

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

Referat af ordinær generalforsamling den 24.02.2010.

København, 27. februar 2010

**Til stede var.:**

2 Sankt Hans Gade 4, st.th	Per Bjerager	4,91
3 Sankt Hans Gade 4, 1.tv	Kjeld Winkel	4,85
4 Sankt Hans Gade 4, 1.th	Ole Munch Hansen	4,61
9 Sankt Hans Gade 4, 4.tv	Niels-Ole Schultz & Birgitte Preisler	6,63
15 Sankt Hans Gade 4 A, 1.tv	Lene Kvistgaard Kristensen	3,69
23 Sankt Hans Gade 4 A, 5.tv	Mads Thuesen Pedersen	3,69
6 Sankt Hans Gade 4, 2.th	L & P Bjerrum v. Ann Kirstine og Kristian	4,61
10 Sankt Hans Gade 4, 4.th	Morten Hedegaard	4,61
17 Sankt Hans Gade 4 A, 2.tv	Lars Mandal	3,69

**Til stede ved fuldmagt var.:**

8 Sankt Hans Gade 4, 3.th	Lene Vilstrup & Jens Munck	4,61
22 Sankt Hans Gade 4 A, 4.th	Anja Groth	3,04
11 Sankt Hans Gade 4, 5.tv	Pim Schuitemaker	4,85

**Ej tilstede:**

7 Sankt Hans Gade 4, 3.tv	Dorrit Elmquist	4,85
16 Sankt Hans Gade 4 A, 1.th	Katrine Kiilgaard	3,32
1 Sankt Hans Gade 4, st.tv	Kim Sørensen	5,28
12 Sankt Hans Gade 4, 5.th	Hans Christian Plaschke & Caroline	4,61
5 Sankt Hans Gade 4, 2.tv	Leif Hartmann	4,85
24 Sankt Hans Gade 4 A, 5.th	Christopher Walsh	3,32
13 Sankt Hans Gade 4 A, st.tv	Søren Scheibye	3,38
18 Sankt Hans Gade 4 A, 2.th	OR Trading v/ Ole Rasmussen	3,32
20 Sankt Hans Gade 4 A, 3.th	Søren Sachs	3,32
19 Sankt Hans Gade 4 A, 3.tv	Jacob Hveen	3,69
14 Sankt Hans Gade 4 A, st.th	Susanne Matthiassen & Lars Frederiksen	2,58

**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.

Birgitte Preisler blev udpeget som referent.

Konstaterede at generalforsamling var lovligt varslet, og at der var indkommet et punkt til behandling under punkt 4, nemlig anmodning fra SHG 4.2tv om etablering af altan mod gården.

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

2009 var endnu et godt år i Ejerforeningen. Og også et af de mere rolige af slagsen.

Et af de større projekter har været videreførelse af fugtbekæmpelsesprojektet i stuelejlighederne. Første fase er afsluttet, og de første erfaringer er høstet. Udbedringerne har hjulpet, men det er endnu for tidligt at sige præcist hvor meget. Dette regner vi med at kunne konkludere hen mod sommeren. Men vi har også lært vigtige ting, som at det for eksempel er meget vigtigt, at man anvender den bedste kvalitet af pudsemørtel. Vi kan ikke stoppe den opstigende fugt inde i væggen helt, men anvendelsen af korrekt anvendelse af materialer kan give den afgørende forskel sammen med de foretagne foranstaltninger. Ifølge ejendommens repræsentant i projektet, Per Bjerager, er beboerne i stuelejlighederne tilfredse med forløbet.

Igen i 2009 var der i foråret en god arbejdslørdag. God både hvad arbejdsresultater og socialt samvær angår. Dette arrangement gentages til foråret.

Et andet fast arrangement er havemøbler ind og ud i forår og efterår. Det foregår den dag, hvor urene stilles frem og tilbage. Deltag og gør dig selv og din ejendom en tjeneste og få en snak med

dine naboer.

Sidste forår havde noget af tagdugen over nr. 4A sluppet grebet i underlaget. Vores tagdug er lavet af EPDM (en speciel gummimembran). De sidste 3 – 5 år har ejendommen været meget i tvivl om tagets stand. Der har været foretaget små reparationer, og der har været tale om, at en udskiftning snart burde ske. For at sikre reel viden på dette område blev specielt EPDM-firma hyret til at foretage reparation og komme med seriøs vurdering af tagets tilstand. Og meldingen var positiv: EPDM-dugen skal løbende vedligeholdes, og dette skal gøres korrekt, men så kan dugen også holde mange år endnu.

I slutningen af efteråret fik ejendommen en slem forskrækkelse, da vores nabeforening i SHG 6-6A under deres gennemgribende renovering havde fået konstateret ægte hussvamp. Bestyrelsen involverede derfor straks vores administrator og forsikringsselskab, da vores ejendom støder op til naboen. Så grundigt som muligt (uden at bryde gennem vægge og lofter) foretog forsikringsselskabets ekspert undersøgelser af vores tag. Disse undersøgelser viste, at vi ikke havde nogen former for svamp.

2010 var også året, hvor der skulle indføres postkasser ved hoveddøren. SHG 4-4A havde på GF i februar 2009 besluttet dette inkl. placering. Dette projekt er nu afsluttet inkl. pæne navneskilte og mulighed for samme nøgle som sin hoveddør, hvis denne var forsynet med standardlås.

Fællesarealer – især loft, kælder og bagtrapper - er stadig et problem m.h.t. placering af ting, der ikke hører hjemme der. Stil aldrig ting der. Det er enten brandfarligt, fugtsamlende, generende for vores trappevask eller blot almindeligt irriterende. Så ryd op.

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 gang 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](http://www.blegedammen.dk)

Vores administrator Boligexperten har gjort det muligt for alle beboere at logge sig ind på deres hjemmeside og se de aktuelle regnskabstal og ejendomsdata. Login oplysninger kan du se på din Betalingsservice eller girokort.

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.

### **Ad 3. Regnskab**

Ole Munch gennemgik regnskabet.

Bemærkninger:

Per Bjerager bemærkede undren om note 2

Der tjekkes op på note 2. Posten Varme anlæg.

*Det er efterfølgende konstateret, at posten dækker over nye varmemålere, der sat på alle radiatorer i ejendommen*

Ole Munch bemærkede at posten vedrørende fjernvarmeprojektet stemmer ikke på kroner og øre, hvad angår passiver og aktiver. Det kan dog skyldes periodiseringer eller regnskabsprincipper.

Opsparingen vedr. trappeprojekt bør overføres til driftsregnskabet.

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

Anmodning fra SHG 4.2tv om etablering af altan mod gården.

Projektet blev fremlagt af 4. 2 tv.

Der var en lille debat om projektet.

Generalforsamlingen godkendte projektet uden afstemning i henhold til tidligere beslutning i referat fra generalforsamlingen 2008.

Sagen sendes beslutning i bestyrelsen.

#### **Ad 5. Budget og vedligeholdelsesplan 2010 & 2011**

Budget blev fremlagt af OMH:

Vedligeholdelsesplan v. NSC:

2010:

- Fase 2 af fugtbekæmpelse i stuelejlighederne
  - Blev gennemgået af Per Bjerager.

Per anbefaler ejerforeningen at anvende fugtisolierende puds på den udvendige facade fra grunden og op til stuelejlighed.

- Grundig gennemgang af ejendom og efterfølgende udbedring af nødvendige ting
  - Facaderenovering er ved at blive nødvendigt.  
Per foreslog at spare op til nye projekter f.eks. at vores fælleudgifter stiger med prisindexet
- Forbered nye dørtelefoner
- Forbered facadeprojekt

2011:

- Nye dørtelefoner
- Facaderenovering (i et eller andet omfang)

Dørtelefonerne i 4 4th og 3 tv forsøges repareret i dette forår.

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

Den nye bestyrelse består af:

Eirik Bang Søberg

Niels-Ole Schultz

Mads Mads Thuesen Pedersen  
Kjeld Winkel  
Ann Kirstine Bjerrum

**Ad 7. Suppleanter til bestyrelsen**

Anja Groth  
Lene Kristensen

**Ad 8. Revisor og administrator**

Administrator Boligexperten fortsætter.

Revisor: Valg af TT-Revision uden modkandidater

**Ad 9. Eventuelt**

Vaskeriet: centrifugen blev diskuteret. Centrifugen koster ca. 2.000 kr. pr. år i pligtige tilsyn, og da den samtidig er mere end 20 år gammel, er dagene med centrifuge i vaskerum talte.

Reklamer som bliver efterladt af beboerne/omdelerne er et stigende problem i 4A. Den nye bestyrelse opfordres til at tage initiativer til afhjælpning.

I 4 A tv er der problemer med en kolde væg mod gården. Dette opleves tydeligt i år grundet isvinteren. Huldursisolering sandsynligvis ikke mulig. De berørte lejligheder vil selv undersøge muligheder.

Dirigent Ole Munch Hansen

Referat Birgitte Preisler