

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

Referat af ordinær generalforsamling den 29.01.2014

Til stede var.:

2	Sankt Hans Gade 4, st.th	Vivian Barnekow
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
10	Sankt Hans Gade 4, 4.th	Hedegaard v. C. Chabert
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 v. Emil
14	Sankt Hans Gade 4 A, st.th	Lars Frederiksen
15	Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv	Lene K. Kristensen
16	Sankt Hans Gade 4 A, 1.th	Katrine Kiilgaard
17	Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv	Birgitte Mandal
21	Sankt Hans Gade 4 A, 4.tv	Kim Dalhoff v. Anders
22	Sankt Hans Gade 4 A, 4.th	Steen Magnussen
23	Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv	Mads Thuesen

Til stede ved fuldmagt var:

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
18	Sankt Hans Gade 4 A, 2.th	OR Trading v. L. Rasmussen
19	Sankt Hans Gade 4 A, 3.tv	Hveen/Hebo
20	Sankt Hans Gade 4 A, 3.th	Søren Sachs
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
 - forslag fra 5 lejligheder om etablering af altan
 - forslag fra bestyrelsen om et større renoveringsprojekt i 2014
5. Forelæggelse af budget til godkendelse for det på tidspunkt for generalforsamlingens afholdelse værende regnskabsår, her under godkendelse af vedligeholdelse 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.

Marie Frederiksen blev udpeget som referent.

OMH konstaterede at generalforsamling var lovligt varslet, og at der var indkommet 2 forslag:

- Ansøgning om altaner fra 5 lejligheder
- Forslag fra bestyrelsen om renoveringsprojekt i 2014

Ingen stillede spørgsmål ved de indkomne fuldmagter eller tilstedeværende.

Ad 2. Bestyrelsens beretning v/NSC

2013 har været et meget begivenhedsrigt år for Sankt Hans Gade 4-4A. Dette anslag er meget anderledes i forhold til de sidste mange år. Ikke alene mødes vi til GF et måned tidligere end normalt, men også indholdet af denne aftens møde vil blive noget mere indholdsrigt, end det har været de sidste år.

Først vil jeg omtale nogle af de sædvanlige punkter:

- Arbejdsdage er afholdt 4. maj/ 20. 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 arbejdsdage (1 forår og 1 efterår).

- Fællesarealer i have og på tag benyttes heldigvis jævnligt. 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

- Der har været en del vandskader i ejendommen i det forløbne år. Årsagerne har været forskellige, men vandskader er altid ubehagelige, arbejdskrævende, og der er altid flere lejligheder involveret. I en ejerforeningen er forsikringsforholdene lidt specielle: de enkelte lejligheder har indbo- og ansvarsforsikring. Men selve bygningsforsikringen altså kaskodelen har ejerforeningen. Det betyder, at selv om det er de enkelte ejeres ansvar, at deres lejlighed har lovlige og vedligeholdte installationer, bliver ejerforeningen involveret ved vandskader. Så en opfordring lyder: Tjek at din lejligheds installationer og din indbo- og ansvarsforsikring er i orden. Vi kan alle blive ramt af skader.

Og så til det, der har været specielt for 2013. På sidste års generalforsamling vedtog vi, at ejendommen skulle have foretaget en ny grundig vedligeholdelsesplan, da den gamle var 10 år gammel. Den blev udført af byggesagkyndig fra vores administratorfirma.

Planen var færdig op mod sommerferien, og den blev grundigt gennemgået af bestyrelsen og rundsendt til alle ejere. Hvor en salgsannonce lovpriser alle de positive sider ved en ejendom, er det en vedligeholdelsesplans grundvilkår, at det skal fremhæve alle nuværende og kommende problemer. Det medfører så, at den første gennemlæsning virker voldsomt negativ med al den fokus på fejl og mangler.

Når man så tænker dette ind i sin forståelse og genlæser rapporten, får man et mere reelt billede: Vi har en rigtig sund ejendom. Grundlæggende ting som murværk, fjernvarme, kælder etc. er, som det skal være. De fleste vinduer er relativt nye, men trænger til maling. Taget er tæt, men har en begrænset restlevetid. Facader trænger til en kærlig hånd både af hensyn til udseende, men primært for at få udbedret forskellige sætningsskader, inden de udvikler sig til egentlige problemer.

Den bygningssagkyndige, der havde udarbejdet vedligeholdelsesplanen, anførte, at man i den ideelle verden skulle foretage alle renoveringer på en gang med det samme. Men nu er det mig bekendt de færreste, der lever i en ideel verden.

Bestyrelsen holdt derfor et par møder, hvor mulighederne blev drøftet. Heldigvis deltog en bredere skare end de sædvanlige i disse møder, så det ikke alene var bestyrelsen, der vurderede situationen. På disse møder blev man enig om, at det var en fornuftig ting at dele projektet i to med hovedpunkterne: 1) Facade + vinduesmaling og 2) Udskiftning af tag + maling af vinduer ca. 12 år senere. En meget væsentlig forudsætning for denne opdeling var, at vores tag havde en rest levetid på +12 år.

Vores tag er belagt med en speciel gummibelægning, der hedder EPDM. Der er ikke mange tage af den type i Danmark, og derfor er der heller ikke mange håndværkere med stor erfaring med dette materiale. Bestyrelsen fandt dog en ekspert med mere end 20 års erfaring med dette materiale. Denne ekspert brugte det meste af en dag på at gennemgå taget, og dokumenterede gennemgangen i et notat. Dette notat udtrykte klart, at alle indikationer tydeligt tilsagde, at taget sagtens kan holde 10 år endnu, hvis den nødvendige vedligeholdelse blev foretaget.

Med forvisning om, at taget kunne holde +12 år planlagde bestyrelsen vedligeholdelsesarbejdet i et tre-trins forløb: 1) Den længere række af akutte men mindre ting i vedligeholdelsesrapporten skulle udføres med det samme og køres via drift 2) i 2014 gennemføres et større projekt primært med facade og vinduer 3) i ca. 2026 gennemføres et større projekt primært med tag og vinduer.

Denne plan blev forelagt alle ejere på et informationsmøde i september 2013. Heldigvis var der stort fremmøde med mere end 20 af de 24 lejligheder repræsenteret. Planen blev gennemgået, drøftet og spørgsmål blev besvaret. Afslutningsvis blev der ved håndsoprækning afgivet principiel tilkendegivelse for eller i mod 3 trins planen. Samtlige tilstedeværende stemte for denne plan. Og det blev aftalt, at de akutte ting skulle sættes i gang straks og køres via driften, da dette kunne ske uden generalforsamlingsbeslutning. Bestyrelsen blev bedt om at udarbejde konkret projekt med det skitserede indhold, der kunne vedtages på generalforsamling primo 2014 og gennemføres hurtigst muligt i 2014. Dette projekt er et af denne generalforsamlings hovedpunkter.

Bestyrelsen har også arbejdet intenst med planlægningen af 2014-projektet. Det første, der skete, var, at bestyrelsen skulle finde en bygherrerådgiver. Renoveringsprojektet er så stort og kompliceret, at det ville være uansvarligt ikke at have professionel bistand. Flere mulige emner blev vurderet, og vi endte med at vælge arkitekt MAA Uffe Black Nielsen

I samarbejde med Uffe Black Nielsen blev projektet beskrevet - både det fælles med facader, trappevinduer m.m. + alle de individuelle med maling/udskiftning af vinduer m.m. Da detailprojektet var afklaret og beskrevet, fandt bestyrelsen i samarbejde med Uffe 5 firmaer, der skulle give tilbud, og udbudsmateriale blev udsendt.

Af de 5 tilbudsgivere sprang en fra, 2 var ret dyre og 2 var tæt på hinanden - dog med nok forskel til at kunne udpege den billigste.

Og en meget vigtig ting: Prisoverslag helt tilbage fra informationsmødet hen over udarbejdelse af detailprojektet frem til og med budgivning har vist sig at holde. Så de oplyste priser fra informationsmødet holder stadig.

De akutte arbejder blev undersøgt, tilbud indhentet og gennemført i 4. kvartal 2013. Af de større ting kan nævnes:

- oppudsning af skorstene
- reparation af brandkarme
- reparation af ventilationshætter på tag
- udbedring af huller i ventilationskanaler

- færdiggørelse af fugtprojekt
- reparation af murværk mellem kælder og stue på bagtrapper
- reparation af trin til cykelkælder

På nuværende tidspunkt mangler etablering af ventilation på tørrelofter + almindelig vedligeholdelse af tagdug. Dette er bestilt og ikke presserende, men 2 x storm har gjort, at vores tagmand ikke er dukket op endnu.

Udbedring af disse mange enkelte arbejder alene er årsagen til, at der senere i aften under regnskabsgennemgangen vil blive præsenteret et driftsunderskud.

Tilbuddene blev modtaget medio december fra udbudsgivere. Siden årsskiftet har bestyrelsen sammen med Uffe arbejdet på at få afklaret forskellige detaljer i tilbudsgivningen. Og hvis generalforsamlingen som forventet beslutter at vedtage projektet, kan kontrakt underskrives omkring 1. februar, arbejdet kan startes i marts og hele projektet kan være afsluttet inden sommerferien.

Afslutningsvis nogle punkter, der ikke har noget med vedligeholdelsesprojektet at gøre.

Husk der ikke må ryge flasker o.l. ud i tagrenden fra tagterrassen, det koster nemlig mange penge at rense.

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.

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

Bemærkning:

Husk at opdatere referaterne på hjemmesiden løbende.

Ad 3. Regnskab

Ole Munch Hansen gennemgik regnskabet.

Det blev godkendt uden afstemning.

Ad 4. Indkomne forslag

4.1 Forslag stillet af ejerforeningens bestyrelse om renoveringsprojekt af ejendommen primært facade og vinduer med udførelse 1. halvår 2014.

Bestyrelsen foreslår desuden, at spørgsmålet om at opstarte en grundfond først behandles på næste års generalforsamling.

Afstemning:

For: 17 plus 7 fuldmagter, i alt 24

Imod: 0

Blanke stemmer: 0

Det er vedtaget enstemmigt.

4.2 Ansøgning om etablering af altaner

Forslag 4.2.1

Sankt hans gade 4, 5tv. og Sankt hans gade 4, 5th mod gaden:

Ved simpelt flertal:

For: 15

Imod: 0

Blanke: 1

Forslaget er vedtaget

Forslag 4.2.2 med ændring. Sidste sætning i forslaget bortfalder.

Sankt hans gade 4, 1tv. og Sankt hans gade 4, 1th. *kun* mod gaden:

For: 15

Imod: 0

Blanke: 1

Forslaget er vedtaget.

Forslag 4.2.3

Sankt hans gade 4a, 2tv mod gården

For: 14

Imod: 1

Blanke: 1

Forslaget er vedtaget.

Der informeres om, at der ønskes etableres en havedør i stuen i nummer 4a st. th. Dette kræver ikke byggetilladelse eller tilladelse fra generalforsamlingen. Der var ingen indvendinger.

Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2014 & 2015

Budget blev fremlagt af Ole Munch Hansen

Der er tale af en stor set uændret fremskrivning af udgifter for 2014 + 5 % stigning for 2015.

Budgettet blev vedtaget uden afstemning.

Ad 6. Bestyrelsen:

Genvalgt uden afstemning:

Niels-Ole Schultz
Mads Thuesen,
Marie Frederiksen
Dorrit Elmquist
Fredrik A. Nielsen

Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen

Lene K. Kristensen
Jannek Lassen
Katrine Kiilgaard

Ad 8. Revisor og administrator

Administrator Boligexperten fortsætter.

Revisor: Genvalg af TT-Revision uden modkandidater

Ad 9. Eventuelt

Husk at lukke bagdøre.

Cykler skal ikke stilles foran havelågen – det skal være muligt at komme ind.

Ros til bestyrelsen, især Niels-Ole, for det store arbejde.



Dirigent Ole Munch Hansen



Referat Marie Frederiksen