



År 2011, mandag den 21. februar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gård i Det Færøske Hus, Vesterbrogade 17A.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi. Bestyrelsens forslag vil fremgå af regnskabets side 15
4. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.
5. Indkomne forslag.
  - A. Bestyrelsen stiller forslag om, at der afsættes kr. 150.000,00 til aflønning af bestyrelsen. Den til enhver tid siddende bestyrelse beslutter, hvorledes honoraret skal fordeles mellem bestyrelsens medlemmer.
  - B. Endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 12 stk. 1, der blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. februar 2010.
  - C. Forslag til ændring af vedtægtens § 11 jf. vedlagte bilag
  - D. Forslag til ændring af vedtægtens § 20 jf. vedlagte bilag
  - E. Kloakreovering i h.t. vedligeholdelsesplan for i alt kr. 1,5 mio.
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Der var i budgettet ikke lagt op til en stigning i boligafgiften.
7. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

Lene Sommer	Formand
Susanne Melchiorsen	Bestyrelsesmedlem
Helle Boesen	Bestyrelsesmedlem
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem
Morten Ernstrand Larsen	Bestyrelsesmedlem

På valg er formand Lene Sommer. Ligeledes er følgende bestyrelsesmedlemmer på valg: Helle Boesen, Niels Tholstrup Nielsen og Morten Ernstrand Larsen. Herudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år.

Susanne Melchiorsen ønsker at udtræde af bestyrelsen, hvorfor der skal vælges et bestyrelsesmedlem for den resterende periode (1 år)

Niels Tholstrup Nielsen og Morten Ernstrand Larsen er begge villige til genvalg for en 2-årig periode. Helle Boesen ønsker ikke at genopstille.

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt

A. Oprettelse af et baggårdsudvalg.

Repræsenteret på generalforsamlingen var 29 andelshavere heraf 7 ved fuldmagt ud af i alt 51 andelshavere. Herudover deltog advokat Rasmus Juvik, fra Gangsted-Rasmussen, ejendomsinspektør Simon Katborg Davidsen og administrator Mai-Britt Sørensen, begge fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

### **Ad 1 Valg af dirigent og referent**

Bestyrelsesformand Lene Sommer bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog advokat Rasmus Juvik som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, dog ikke for så vidt angik dagsordenen punkt 5.C og 5.D, der krævede, at 2/3 af medlemmerne var repræsenterede.

Der var ikke indkommet yderligere forslag end de, der fremgik af dagsordenen.

Dirigenten foreslog administrator Mai-Britt Sørensen som referent, og da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.

### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning var omdelt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen. Lene Sommer supplerede med nogle få yderligere bemærkninger og rettede herefter en stor tak til de afgående bestyrelsesmedlemmer Helle Boesen, Susanne Melchiorson og Mogens Engstrøm.

Der blev fra salen udtrykt glæde over beretningen, der var yderst informativ og aflagt i en meget positiv stemning.

Da der ikke fremkom yderligere, blev beretningen herefter taget til efterretning.

### **Ad 3 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi**

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik årsrapporten for 2009/2010, som udviste et ordinært resultat på kr. 318.406,00 efter prioritetsafdrag. Der havde ekstraordinært været indtægter i form af salg af en lejelejlighed samt kursgevinst i forbindelse med låneomlægning, hvor der var opnået en kursgevinst, hvorfor nettoresultatet udgjorde kr. 1.907.319,00.

Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronen blev sat til kr. 36,88 hvilket var et fald på kr. 2,08 i forhold til sidste år.

Efter udarbejdelse af årsrapporten havde SKAT udsendt ejendomsvurderingerne pr. 1. oktober 2010, hvoraf det fremgik, at værdien af foreningens ejendom nu var fastsat til kr. 144.000.000,00 hvilket var et fald på kr. 11.000.000,00. Regnskabets side 14 og 15 kunne herefter ikke længere anvendes.

Revisor havde udarbejdet en foreløbig ny beregning af andelskronen med udgangspunkt i den nye ejendomsvurdering, hvilket gav en andelskrone på 31,84 med en hensættelse på kr. 10.000.000,00. Den foreløbige beregning var med forbehold for revisors endelige godkendelse.

Efter et par opklarende spørgsmål, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt uden stemmer imod, og andelskronen fastsattes til 31,84. Revisors nye beregning af andelskronen vedhæftes nærværende referat.

#### **Ad 4 Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer**

Ejendomsinspektør Simon Katborg Davidsen gennemgik den udsendte vedligeholdelsesplan for ejendommen for 2010/2011 og oplyste, at der var planlagt vedligeholdelsesarbejder for kr. 2.480.000,00. Heri var indeholdt beløb til kloakprojektet med i alt kr. 1,5 mio. jf. pkt. 5 E.

Bestyrelsen oplyste, at så snart man kendte tidsplanen for kloakprojektet, ville de berørte andelshavere og garageejere få oplysning herom. Kloakprojektet var planlagt til opstart i april 2011 og forventes afsluttet i juli 2011.

Der blev stillet spørgsmål til ventilation i kælderen, da en andelshaver oplyste, at hans stuelejlighed i forvejen var meget kold. Hertil oplyste Lene Sommer, at alle lejligheder var fodkolde, og at ventilationen i kælderen var nødvendig af hensyn til fugtproblemerne i ejendommen.

Der var herefter ikke yderligere kommentarer til vedligeholdelsesplanen.

#### **Ad 5 Indkomne forslag**

- A. Bestyrelsen stiller forslag om, at der afsættes kr. 150.000,00 til aflønning af bestyrelsen. Den til enhver tid siddende bestyrelse beslutter, hvorledes honoraret skal fordeles mellem bestyrelsens medlemmer.

Lene Sommer motiverede forslaget og oplyste, at hun ikke ville fortsætte som formand i bestyrelsen, hvis beløbet ikke blev vedtaget. Lene Sommer oplyste, at hun i alt bruge ca. kr. 15 - 20 timer på foreningsarbejde pr. uge, og at meget af foreningsarbejdet lå i dagtimerne, dvs. indenfor normal arbejdstid, især kontakt til håndværkere, udlejning/fremvisning af erhvervslejemål m.m.

Susanne Melchiorson oplyste, at bestyrelsen tidligere har haft samme type opgaver som nævnt af Lene Sommer, uden at det havde givet anledning til et så højt honorarkrav.

En andelshaver mente, at det var et meget stort arbejde at sidde i bestyrelsen, og at der skulle foretages en rimelig honorering af bestyrelsen.

På forespørgsel om arbejdsmængden var blevet større i det forløbne år svarede Lene Sommer, at det var den umiddelbart ikke.

Et argument for at stemme imod forslaget var, at det gav anledning til, at honoraret til bestyrelsen skulle forhøjes yderligere over de kommende år. Hertil oplyste dirigenten, at som forslaget var stillet, skulle honoraret vedtages hvert år på den ordinære generalforsamling, som praksis hele tiden har været, samt at det var bestyrelsen, som bestemte fordelingen af honoraret.

Efter en længere debat for og imod honorering af bestyrelsen blev forslaget sat til afstemning:

Imod:	5
Før:	23
Undladt af stemme:	1

Forslaget var herefter vedtaget.

- B.** Endelig vedtagelse af ændring af vedtægtens § 12 stk. 1, der blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling 11. februar 2010.

Der var ikke yderligere spørgsmål til forslaget, hvorfor det blev sat til afstemning og endeligt vedtaget uden stemmer imod.

- C.** Forslag til ændring af vedtægtens § 11

Lene Sommer motiverede forslaget med, at bestyrelsen havde konstateret, at Center for Byggeri ikke længere førte aktivt tilsyn med byggesagerne, hvilket var problematisk, da nogle byggesager, herunder især badeværelsesrenoveringer, krævede tilsyn op til 3 gange i løbet af ombygningsprocessen. Derfor havde bestyrelsen i samråd med administrator udarbejdet et forslag til vedtægterne, således at andelshaveren blev pålagt at følge en bestemt procedure og i særlige tilfælde kunne blive pålagt gebyr for anvendt byggerådgivning.

Efter en længere debat blev det foreslået at ændre i § 11 stk. 4 (fejlagtigt oplyst som stk. 3 i bilaget) sidste punktum (tilføjjelsen er skrevet i kursiv):

Udgiften til rådgivning som bestyrelsen ser sig nødsaget til at anvende i forbindelse med godkendelse af ombygningsprojekter, kan efter bestyrelsens beslutning pålægges andelshaveren *efter forhandling og accept parterne imellem.*

Stykangivelserne var fejlagtigt angivet i forslaget:

§ 11 stk. 1: Her skulle stykangivelserne rettelig være 2-7 i stedet for 2-5.

Der var fejl i stykbenævnelserne. Hele paragraffen skal bestå af stk. 1 til og med stk. 7.

Forslaget blev herefter sat til afstemning:

Imod:	1
For	28

Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget og kan endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling jf. vedtægtens § 27 stk. 2.

**D.** Forslag til ændring af vedtægtens § 20 jf. vedlagte bilag

Lene Sommer motiverede forslaget og oplyste, at ændringen var en præcisering af det, som allerede blev praktiseret.

Bestemmelsen skal stå i et sammenhængende stykke og afsluttes med: "nuværende stk. 3 bliver ny stk. 4".

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning og blev foreløbigt vedtaget uden stemmer imod. Forslaget var herefter foreløbigt vedtaget og kan endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling jf. vedtægtens § 27 stk. 2.

**E.** Kloakrenovering i h.t. vedligeholdelsesplan for i alt kr. 1,5 mio.

Da forslaget var gennemgået under gennemgang af vedligeholdelsesplanen for 2010/2011 blev forslaget sat til afstemning og vedtaget uden stemmer imod. Budgettet er indregnet i budgettet for 2010/2011.

**Ad 6 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift**

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik budgettet.

Der var i budgettet afsat et beløb til planlagt vedligeholdelse svarende til det, der var blevet gennemgået i vedligeholdelsesplanen, hvorfor der var budgetteret med et underskud på kr. 850.500,00. Hertil skulle lægges yderligere beløb til honorering af bestyrelsen, hvorefter foreningsudgifterne udgør i alt kr. 837.500,00. Det budgetterede underskud udgjorde herefter kr. 940.500,00.

Budgettet blev efter et par opklarende spørgsmål godkendt uden stemmer imod.

## **Ad 7 Valg til bestyrelsen**

Formand Lene Sommer genopstillede som formand og blev valgt med applaus.

Morten Ernstrand Larsen og Niels Tholstrup Nielsen modtog begge genvalg for 2 år. Herudover opstillede Jacob Møller, Morten Aastrup og Anette Winther til bestyrelsen og alle blev valgt for 1 år.

Som suppleant opstillede Ellen Thaysen for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af 6 personer med følgende sammensætning:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2013
Morten Ernstrand Larsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Morten Aastrup	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Ellen Thaysen	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2012

## **Ad 8 Valg af administrator og revisor**

Dirigenten oplyste, at administrator og revisor begge var villige til genvalg, og CEJ Ejendomsadministration A/S og Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt.

## **Ad 9 Eventuelt**

A. Baggårdsudvalg: Bestyrelsen havde foreslået, at der blev oprettet et udvalg til indretning af baggården. Følgende meldte sig til udvalget:

Niels Tholstrup Nielsen, Gert Rosenfjeld, Anne Engsted og Anne Lee Brusck.

Der blev stillet spørgsmål til bredbånd og TV i foreningen. Det blev oplyst, at internettet blev leveret af Dansk Bredbånd, og at man selv skulle henvende sig for at få åbnet adgangen.

Bestyrelsen oplyste, at de havde fastsat en procedure, hvor der blev afholdt et velkomstmøde med nye andelshavere, hvor andelshaveren blev orienteret omkring diverse forhold i foreningen, bl.a. internet.


Lene Sommer oplyste, at hun efter et besøg i Center for Byggeri nu havde udarbejdet en liste over datoer for godkendelse af badeværelserne i foreningens ejendom, hvilket skulle gøre det lettere at finde den konkrete sag hos Center for Byggeri. Andelshaverne var velkomne til at kontakte hende for oplysning om datoen for godkendelse af deres konkrete badeværelse.

Der blev opfordret til, at man ikke henstillede sko på trappeopgangen jf. husordenens bestemmelser herom.



Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 22.00.


Dato: \_\_\_\_\_

 4/3-11  
\_\_\_\_\_  
Rasmus Juvik, dirigent

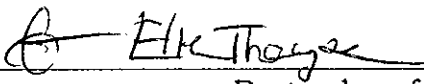
A/B Sankt Jørgens Gaard

Dato: 2/3-11

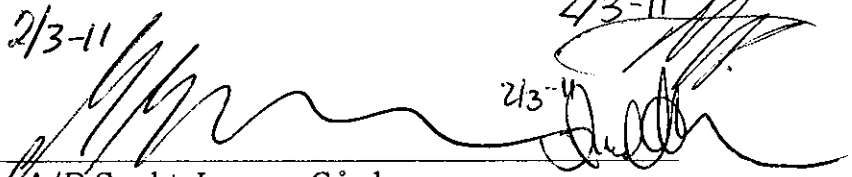
Sign: \_\_\_\_\_

  
\_\_\_\_\_  
Lene Sommer, formand

2/3-11

 Elk Thøgers

2/3-11



2/3-11

2/3-11

\_\_\_\_\_  
Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård

2/3-11

