

År 2012, onsdag den 25. januar kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gård hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsgade 5.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning.
3. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi. Bestyrelsens forslag fremgår af regnskabets side 24
4.
 - A. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer herunder godkendelse af igangsætning af vedligeholdelsesarbejder for i alt kr. 4.858.000,00. Finansiering heraf fremgår af bestyrelsens forslag pkt. 5 A.
 - B. Bestyrelsen stiller forslag om, at formanden i perioden fra 1. februar til 30. september 2012 ekstraordinært aflønnes med ca. 5 timer pr. uge for ekstraarbejde i forbindelse med vedligeholdelsesarbejderne. Ved en forventet byggeperiode på ca. 8 måneder udgør det samlede ekstraordinære vederlag kr. 30.000,00. Beløbet afholdes indenfor det afsatte beløb i vedligeholdelsesplanen.
5. Indkomne forslag:
 - A: Da renten pt. er lav, har bestyrelsen gennemgået foreningens lån i forbindelse med finansiering af årets store vedligeholdelsesprojekt. Foreningens eksisterende 30-årige lån med afdrag i BRFKredit på opr. kr. 19.217.000 til rente 4% (nom. rente 4,22%) kan med fordel omlægges til et nyt 30 årigt lån med afdrag i Nordea til 3,5% (nom. 3,745%) og forhøjes til kr. 22.000.000. Denne omlægning vil kunne finansiere de ekstraordinært store vedligeholdelsesarbejder under pkt. 4.1, samt indfri foreningens kassekredit (rente p.t. 6,5 %).

Det giver en årlig merydelse på selve lånet på ca. kr. 86.000 inkl. afdrag og en besparelse på renten på kassekrediten på ca. kr. 30.000, så den reelle merudgift alene udgør ca. kr. 56.000,00, som kan holdes indenfor foreningens almindelige driftsudgifter.

Bestyrelsen stiller derfor forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til:

at indfri lånet i BRFKredit opr.kr. 19.217.000,00 til kurs 100

at optage et nyt 30-årigt lån i Nordea Kredit på ca. kr. 22.000.000,00 til rente 3,5% med afdrag eller bedst muligt.

Provenuet af det nye lån i Nordea Kredit skal anvendes til finansiering af vedligeholdelsesarbejder på ca. kr. 4.858.000,00 samt indfrielse af foreningens kassekredit i Nordea Bank.
 - B: 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.

C: Bestyrelsen stiller forslag om, at der etableres mulighed for at kunne fastgøre (standardiseret) tørrestativ og/eller blomsterkasse langs væggen under vinduerne på gårdsiden. Bestyrelsen vil på generalforsamlingen gennemgå de forskellige muligheder. Udgiften hertil udgør ca. kr. 50.000,00 og afholdes af andelsboligforeningen indenfor foreningens løbende driftsbudget.

D: Som en konsekvens af ovennævnte forslag, stiller bestyrelsen forslag om

Nyt pkt. 7 - Tørring af tøj

Udhængning af tøj på facaden på gårdsiden skal ske på en sådan måde, at det ikke er til gene for de underliggende lejligheder, hvilket vil sige, at tøj ikke må hænge ned over de underliggende lejligheders vinduer.

Nuværende pkt. 7 og 8 bliver henholdsvis pkt. 8 og 9.

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	På valg i 2013
Morten Ernstrand Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udtræder
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker genvalg
Morten Aastrup	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker ikke genvalg
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker genvalg
Ellen Thaysen	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2012, ønsker genvalg

På valg er Jacob Møller, Morten Aastrup og Anette Winther, herudover skal der vælges 2 suppleanter.

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

Jacob Møller og Anette Winther er begge villige til genvalg for en 2-årig periode. Morten Aastrup ønsker at genopstille som suppleant.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Lene Sommer bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog jurist Karsten Gerlif som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 29 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt.



Dirigenten takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Dirigenten foreslog administrator Rie Frøsig 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, blandt andet at man i ejendommen har fået et nyt rottesystem, som virker rigtig godt.

Den nye bestyrelse har fungeret helt utrolig godt og har en god kommunikation.

Portene er blevet automatiske for at sikre at der ikke kommer uvedkommende i gården.

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

Bestyrelsen har lavet brochurer og manualer, som vedrører indflytning, ombygning/renovering, salg og en bestyrelsesmanual. De kan hentes hos bestyrelsen og ligger på hjemmesiden i PDF form.

Ad 3 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Anette Winther gennemgik årsrapporten for 2010/2011, som udviste et ordinært underskud på kr. -405.296,- efter prioritetsafdrag. Dette var en positiv afvigelse i forhold til det budgetterede underskud på kr. -940.500,-

Inspektøraftalen er en del af administrationshonoraret. Hertil kommer udgifter til ekstra projekter.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor udgifter til kontorartikler m.m. lå på kr. 30.000 hvilket var meget højt. Bestyrelsen oplyste, at dette desværre skyldes, at man i starten af året havde betalt et alt for højt abonnement for bestyrelsestelefonen. Dette blev rettet, så snart man blev opmærksom på dette. Herudover kom blandt andet udgiften til et arkivskab.

Administrator Rie Frøsig gennemgik andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev sat til kr. 31,84 hvilket er uændret i forhold til sidste år.

Efter et par opklarende spørgsmål, konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt uden stemmer imod, og andelskronen fastsattes til 31,84.

Ad 4

- A.** Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer herunder godkendelse af igangsætning af vedligeholdelsesarbejder for i alt kr. 4.858.000,00. Finansiering heraf fremgår af bestyrelsens forslag pkt. 5 A.

Ejendomsinspektør Simon Katborg Davidsen gennemgik facadeprojektet i store træk. Vinduer og tætningslister vil blive repareret samt malet. Skader på murværket vil blive repareret og malet. Der vil blive udført snedkerreparation af kviste samt maling. Tagrender og nedløbsrør udskiftes. Indgangspartiet Vesterbrogade 18 moderniseres. Fugtsikring af kældrene mod Gl. Kongevej. Renovering af baghus facade, herunder vinduer, murværk og garageporte. Portene bliver eftersat.

Det er billigere at vedligeholde vinduer før overfladen går i stykker, samt at udføre hele vedligeholdelsen samtidig.

Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen vil sætte arbejdet i gang med det samme.

- B.** Godkendelse af aflønning af formanden ifm. facadeprojekt.

Honoraret er for at samle nøgler og lukke håndværkere ind, deltage i ugentlige byggemøder, fakturagennemgang, m.m.

Bestyrelsen oplyste, at dette beløb er ekstraordinært for dette projekt, og ikke for at skrue bestyrelseshonoraret op.

Efter en kortere debat blev punktet sendt til afstemning og blev vedtaget med 3 stemmer imod.

Ad 5 Indkomne forslag

- A.** Lån

Lene Sommer motiverede forslaget og oplyste, at bestyrelsen havde undersøgt flere muligheder og er kommet frem til, at låneomlægningen kan gennemføres med en lille stigning i den årlige ydelse.

Der er et større træk på kassekredit, som vil blive dækket ind.

Lånet vil blive forlænget til et nyt lån på 30 år med afdrag.

Efter en kortere debat, blev punktet vedtaget.

- B. 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.

Efter en kort debat blev forslaget vedtaget med 2 stemmer imod.

- C. Tørrestativ/blomsterkasser om bestyrelsens forslag til, at der etableres mulighed for at kunne fastgøre (standardiseret) tørrestativ og/eller blomsterkasse langs væggen under vinduerne på gårdsiden.

Bestyrelsen vil få klargjort facaden i gården til, at man kan fastsætte tørrestativ eller altankasse. Den enkelte kan så selv bestemme, om man ønsker at benytte sig af løsningen.

Opsætning af tørrestativ eller altankasse kan ikke lade sig gøre på Vesterbrogade og 5 sal.

Egenbetaling for tørrestativer er ca. 40 euro for et sæt.

Efter en længere debat om duer, tørrelofter som ikke bliver brugt og indeklime ved tørring af tøj i lejlighederne, blev det med 18 stemmer for og 5 imod vedtaget som en forsøgsordning.

- D. Som en konsekvens af ovennævnte forslag, stiller bestyrelsen forslag om ændring af foreningens husorden:

Nyt pkt. 7 - Tørring af tøj

Udhængning af tøj på facaden på gårdsiden skal ske på en sådan måde, at det ikke er til gene for de underliggende lejligheder, hvilket vil sige, at tøj ikke må hænge ned over de underliggende lejligheders vinduer.

Nuværende pkt. 7 og 8 bliver henholdsvis pkt. 8 og 9.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6 Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift

Administrator Rie Frøsig gennemgik budgettet.

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

Ad 7 Valg til bestyrelsen

Bestyrelsen består af:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2013
Morten Ernstrand Larsen	Bestyrelsesmedlem	Udtræder

Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker genvalg
Morten Aastrup	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker ikke genvalg
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2012, ønsker genvalg
Ellen Thaysen	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2012, ønsker genvalg

På valg er Jacob Møller, Morten Aastrup og Anette Winther, herudover skal der vælges 2 suppleanter.

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

Jacob Møller og Anette Winther er begge villige til genvalg for en 2-årig periode. Morten Aastrup ønsker at genopstille som suppleant.

Anne Dvinge og Helle Boesen opstillede til bestyrelsen og blev valgt.

Ellen Thaysen og Morten Aastrup opstillede som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2013
Helle Boesen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014,
Anne Dvinge	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014,
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014,
Ellen Thaysen	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2013,
Morten Aastrup	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2013

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 var ønske om, det var muligt at få referater af generalforsamlingerne på hjemmesiden. Bestyrelsen oplyste, at de gerne skulle ligge der.

Da det er svært at få barnevogne ud og ind af opgangene, var der ønske om at få en krog på døren.

Bestyrelsen oplyste, at der kunne komme fremmede ind i opgangene, hvis dørene stod åbne, hvilket kunne give problemer med narkomaner, indbrud m.m. Man ville derfor ikke være med til en krog, men ville se på, om man kunne finde en anden løsning, f.eks. en dørpumpe som kunne holde døren i et minut og så selv slippe døren igen.

Bestyrelsen vil gerne uddele klodser til at holde døren, til dem som har brug for det. Klodsen skal ligge i barnevognen.

Det tidligere altanudvalg er væk, da de nåede frem til, at altaner ville tage alle cykelpladser, at murværket var ikke stærkt nok, at gården var for smal og at alle stuelejligheder ville blive meget mørke.

Abdelmounim Oali og Lasse Krogager ville gerne undersøge mulighederne igen, da der er sket meget over de sidste par år. Der er derfor oprettet nyt altanudvalg bestående af Abdelmounim Oali og Lasse Krogager.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.35.

Dato: 27/2 2012



Karsten Gerlif, dirigent

A/B Sankt Jørgens Gaard

Dato: 19/2-12

Sign:



Lene Sommer, formand



Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård

19/2-12



20/02-12



28/2-12

