



A/B SANKT JØRGENS GÅRD

År 2013, mandag den 25. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gård hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsvej 5.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
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: Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fællesvaskeri i ejendommen jf. vedlagte bilag. Prisen herfor er anslået til 718.290,00 kr.
 - C: Bestyrelsen stiller forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal arbejde videre med mulig etablering af franske altaner. Der afsættes beløb til projektundersøgelse i vedligeholdelsesplanen. Prisen herfor er anslået til 20.000,00 kr.
6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften.
7. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2014
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Bo Madsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Anne Dvinge	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2013
Ellen Thaysen	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2013



8. Valg af administrator og revisor. Bestyrelsen indstiller begge til genvalg. Der er fra en andelshaver indkommet forslag om skift af administrator jf. vedlagte forslag fra Dennis Grüner.
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Lene Sommer bød velkommen til generalforsamlingen og andelsboligforeningens nye medlemmer og foreslog juridisk konsulent Karsten Gerlif fra CEJ Ejendomsadministration A/S som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 25 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt.

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

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

Dirigenten foreslog administrator Mai-Britt Sørensen fra CEJ Ejendomsadministration A/S som referent, og da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.

Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var omdelt til samtlige andelshavere inden generalforsamlingen. Lene Sommer gennemgik beretningen.

Efter nogle supplerende spørgsmål og bemærkninger blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Anette Winther gennemgik årsrapporten for 2012/2013, som udviste et overskud på 51.416,00 kr. efter prioritetsafdrag. Anette Winther gjorde opmærksom på, at de realiserede regnskabstal var for 11 måneder, mens budgettallene var for 12 måneder, hvorfor kolonnerne ikke i dette regnskabsår var direkte sammenlignelige.

Der blev stillet få spørgsmål til regnskabet, som blev besvaret, bl.a.:

- Havde foreningen skiftet revisor? Hertil svarede administrator, at foreningens tidligere revisor Ernst & Young havde frasolgt deres foreningsdel, således at denne portefølje var overgået til Albjerg Revisionselskab.
- Posten "Forudbetalt boligafgift og leje" 5.141.770,- kr. Administrator oplyste, at beløbet indeholder 2 uafregnede handler pr. 1. september 2013 med i alt 5 mio.



Der blev fra en andelshaver gjort opmærksom på, at der var en sammentællingsfejl på regnskabet side 10. Dette ville administrator følge op på.

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik herefter 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 af samtlige de tilstedeværende, og andelskronen blev fastsat til 31,84 gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 4

Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Simon K. Davidsen gennemgik den omdelte vedligeholdelsesplan, som indeholdt udgift til etablering af vaskeri med 800.000,00 kr. Den samlede forventede udgift til planlagte vedligeholdelsesarbejder udgjorde for 2013/2014 1.745.500,00 kr. i henhold til vedligeholdelsesplanen.

Lene Sommer gjorde opmærksom på, at rensning af ventilationskanalerne krævede, at der var fri adgang til kanalerne. De andelshavere, der havde opsat nedsænkede lofter på toiletterne, var forpligtet til at sørge for, at der var fri adgang til kanalerne. Der vil i god tid forinden rensningen blive udsendt varsel med dato m.v.

Simon K. Davidsen oplyste, at man ville forsøge at koordinere arbejdet med udskiftning af gasledning, der ligeledes krævede adgang til lejlighederne, således at beboerne kun skulle give adgang 1 gang.

Efter et par opklarende spørgsmål blev vedligeholdelsesplanen godkendt.

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.

Forslaget blev vedtaget af samtlige de tilstedeværende.

- B.** Bestyrelsen stiller forslag om etablering af fællesvaskeri i ejendommen jf. vedlagte bilag. Prisen herfor er anslået til 718.290,00 kr.

Anne Dvinge og Jacob Møller fremlagde bestyrelsens forslag og oplyste, at fællesvaskeriet som udgangspunkt skulle være et tilbud til beboerne og samtidig ville det give en god signalværdi.



Etablering af fællesvaskeri kunne gennemføres uden boligafgiftsforhøjelse.

Jacob Møller gennemgik fordele og forudsætningerne for etablering af vaskeri. Bilag med de relevante oplysninger vedhæftes nærværende referat.

Det blev fra en andelshaver foreslået, at man spurgte forsamlingen, om der overhovedet var interesse for en videre debat om fællesvaskeri, da dette havde været oppe på generalforsamlinger tidligere uden den store interesse fra medlemmerne.

Forsamlingen blev herefter spurgt, hvor mange der ville høre yderligere vedrørende forslaget om fællesvaskeri. Dertil stemte 8 andelshavere for at høre mere. Bestyrelsen trak herefter forslaget tilbage.

- C. Bestyrelsen stiller forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, som skal arbejde videre med mulig etablering af franske altaner. Der afsættes beløb til projektundersøgelse i vedligeholdelsesplanen. Prisen herfor er anslået til 20.000,00.

Lene Sommer gennemgik forslaget og oplyste, at bestyrelsen efter udsendelse af dagsordenen havde taget kontakt til Altan.dk og indhentet oplysninger på etablering af rigtige altaner i stedet for franske altaner. Lene Sommer omdelte et bilag, som vedhæftes nærværende referat.

Følgende punkter indgik i fremlæggelsen:

- Skyggeeffekten af rigtige altaner vil være minimal, da gårdsiden vender mod vest
- Der kan forekomme et øget støjniveau
- Ejendommen kan godt bære altaner, da altaner nu udføres i aluminium
- Udgiften til flytning af radiatorer for at gøre plads til altandør vil indgå i projektet

Det ville være op til udvalget at arbejde videre med forslaget og udarbejde et forslag til en senere generalforsamling, hvor bl.a. altantype, finansiering, vedligeholdelse og brug af altaner skal afklares.

Forslaget blev herefter vedtaget og følgende andelshavere meldte sig til udvalget:

Zabrina Kho – Sankt Jørgens Allé 9, 4. th.

Karin Ifanger – Gl. Kongevej 9, 2. tv.

Herudover deltager 4 bestyrelsesmedlemmer:

Bo Madsen – Sankt Jørgens Allé 11, 1. tv.

Niels Tholstrup Nielsen - Sankt Jørgens Allé 7, 2. tv.

Lene Sommer – Sankt Jørgens Allé 11, 2. th.



Jacob Møller -

Ad 6 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften.

Mai-Britt Sørensen gennemgik budgettet for 2013/2014 og oplyste, at der ikke i budgettet var lagt op til en stigning i boligafgiften.

Posten "planlagt vedligeholdelse" skulle reduceres med 800.000,00 kr. (udgiften til vaskeri), hvorfor budgettet udviste et overskud på kr. 544.500,00.

Efter nogle uddybende spørgsmål blev budgettet godkendt af samtlige de tilstedeværende.

Ad 7 Valg til bestyrelse

Bestyrelsesmedlemmerne Jacob Møller, Anne Dvinge og Anette Winther blev genvalgt med applaus for en 2-årig periode.

Herudover blev Zabrina Kho og Marianne Duffield valgt som suppleanter for en 1-årig periode.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2014
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Bo Madsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2014
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Anne Dvinge	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Zabrina Kho	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2014
Marianne Duffield	Bestyrelsessuppleant	På valg i 2014

Ad 8 Valg af administrator og revisor

Dirigenten oplyste, at administrator og revisor begge var villige til genvalg. Der var fra en andelshaver stillet forslag om skift af administrator.

Dennis Grüner motiverede sit forslag med, at han syntes, at omkostningerne til bl.a. overdragelsedokumenter og adkomsterklæringer var dyre i forhold til andre administrationselskaber.

Bestyrelsen oplyste, at de var meget tilfredse med samarbejdet med administrator, og at de i CEJ kunne få "hele pakken", dvs. administration, juridisk rådgivning og inspektørydelser.

En andelshaver sagde, at det handlede om at være tryk, og det er foreningen hos CEJ Ejendomsadministration A/S.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at de naturligvis løbende optimerede samarbejdsaftalerne med alle deres samarbejdspartnere.

Herefter blev CEJ Ejendomsadministration A/S og Alberg Statsautoriseret Revisionsaktieselskab genvalgt med overvældende flertal.

Ad 9 Eventuelt

Lene Sommer orienterede om følgende:

- Der er indgået fast aftale om graffiti fjernelse. Hvis nogen opdager graffiti, må de gerne kontakte Lene straks.
- Der blev for nogle år siden sat rottefælder i kloakkerne. Der er nu kun 2 rottefælder tilbage ud af 9, og der er sparet ca. 70.000,00 på skadedyrsbekæmpelse.
- I den nuværende husorden står der, at der skal søges om tilladelse til hundehold. Der står ikke noget om hvilke parametre, der skal være gældende for en hund. Bestyrelsen opfordrede andelshaverne til at tænke over, hvilke parametre der kunne være gældende for hundehold. Send gerne en mail til Lene Sommer. Bestyrelsen vil herefter se på, om der er grundlag for at ændre husordenen. Den trænger generelt til en opdatering.
- Der må ikke ændres eller røres ved varmeinstallationen i kælderen. Der var været en situation, hvor en hel opgang ikke havde varme i en bestemt streng, fordi nogle håndværkere havde lukket for hanen.
- Lejlighedernes hoveddøre er slidte, gamle m.v. Lene Sommer oplyste, at hun havde indhentet et fælles tilbud fra foreningens faste tømrer på reovering af hoveddørene. Tilbuddet lægges på foreningens hjemmeside.
- Foreningens bygninger er opført i perioden 1862-1864 hvilket betyder, at bygningerne har 150 års fødselsdag. Bestyrelsen har i alt afsat 45.000,00 kr. til en jubilæumsfest. Der blev nedsat et festudvalg bestående af:

Zabrina Kho, Sankt Jørgens Allé 9, 4. th.

Dennis Grüner, Sankt Jørgens Allé 3, 4. th.

Louise Helsinghof Tambour, Vesterbrogade 18, 4. tv.

Da der ikke var yderligere punkter til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen kl. 21.30.

Dato: 11.12.2013


Karsten Gerlif, dirigent

AB Sankt Jørgens Allé

Dato:

Sign:


Lene Sommer, formand



15/12-12 *Rm*

15/12-13 *[Signature]*

16/12-12 *[Signature]*

16/12-13 *[Signature]*

15/12-13 *[Signature]*

Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård