



År 2010, onsdag den 11. 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 regnskabet side 15
4. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.
5. Indkomne forslag.

**A:** Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 12 stk. 1 ændres således:

Nuværende § 12 stk. 1:

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan i henhold til den til enhver tid gældende lejelov.

**Ny § 12 stk. 1:**

En andelshaver, der har beboet andelen i mindst 6 måneder, kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan i henhold til den til enhver tid gældende lejelov.

**B:** Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, således at der indføres nyt stk. 3:

**Ny § 3 stk. 3 tilføjes:**

Erhvervslejere i foreningen kan ikke optages medlem, ligesom et medlem ikke kan blive erhvervslejer i foreningen.

Nuværende stk. 3 bliver herefter **stk. 4:**

Hver medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

**C:** Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen i løbet af 2010 i samråd med administrator bemyndiges til at omlægge ejendommens realkreditlån med en lavere ydelse, herunder afdragsfrihed.

**D:** Bestyrelsen stiller forslag om, at der afsættes kr. 60.000,00 i budgettet 2009/2010 til aflønning af bestyrelsen.

6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift. Der er i budgettet lagt op til en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. april 2010.

7. Valg til bestyrelsen.  
Bestyrelsen består af:  
Susanne Melchiorson Formand  
Ole Steen Bestyrelsesmedlem  
Helle Boesen Bestyrelsesmedlem  
Mogens Ekstrøm Bestyrelsesmedlem  
Kasper Hoffmann Bestyrelsesmedlem

På valg er bestyrelsesmedlemmerne Mogens Ekstrøm og Kasper Hoffmann. Herudover skal der vælges 2 suppleanter for 1 år.

8. Valg af administrator og revisor.  
9. Eventuelt

Repræsenteret på generalforsamlingen var 26 andelshavere heraf 2 ved fuldmagt ud af i alt 50 andelshavere. Herudover deltog juridisk konsulent Karsten Gerlif, ejendomsinspektør Simon Katborg Davidsen og administrator Mai-Britt Sørensen, alle fra CEJ Ejendomsadministration A/S.

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

Bestyrelsesformand Susanne Melchiorson bød velkommen til generalforsamlingen orienterede om, at hun havde valgt at gå af som formand og at hun under valg til bestyrelsen ville orientere nærmere herom. Herefter foreslog hun Karsten Gerlif som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig. Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, dog ikke for så vidt angik dagsordenen punkt 5 A og 5.B, der krævede, at 2/3 af medlemmerne var repræsenterede.

Dirigenten orienterede om, at der fra medlemmerne var indkommet 2 forslag, som ikke var formuleret på en måde, så de kunne sættes til afstemning. Da forslagene omhandlede fremlejeproblematikken og var en udvidelse i forhold til den nuværende fremlejebestemmelse, var det blevet aftalt med forslagsstillerne, at forslagene ville blive debatteret under pkt. 5 A, hvor bestyrelsen havde stillet forslag om en indskrænkning i forhold til den nuværende bestemmelse.

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

#### **Ad 2 Bestyrelsens beretning**

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen, der var udsendt til samtlige andelshavere.

Da det ikke var tilfældet, blev beretningen blev herefter taget til efterretning.



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

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik årsrapporten for 2008/2009, som udviste et ordinært resultat på kr. 204.084 efter prioritetsafdrag. Der havde ekstraordinært været afholdt udgifter til kurstab i forbindelse med låneomlægning, hvorfor nettoresultatet udgjorde kr. - 2.051.385,-

Bestyrelsen havde foreslået, at andelskronen blev sat til kr. 38,96 hvilket var et fald på kr. 2,67 i forhold til sidste år. Faldet skyldtes at bestyrelsen havde valgt at foretage en hensættelse/reservation på kr. 10.000.000,-.

Der var enkelte spørgsmål til salg af lejlighed.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt, og andelskronen fastsattes til 38,96.

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

Ejendomsinspektør Simon Katborg Davidsen gennemgik den udsendte vedligeholdelsesplan for ejendommen for 2009/2010 og oplyste, at der var planlagt vedligeholdelsesarbejder for kr. 1.370.000,-.

Der blev stillet spørgsmål til kloakkernes dimensionering og en eventuel udvidelse af kapaciteten. Simon Katborg Davidsen ville undersøge dette i forbindelse med det planlagte kloakprojekt.

Der var herefter ikke yderligere kommentarer til vedligeholdelsesplanen.

### **Ad 5 Indkomne forslag**

Inden bestyrelsens forslag blev behandlet, blev forslagene fra 2 andelshavere gennemgået og debatteret. Forslagene indeholdt i korte træk følgende:

Simon Baadsgaard Bruun:

A. Der foreslås en ændring af praksis således, at en andelshaver kan få godkendt sin fremlejeaftale uden særlig begrundelse

B. Der foreslås en ændring af praksis således, at fremleje er tilladt for andelshavere, der ønsker at sælge andelen og har indgået formidlingsaftale med en statsautoriseret ejendomsmægler

Christina Bang:

Det skal være muligt for alle andelshavere frit at fremleje deres lejlighed i op til 2 år. Denne mulighed skal indtræde, når man har været andelshaver i foreningen og beboet sin andelslejlighed i minimum 6 måneder. Efter en fremlejeperiode på 2 år, skal der forløbe en periode på 12 måneder, før en fornyet ret til fremleje i maks. 2 år indtræder.



Forslagsstillerne begrundede hver især deres forslag og debatten blev givet frit. I korte træk indeholdt debatten følgende:

- For stramme regler i forbindelse med fremleje. Der bør åbnes mere op og være større fleksibilitet.
- Det er ikke muligt for en andelshaver at fraflytte foreningen og opsige sit medlemskab, hvis andelen ikke er solgt. Det binder andelshaverne til forskel fra en lejer, som kan opsige sit lejemål og blive frigjort efter 3 måneder.
- I forbindelse med ønske om salg og fraflytning, vil det i salgsperioden være en stor hjælp for andelshaveren, hvis lejligheden kan udlejes, da salgsperioden kan være meget lang.
- Hvis der åbnes op for fremleje, er der større risiko for skader på ejendommen, da en fremlejetager ikke har samme ansvarsfølelse og interesse i at passe på ejendommen på samme måde som en andelshaver.
- Der er større administration for bestyrelsen i forbindelse med fremleje.
- Det skaber utryghed for nogle beboere, når/hvis der er stor udskiftning af fremlejetagere i ejendommen.
- Det er i modstrid med foreningstanken, hvis der er for mange fremlejere, og det kan være svært at skabe det fornødne fællesskab, f.eks. skaffe medlemmer til bestyrelsesposter, og som bestyrelsen påpegede, især det at styre den daglige drift og køre virksomheden Sankt Jørgens Gård.

En andelshaver efterlyste, at der fremkom forslag, der tilgodeså de boende andelshavere, da det de seneste år alene havde handlet om at tilgodeså de andelshavere, der var fraflyttet eller havde planer om at fraflytte foreningen.

Dirigenten afsluttede debatten og opfordrede til, at andelshaverne tilkendegav, om der var interesse for, at en gruppe andelshavere arbejdede videre med et konkret forslag til udvidelse af retten til fremleje, der kunne vedtages på en ekstraordinær eller den næste ordinære generalforsamling.

Resultat: 12 ud af 26 andelshavere stemte for forslaget.

Ud af de 12 kan der nedsættes et udvalg til udarbejdelse af et nyt forslag.

**A:** Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 12 stk. 1 ændres således:

Nuværende § 12 stk. 1:

En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan i henhold til den til enhver tid gældende lejelov.



**Ny § 12 stk. 1:**

En andelshaver, der har beboet andelen i mindst 6 måneder, kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan i henhold til den til enhver tid gældende lejelov.

Dirigenten oplæste forslaget, der blev sat til afstemning:

For forslaget stemte 20 ud af 25. Forslaget kan herefter endeligt vedtages med kvalificeret flertal af de fremmødte på en ekstraordinær generalforsamling.

**B:** Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægtens § 3, således at der indføres nyt stk. 3:

**Ny § 3 stk. 3 tilføjes:**

Erhvervslejere i foreningen kan ikke optages medlem, ligesom et medlem ikke kan blive erhvervslejer i foreningen.

Nuværende stk. 3 bliver herefter **stk. 4:**

Hver medlem må kun have brugsret til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Forslaget blev sat til afstemning. 7 ud af 26 stemte for, hvorfor forslaget faldt.

**C:** Bestyrelsen stiller forslag om, at bestyrelsen i løbet af 2010 i samråd med administrator bemyndiges til at omlægge ejendommens realkreditlån med en lavere ydelse, herunder afdragsfrihed.

Der blev stillet spørgsmål til afdragsfriheden. Bestyrelsen oplyste, at der kunne blive tale om et lån med 10 års afdragsfrihed og fast rente.

Forslaget blev sat til afstemning. Alle stemte for forslaget.

**D:** Bestyrelsen stiller forslag om, at der afsættes kr. 60.000,00 i budgettet 2009/2010 til aflønning af bestyrelsen.

Forslaget blev sat til afstemning. Alle stemte for forslaget.

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

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik budgettet og oplyste, at budgettet lagde op til en stigning i boligafgiften på 3 % pr. 1. april 2010.

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. 863.000,00.

En andelshaver spurgte, hvordan man havde tænkt sig at finansiere et sådant underskud. Bestyrelsen oplyste, at det sidste år var lykkedes at vende et budgetteret underskud på ca. 700.000,- til et ordinært driftsoverskud på ca. kr. 200.000,-. Derfor håbede man på, at det sammen kunne gøre sig gældende i 2009/2010 samt eventuelt salg af lejlighed.. Men det var jo ikke til at sige.

Budgettet og stigningen i boligafgiften på 3 % pr. 1. april 2010 blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad 7 Valg til bestyrelsen**

Formand Susanne Melchiorsen havde valgt at træde tilbage som formand og udtræde af bestyrelsen midt i perioden, hvorfor der skulle vælges ny formand. Efter forespørgsel fra dirigenten opstillede Lene Sommer, der blev enstemmigt valgt.

Mogens Ekstrøm og Kasper Hoffmann modtog begge genvalg. Herudover opstillede Susanne Melchiorsen til bestyrelsen og blev valgt.

Som suppleant opstillede Morten Outzen Larsen.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2011
Ole Steen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Helle Boesen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2011
Mogens Ekstrøm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Kasper Hoffmann	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Susanne Melchiorsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012
Morten Outzen Larsen	Suppleant	På valg i 2011

#### **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**

Der blev efterlyst "solskinshistorier" på foreningens hjemmeside.

Bestyrelsen blev opfordret til at oprette en mailliste på alle andelshavere.



Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.

Dato: 1. marts 2010

Karsten Gerlif, dirigent

Lene Sommer, formand

Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård