
20 Sankt Hans Gade 4 A, 3.th	Søren Sachs	3,32
22 Sankt Hans Gade 4 A, 4.th	Steen. Magnussen	3,04
24 Sankt Hans Gade 4 A, 5.th	Christopher Walsh	3,32

Ialt

100,00

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.

Pim Schuitemaker blev udpeget som referent.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning v/NSC

Først præsenterede alle tilstedeværende sig selv.

2011 var endnu et godt år i Ejerforeningen. Ikke de helt store ting at berette men der har været en større udskiftning end vanligt. Og så er det rart at se, at ejendommens lejligheder stadig er omsættelige på trods af at markedet er gået i stå mange steder.

I Ejerforeningen har vi valgt lidt specielle ordninger til det traditionelle viceværtarbejde: Trappevask udføres af en studerende, men er pt. svært at få til at fungere - firma overvejes. Varmemesteropgaver varetages af Per, kassefører er Birgitte, og vaskemønter sælges af Marie og Ole. Ting som skift af pærer klares af beboere. På den måde er belastningen på den enkelte ikke stor samtidig med, at mange beboere har føling med, hvad der foregår i ejendommen.

På generalforsamlingen sidste år blev det vedtaget at have 2 årlige arbejdslørdage, hvilket også blev gennemført. Begge gange var det med rigtigt gode resultater til følge. Bestyrelsen vil gerne opfordre alle lejligheder uanset om de er beboet af ejer, forældre køb eller fremlejer til at deltage.

Håndværksmæssig kunnen er ikke en forudsætning. Et ligeså vigtigt element som det praktiske arbejde er det, at man tilbringer nogle timer sammen med sine medboere. Gensidigt kendskab i ejendommen er meget værd.

En gæst ved et nytårsselskab medbragte ulovligt fyrværkeri, som blev affyret på tagterrassen med større skader til følge. Heldigvis oplevede ejerforeningen et godt samarbejde med ejer, fremlejer og faktisk også med skadesvolder, så nu er skaderne udbedret uden, at ejerforeningen har haft økonomisk belastning ved dette. Husk at fyrværkeri af enhver art er strengt forbudt - også nytårsaften. Husk også at passe godt på tagterrassen generelt i den kommende forhåbentlige god sommer. En gulvplanke skal behandles. Pim følger op på dette.

Og når vi er ved de hævede pegefingre: Husk 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. Spørgsmål om emnet er altid velkomne til bestyrelsen.

Der har i 2011 kun været mindre akutte skader i ejendommen, hvorfor håndværkertimer primært er gået til vedligeholdelsesarbejder, som var planlagt og beskrevet i vedligeholdelsesplanen fra sidste års generalforsamling. Det kan oplyses, at vinduer på fortrapper har fået udskiftet de dele af træet, der har været ramt af tidens tand. Vinduerne på bagtrapperne udestår stadig. Yderdøre er blevet malet, mens bestyrelsen besluttede at lade mellemgangens gulv stå i naturtræ i stedet for lakering. Taget har holdt så tæt, som vi har kunnet håbe på - selv med det foregående års ekstreme regn - så her er ikke udført arbejder.

Grundet udskiftninger i bestyrelsen har vi ikke fået taget fat på at indhente information om en kommende facaderenovering ligesom maling af bagtrapper har ligget stille.

Det største renoveringsarbejde de sidste år har været fugtbekæmpelsen i stueplan. Vi er nu nået mere end halvvejs gennem projektet, og de afsluttede arbejder har indtil haft et rigtigt godt resultat. Vi er endvidere i gang med forsøg på bagtrappen i 4A med forskellige typer materialer til pudsning.

Fjernvarmeanlægget er blevet justeret, så fremløbsvandet til radiatorerne er hævet. I den forbindelse har Per/bestyrelsen observeret, at enkelte lejligheder foretager uhensigtsmæssig opvarmning. Hvis returløbet fra radiator (nederst) er varm, betaler beboere for varme, som ingen får glæde af. Er du i tvivl om korrekt opvarmning da kontakt Per eller en fra bestyrelsen. Bruger vi fjernvarmen rigtigt, har vi en meget billig opvarmning af ejendommen.

Med hensyn til snerydning er vi indgået i fællesskab med hele karréen om at hyre et firma. Dette er både billigt og effektivt.

Gårdlavet og affald 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 kan anvendes. De fleste gange er det bevidst brud på regler eksempelvis en stegepande i papcontainer. Andre gange skyldes det mangel på information. Men uanset hvad: 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

I løbet af efteråret har gårdlave kørt en cykeloprydningskampagne. Rigtig mange cykler, som efter politiets definition er herreløse, blev fjernet fra gård og kældre. Husk venligst kun at stille cykler i gården, der anvendes. Og i gården opfordres til brug af stativer og skur. Men generelt anbefales det at stille cykler i kælderen, eller i stativ på gaden.

Ejerforeningen holder stadigvæk ejendommens hjemmeside www.sankthansgade4.dk opdateret. Er du i tvivl om vedtægter, ordensregler, næste bestyrelsesmøde etc., kan du altid finde det der.

Afslutningsvis vil jeg gøre opmærksom på, at ejendommens bestyrelsesmøder er 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.

Bemærkninger:

- Grundet at arbejdsweekender er så store er at vi nu har to arbejdsweekender og nogle personer har ikke deltager i hverken den første eller den anden.
- Grundet at varmeregnskab og vandregnskab er næsten dobbelt så store er at de bliver betalt a-konto.
- Niels-Ole følger op på hvorfor posten ”renovationsudgifter” er steget med ca. 30%.
- Udgifterne til gårdlavet er steget på grund af på ekstra ordinær engangsbeløb ifm snerydning.

Regnskabet blev godkendt uden afstemning

Ad 4. Indkomne forslag

Ingen forslag

Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2010 & 2011

Budget blev fremlagt af Ole Munch Hansen

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

Vedligeholdelsesplan v. NSC:

2012:

- Vinduer på bagtrapper
- Facaderenovering undersøges
- Fugt i stueplan - evaluering og afslutning af det videre forløb
- Påbegyndelse af maling af bagtrapper

- Almindeligt vedligehold efter grundig gennemgang af ejendom 2013
- Grundig gennemgang af tag og beslutning om evt. udskiftning
- Beslutning om facaderenovering
- Afslutning af projekt til bekæmpelse af fugt i stueplan
- Videreførelse af maling af bagtrapper
- Almindeligt vedligehold efter grundig gennemgang af ejendom

Ad 6. Bestyrelsen.:

Den nye bestyrelse består af:

Niels-Ole Schultz

Mads Thuesen Pedersen

Ann Kirstine Bjerrum

Lene Kristensen

Pim Schuitemaker

Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen

Ingen valgt

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 Pim Schuitemaker