



A/B SANKT JØRGENS GÅRD

År 2014, onsdag den 26. november kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gård hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahls­gade 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi. Bestyrelsens forslag fremgår af regnskabet
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:** I forbindelse med etablering af altaner ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at optage bedst muligt lån i kreditforening på maksimalt 5,5 mio. kr. til lavest mulig rente med en årlig ydelse inkl. afdrag, der ikke overstiger 750.000 kr. Lånets løbetid vil være så kort som muligt set i forhold til den årlige ydelse.
 - C:** Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 11, stk. 5 ændres, så der fremover vil være krav om tilsyn af gulvvarmeinstallationer i samtlige rum, i stedet for den nuværende tekst, som kun har krav til tilsyn af gulvvarmeinstallation i badeværelser.
 - D:** Ændring af husordenen ift. Hundetilladelser i h.t. vedlagte bilag 1.
 - E.**
 - 1) Bestyrelsen stiller forslag om, at erhvervslejemålet Sankt Jørgens Allé 7, st. th. ikke genudlejes til erhverv, og i stedet bliver overtaget af andelsboligforeningen som fælleslokale. Den årlige leje udgør ca. 110.000 kr.
 - 2) Hvis pkt. E1 vedtages, foreslår bestyrelsen, at der nedsættes et udvalg, der vil fremkomme med forslag til anvendelse af lejemålet.

6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften. Der er i budgettet ikke lagt op til en stigning i boligafgiften.

7. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen består af:

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

8. Valg af administrator og revisor. Bestyrelsen indstiller begge til genvalg.

9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Lene Sommer bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog ejendomsadministrator Mai-Britt Sørensen som dirigent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 26 andelshavere, heraf 3 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 Gunilla T. Olesen som referent, og da der ikke var andre kandidater, blev hun enstemmigt valgt.

Dagsordenens punkt 5 C krævede, at mindst 2/3 af medlemmerne var tilstede, hvilket ikke var tilfældet. Forslaget kunne derfor kun foreløbigt vedtages og herefter endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Ad 2a Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var omdelt til samtlige andelshavere sammen med indkaldelsen. Lene Sommer gennemgik beretningen, og supplerede med at fortælle forsamlingen, at der er udarbejdet byggetilladelsesbrochurer, som nøje beskriver hvordan andelene må ændres. Det er under ingen omstændigheder tilladt at fjerne puds på bindingsvæggene, da brandsikkerheden forværres betydeligt ved sådant arbejdet. Bestyrelsen skal orienteres, hvis man som andelshaver har lavet dette i sin lejlighed.

Derudover fortalte Lene, at kommunen har godkendt altanernes størrelse, undtagen på Vesterbrogade 18, hvor altanen skal have en anden vinkel. En andelshaver spurgte hvornår man kan bruge altanen. Formanden svarede, at man kan forvente at træde ud på sin altan til august/september 2015.

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

Ad 3 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Anette Winther gennemgik årsrapporten for 2013/2014, som udviste et overskud på 710.000 kr. efter prioritetsafdrag.

En andelshaver spurgte ind til hvorfor der har været en stigning i de finansielle omkostninger på ca. 250.000 kr. i forhold til budgettet. Mai-Britt Sørensen forklarede at der har været en rente stigning på den del af lånet som har at gøre med facaderenoveringen.

Der blev stillet få spørgsmål til regnskabet, som Mai-Britt Sørensen besvarede.

Administrator Mai-Britt Sørensen gennemgik herefter andelskroneberegningen. Bestyrelsen foreslog, at andelskronen blev sat til kr. 30,84 hvilket er uændret i forhold til sidste år.

En andelshaver spurgte, hvorfor man ikke sætter andelskronen op, når markedet har vist sig at gå fremad og ejendommen snart får sat altaner op, hvilket vil øge ejendommens værdi. Formanden svarede, at andelene stadig sælges med nedslag, og at det ikke vides, hvor stor værdien af altanerne er endnu. Derfor fastholder bestyrelsen at det er bedst at vente, til altanerne er opsat, og i mellemtiden have en andelskrone som svarer til ejendommens faktiske værdi.

En andelshaver foreslog, at foreningen får udarbejdet en valuarvurdering af ejendommen, når altanerne er opsat. Flere kunne tilslutte sig forslaget, som blev taget til efterretning.

Efter et par opklarende spørgsmål konstaterede dirigenten, at regnskabet var godkendt af samtlige de tilstedeværende, og andelskronen blev fastsat til 30,84 gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

Ad 4

Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Teknisk chef Flemming Ingstrup gennemgik i hovedtræk de arbejder, der vil blive foretaget på ejendommen i det kommende år. Arbejderne fremgår af vedligeholdelsesplanen. Det blev forklaret, at der vil blive sparet på vedligeholdelsen i regnskabsåret 2014/2015, ligesom der er blevet sparet i regnskabsåret 2013/2014. Formanden begrundede dette med, at man hellere vil prioritere at betale af på lånet til altanerne med 750.000 kr. om året, så lånet hurtigt kan afvikles, og ejendommens stand i øvrigt er flot og ikke trænger til, at der udføres større arbejder.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der er en fejl i sammenlægningen af tallene i den omdelte vedligeholdelsesplan, og der sendes derfor en revideret version sammen med dette referat.

Formanden fortalte, at der er problemer med syre i afløb på Vesterbrogade, og at en faldstamme allerede har taget skade. Bestyrelsen og CEJs tekniske afdeling arbejder tæt sammen for at finde en løsning på problemet, som indtil videre har været vanskelig at opklare.

En andelshaver spurgte, hvordan trappeopgange vedligeholdes. Formanden svarede, at trappeopgange vil blive malet, og at linoleumsgulvene vil blive poleret/rengjort i dybden. Derudover vil bagtrapperne fra 1. – 4. sal blive lakkeret, ligesom st. -1. sal allerede er blevet i år. Dette fremgår ligeledes af vedligeholdelsesplanen.

Efter et par opklarende spørgsmål blev vedligeholdelsesplanen taget til efterretning.

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.** I forbindelse med etablering af altaner ønsker bestyrelsen bemyndigelse til at optage bedst muligt lån i kreditforening på maksimalt 5,5 mio. kr. til lavest mulig rente med en årlig ydelse inkl. afdrag, der ikke overstiger 750.000 kr. Lånets løbetid vil være så kort som muligt set i forhold til den årlige ydelse.

Bestyrelsen fortalte, at løbetiden fortsat er ukendt og at renten heller ikke kendes endeligt endnu. Det er allerede meldt ud, at altanerne vil koste 250 kr. pr. måned pr. andel.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget af samtlige de tilstedeværende.

- C. Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 11, stk. 5, vedrørende krav om tilsyn ved gulvvarme installation udover badeværelse, ændres fra:

Nuværende ordlyd:

§ 11, stk. 5: *"I forbindelse med indretning af bad i eksisterende rum eller reovering skal den af bestyrelsen udarbejdede manual følges. Udgifterne til godkendelse af projektet samt tilsyn med arbejdet afholdes af andelshaveren."*

Ændres til:

§ 11. stk. 5: *"I forbindelse med etablering af gulvvarme i hele/dele boligen og/eller indretning af bad i eksisterende rum eller reovering skal den af bestyrelsen udarbejdede manual følges. Udgifterne til godkendelse af projektet samt tilsyn med arbejdet afholdes af andelshaveren."*

Baggrunden for forslaget er, at det har vist sig at være populært samtidig med udskiftning af de gamle gulve at nedlægge gulvvarme i mellemdæk. Da det er et indgreb i andelsboligforeningens fællesareal (under gulvbrædder og over loft = mellemdæk), har det stor betydning, at det bliver lagt korrekt. Tilsyn er en aftale andelsboligforeningen har med CEJs tekniske afdeling, som vi allerede har vedrørende ændringer i badeværelserne, og som fungerer upåklageligt.

Da forslaget er en vedtægtsændring, skal det vedtages af 2/3 af foreningens medlemmer. Forslaget kunne derfor kun sættes til foreløbig godkendelse af generalforsamlingen.

Samtlige fremmødte tilsluttede sig forslaget.

Forslaget vil komme med på den ekstraordinære generalforsamling i februar/marts 2015, til endelig godkendelse.

- D. Ændring af husordenen ift. Hundetilladelser i h.t. vedlagte bilag 1.

Præciseringen af husordenens ordlyd sker efter, at en andelshaver stillede spørgsmål til bestyrelsens metode til at godkende eller afslå en hund fra at blive optaget i foreningen.

Bestyrelsen foreslår derfor, at ordlyden i husordenen ændres til *"Tilladelse gives kun ved voksen hundestørrelse på under 50 cm i skulderhøjde og max. 25 kg."*

Forslaget blev sat til afstemning og samtlige af de tilstedeværende tilsluttede sig forslaget.

- E. 1) Bestyrelsen stiller forslag om, at erhvervslejemålet Sankt Jørgens Allé, st. th. ikke genudlejes til erhverv, men i stedet bliver overtaget af AB som fælles lokale.

Forud for forsamlingens afstemning af forslaget, blev fordele og ulemper ved forslaget belyst. Det blev bl.a. nævnt, at der er mulighed for at nogle andelshavere går sammen om at

købe vaskemaskiner og stille dem i et af rummene, eller der kan laves et lokale til legerum for de nybagte forældre i foreningen, eller andelshaverne kan bruge rummene til kontor/værksted. Der var mange muligheder med i debatten, men flere andelshavere synes at lejetabet på 110.000 kr. pr. år er en for stor omkostning set i forhold til, hvor mange andelshavere der kunne have gavn af rummene. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at såfremt dette forslag blev vedtaget, skulle et udvalg arbejde videre med forslag til brugen af lokalerne, således at der på en ekstraordinær generalforsamling i februar/marts 2015 kunne blive fremlagt et endeligt forslag. Hvis forslaget på den ekstraordinære generalforsamling ikke opnår flertal, vil lejetabet maksimalt udgøre ca. 50.000,00 kr.

Efter en del debat om forslaget blev det sat til afstemning.

Således faldt stemmerne: 11 stemte for, 13 stemte imod og 2 stemte blankt.

Forslaget faldt.

2) Hvis første vedtages, at nedsætte et udvalg der vil fremkomme med forslag til anvendelse af lejemålet.

Forslaget udgik, da E1 ikke blev vedtaget.

Ad 6 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften.

Mai-Britt Sørensen gennemgik budgettet for 2014/2015 og oplyste, at der ikke i budgettet var lagt op til en stigning i boligafgiften.

En andelshaver påpegede uoverensstemmelser i budgettet, og der vedlægges derfor en revideret budgetoversigt for det nye regnskabsår sammen med dette referat.

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

Ad 7 Valg til bestyrelse

Formand Lene Sommer blev genvalgt med applaus for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Niels Tholstrup Nielsen blev ligeledes genvalgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Bo Madsen var udtrådt af bestyrelsen og i stedet var Marianne Duffield trådt ind som bestyrelsesmedlem. Hun blev valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsessuppleant Zabrina Kho stillede op som bestyrelsens 7. medlem og blev valgt for en 2 årig periode.

Louise Helsinghoff Tambour ønskede at stille op som bestyrelsessuppleant og blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode.

Bestyrelsen fik herefter følgende sammensætning:

Lene Sommer	Formand	På valg i 2016
Niels Tholstrup Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Marianne Duffield	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Zabrina Kho	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2016
Jacob Møller	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Anne Dvinge	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Anette Winther	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2015
Louise Helsinghoff	Bestyrelsessuppleant	på valg i 2015

Ad 8 Valg af administrator og revisor

Formanden oplyste at hun har været tilfreds med CEJ Ejendomsadministration A/S, og indstillede CEJ til genvalg. Hun meddelte også, at samarbejdet med Albjerg har været positivt, da regnskaberne produceres hurtigere end tidligere.

CEJ Ejendomsadministration A/S og Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 Eventuelt

Anne Dvinge oplyste, at foreningen har en facebookside som hun vil opfordre flere andelshavere at tilmelde sig. Facebooksiden hedder: AB Sankt Jørgens Gaard. Gruppen er lukket, men hvis man ansøger, bliver man hurtigt godkendt af de andre medlemmer.

En andelshaver oplyste, at prostituerede har rykket sig en gade tættere på Sankt Jørgens Allé, hvilket er generende bl.a. på grund af larmen. Bestyrelsen vil gøre opmærksom på problemet over for politiet, men regner ikke med, at situationen vil ændre sig meget fra, hvordan den er i dag.

Formanden fortalte, at mange af hoveddørene har lidt under indbrudsforsøg, og bestyrelsen vil nu i samarbejde med CEJ's tekniske afdeling lave stålforstærkninger på samtlige gadehoveddøre i det nye år. Formanden opfordrer til, at alle holder hoveddøre og køkkentrappedøre lukkede, også selvom man bare skal ud med skrald og vil holde døren åben. Flere har oplevet, at sigøjnere og andre har sneget sig ind i mellemtiden.

En andelshaver fortalte, at folk som ringer på med reklamer, måske bare vil ind i ejendommen, og at de i nogle tilfælde ikke har reklamer med. Derfor opfordres alle andelshavere til at tjekke, hvem man lukker ind.

Porten i gården kan lukkes med det samme, hvis man trykker på knappen i porten, eller sætter nøglen i, og drejer den hen på porten, så lukker den med det samme, og man undgår at uvedkommende kan komme ind på ejendommens arealer.

I portgennemgangen i nr. 7 lugter der ofte af urin. Bestyrelsen vil prøve at komme problemet til livs ved at sætte bevægelsesfølsomt lys op i porten.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at mange af kunderne til Rajuize parkerer foran porten, ligesom der er problemer med larm fra køkkenmaskiner. Bestyrelsen sender jævnligt påmindelser til ejeren om at overholde diverse regler i ejendommen, hvilket også overholdes i perioder.

Bestyrelsen vil i fremtiden fastholde sin fremgangsmåde med at sende breve og gøre opmærksom på de gener, der er i forbindelse med lejemålet.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen kl. 20.20.

Dato: 6/1 2015



Mai-Britt Sørensen, dirigent

A/B Sankt Jørgens Gaard

Dato: 11/12-14

Sign: 

Lene Sommer, formand

11/12-14 11/12-14 11/12-14


Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård