



A/B SANKT JØRGENS GAARD

År 2016, onsdag den 23. november kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsvej 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Godkendelse af årsrapport og andelsværdi.
Bestyrelsen fremlægger 3 valgbare forslag til fastsættelse af andelskronen, hvoraf en skal vælges. Hvert forslag har forskellige argumenter i sig og bestyrelsen mener, at alle 3 skal fremlægges og tages stilling til.
4. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
5. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af foreningens husorden for altaner.
 - b) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at følgende tilføjes foreningens altanhusordens:

punkt 16: "Der må ikke føres hørbare samtaler på altanerne efter kl. 23"
punkt 17: "Der må ikke føres lange hørbare mobil samtaler på altanerne"
punkt 18: "Der må ikke holdes gæstebud på altanerne, ud over måske en velkomstdrik"
 - c) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at vedtægtens § 14 C ændres til følgende:

Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. ***Både intern og ekstern venteliste skal udsendes til alle andelshavere hver gang, der er en lejlighed til salg. Den eksterne med forkortelser, som kun de involverede parter kan tyde.*** Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig. Tilbydes en andelshaver nabolejligheden som følge af reglerne om anciennitet, har andelshaveren ret til at købe denne til sammenlægning, og det er således ikke en betingelse, at den køvende andelshavers lejlighed frigøres. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Denne tilladelse skal



foreligge senest 6 måneder efter overtagelsen og skal derefter bygningsmæssigt og administrativt være gennemført senest 1 år efter overtagelsesdagen.

Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny.

Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre andelshavere indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
2. Ekstern venteliste, jfr. d.
3. Andre efter bestyrelsens beslutning.

d) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at fordelingen af bestyrelshonorar hvert år kommer til at fremgå af foreningens regnskab i en særskilt note herfor.

6. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften.
7. Valg til bestyrelsen og suppleanter.

Bestyrelsen er sammensat således og følgende er på valg:

| | | |
|-------------------------|----------------------|----------------|
| Lene Sommer | Bestyrelsesformand | På valg i 2016 |
| Marianne Duffield | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2016 |
| Micky Lohmann Rasmussen | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2016 |
| Jørn Busk | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2017 |
| Tobias Helweg | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2017 |
| Gunna Højgaard | Bestyrelsessuppleant | På valg i 2016 |
| Mogens Ekstrøm | Bestyrelsessuppleant | På valg i 2016 |

8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt

Ad 1 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Lene Sommer bød velkommen til årets generalforsamling og foreslog Christina Illum (CEJ) som dirigent og Anja Borreskov Frandsen (CEJ) som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 34 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. Dog med undtagelse af dagsordenens punkt 5 C, der krævede mindst 2/3 var repræsenterede på generalforsamlingen.

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



Ad 2 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var omdelt til samtlige andelshavere sammen med det øvrige materiale til indkaldelsen. Lene Sommer gennemgik beretningen og fortalte om alle de arbejder, der var blevet udført i det forgangne regnskabsår.

Generalforsamlingen bød livligt ind og det blev bl.a. drøftet hvorvidt der skulle etableres et "legepladsudvalg". Det var dog alene en andelshaver som tilkendegav sit ønske om deltagelse.

Herudover rettede formanden generalforsamlingens opmærksomhed mod følgende:

- Tømning af fyldte postkasser.
- Oprydning i ubrugte cykler.
- Oprydning af legetøj i gården.
- Disciplineret benyttelse af barnevognsrummet.
- Henstilling af barne- og klapvogne i opgangene.

Generalforsamlingen drøftede endvidere håndværkerenes mulighed for parkering i gården. Formanden oplyste at det alene er de håndværkere, som er bestilt til arbejde på ejendommen og af bestyrelsen, der får mulighed for parkering i gården.

Dog opfordrede formanden til, at såfremt en andelshaver skal have udført længerevarende arbejde i sin bolig, kan denne rette henvendelse til bestyrelsen for potentiel mulighed for parkering i gården.

Det blev endvidere oplyst at der foreligger inden særlige "rabat"-aftaler med håndværkere som den enkelte andelshaver kan drage nytte af.

Formanden kom derudover ind på emnet "venteliste" og erkendte med beklagelse at der havde været sket et nedbrud af en mailadresse. Hele "venteliste-problematikken" blev drøftet og generalforsamlingen blev enige om, at CEJ skulle fremkomme med et tilbud på administration af ventelisten. Det blev ligeledes aftalt af bestyrelsen undersøge andre former for administration af venteliste.

Efterfølgende har CEJ sendt et tilbud til foreningens bestyrelse på administration af venteliste, dette har bestyrelsen takket nej til grundet udgiftens forventede størrelse.

Det blev i samme forbindelse opfordret til, altid at melde mailadresse-ændring til bestyrelsen.

Efter opklarende svar på generalforsamlingens spørgsmål, blev årsberetningen taget til efterretning.



Ad 3 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Christina Illum gennemgik årsrapporten for 2015/2016, som udviste et underskud på 227.022,00 kr. efter betaling af prioritetsafdrag på 1.098.175,00 kr.

Generalforsamlingen fremkom med spørgsmål til årsrapporten, som Christina Illum herefter besvarede.

Endvidere rejste generalforsamlingen spørgsmålet om hvorvidt der havde været indgået en ansættelseskontrakt med formanden i det forgangne regnskabsår og til dette oplyste Christina Illum at det var der ikke, efter bestyrelsens eget ønske.

Christina Illum gennemgik herefter andelskroneberegningen i henhold til de 3 stillede forslag og andelskronen blev herefter sat til afstemning med følgende resultat:

Andelskrone 32,00 : forslaget fik igen stemmer
Andelskrone 33,78 : forslaget fik 12 stemmer for
Andelskrone 35,85 : forslaget fik 20 stemmer for

Der var 2 andelshavere som ikke benyttede deres stemme.

Andelskronen blev således fastsat af generalforsamlingen til **35,85** indtil næste generalforsamling afholdes.

Ad 4 Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Ejendomsinspektør Christian Overgaard gennemgik vedligeholdelsesplanen med udgangspunkt i de arbejder, der var foretaget i det forgangne regnskabsår samt de arbejder som vil blive foretaget på ejendommen i det kommende år. Generalforsamlingen blev enig om at vedligeholdelsesplanens pkt. 44.07 ikke skal prioriteres i indeværende regnskabsår, hvilket betyder at vedligeholdelsesplanen reduceres med 125.000,00 kr.

Endvidere drøftede generalforsamlingen placering af "hjerte-starteren" og kom frem til at den skal placeres således at andre end foreningens medlemmer også kan drage nytte af den. Det har senere vist sig, at være en dårlig ide at sætte hjertestarteren på gaden grundet hærværk, så den vil blive sat i gården.

En andelshavere gjorde opmærksom på sætningsskader / skader på sålbænke i forbindelse med facaderenovering og bestyrelsen lovede at de ville kigge nærmere på disse.

Generalforsamlingen afholdte herefter en kort pause.



Ad 5 Indkomne forslag

Generalforsamlingen ønskede at indkomne forslag blev drøftet i nedenstående rækkefølge:

- b) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at følgende tilføjes foreningens altanhusordens:

punkt 16: "Der må ikke føres hørbare samtaler på altanerne efter kl. 23"

punkt 17: "Der må ikke føres lange hørbare mobil samtaler på altanerne"

punkt 18: "Der må ikke holdes gæstebud på altanerne, ud over måske en velkomstdrik"

Forslagsstillere motiverede alle 3 forslag og efterfølgende bemærkede formanden at ovennævnte forslag allerede var tænkt ind i altanhusordenens pkt. 14 og den almindelige husordens pkt. 4.

Alle 3 forslag blev sat til afstemning. Alle 3 forslag fik hver 2 stemmer for og blev derfor ikke vedtaget.

- a) Bestyrelsen stiller forslag om endelig vedtagelse af foreningens husorden for altaner.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 33 stemmer for, ingen stemte imod og ingen stemte blankt. Det skal bemærkes at nogle andelshavere havde forladt generalforsamlingen.

- c) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at vedtægtens § 14 C ændres til følgende:

Til andre andelshavere i foreningen, som er indtegnet på en liste hos bestyrelsen. ***Både intern og ekstern venteliste skal udsendes til alle andelshavere hver gang, der er en lejlighed til salg. Den eksterne med forkortelser, som kun de involverede parter kan tyde.*** Den først indtegnede på listen går forud for andre. Overtages boligen af et andet medlem af foreningen, har den fraflyttede andelshaver indstillingsretten til den nu ledige bolig. Tilbydes en andelshaver naboledigheden som følge af reglerne om anciennitet, har andelshaveren ret til at købe denne til sammenlægning, og det er således ikke en betingelse, at den køvende andelshavers lejlighed frigøres. Fortrinsretten er dog betinget af, at den pågældende kan opnå kommunens tilladelse til sammenlægning af lejlighederne. Denne tilladelse skal foreligge senest 6 måneder efter overtagelsen og skal derefter bygningsmæssigt og administrativt være gennemført senest 1 år efter overtagelsesdagen. Opnås eller udnyttes denne tilladelse ikke, skal lejligheden overdrages på ny.



Rækkefølgen ved denne overdragelse er:

1. Andre andelshavere indtegnet på venteliste hos bestyrelsen.
2. Ekstern venteliste, jfr. d.
3. Andre efter bestyrelsens beslutning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget alene kunne vedtages foreløbigt, på grund af "manglende" fremmøde jf. foreningens vedtægter.

Forslagsstillere motiverede forslaget og efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat: 17 stemte for, 10 stemte imod og 6 stemte ikke. Det vil sige at forslaget ikke blev vedtaget da dette krævede 2/3 af de fremmødte stemte for, svarende til 22 stemmer for.

- d) Andelshaverne, Gunna og Eva, stiller forslag om, at fordelingen af bestyrelshonorar hvert år kommer til at fremgå af foreningens regnskab i en særskilt note herfor.

Forslagsstillere motiverede forslaget, som efterfølgende blev vedtaget med følgende stemmer: 31 stemte for, 0 stemte imod og 2 stemte ikke.

Ad 6 Godkendelse af budget og eventuel ændring af boligafgiften.

Christina Illum gennemgik budgettet for 2016/2017 med opmærksomhed på reducere udgifterne på 125.000,00 kr. på baggrund af tidligere godkendte vedligeholdelsesplan.

Generalforsamlingen gjorde opmærksom på, at dagsordenen ikke indeholdt punktet om særskilt vedtagelse af bestyrelshonorar på 150.000,00 kr. Og for imødekomme heraf blev punktet om særskilt vedtagelse af bestyrelshonorar på 150.000,00 sat til afstemning. Inden afstemning gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at administrator ikke havde besvaret sidste års spørgsmål om aflønning af bestyrelsesmedlemmer. Og her oplyste administrator at det muligvis var korrekt, men havde i den forbindelse fulgt vedtagelsen af sidste års tekst og bestyrelsens henvisninger herom: at der afsættes 150.000 kr. til aflønning af bestyrelsen/administrator/projektleder eller anden leverandør. Den til enhver tid siddende bestyrelse beslutter, hvorledes honoraret skal fordeles mellem ovennævnte.

Bestyrelshonoraret på 150.000 kr. er fordelt således i regnskabsåret:

| | |
|--------------------|---------------------------------------|
| Formand: | 89.665 kr. inkl. omkostninger til ATP |
| Næstformand: | 56.585 kr. |
| Bestyrelsesmedlem: | 3.750 kr. |

Der blev stillet spørgsmål til, hvor vidt bestyrelsen kunne indgå aftale om ansættelse med lønudbetaling til bestyrelsesformanden. Dette er efterfølgende drøftet med en jurist, som tilkendegiver at denne bemyndigelse har den tegningsberettigede bestyrelse, inden for det generalforsamlings godkendte budget.



Generalforsamlingen ytrede herefter forskellige holdninger bestyrelsens aflønningsform og anerkendte herefter det store arbejde som bestyrelse udfører.

Punktet blev herefter vedtaget med 27 stemmer for, 4 stemmer i mod samt 2 blanke stemmer.

Efterfølgende blev det samlede budget 2016/2017 sat til afstemning og vedtaget med følgende stemmer: 30 stemmer for, 1 stemme imod og 2 blanke stemmer.

Ad 7 Valg til bestyrelse

Lene Sommer meddelte, at hun ikke ønskede at genopstille til formandsposten men indstillede Marianne Duffield til formandsposten. Generalforsamlingen valgte herefter Marianne Duffield til formand for foreningen.

Micky Lohmann blev genvalgt som bestyrelsesmedlem. Endvidere blev Lene Sommer, Abdelmounium Oali samt Sebastian Halkjær Vogt valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 2 årige periode.

Cecilie Steen Dupont blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter som følger:

| | | |
|------------------------|----------------------|----------------|
| Marianne Duffield | Formand | På valg i 2018 |
| Jørn Als Busk | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2017 |
| Micky L. Rasmussen | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2018 |
| Lene Sommer | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2017 |
| Abdelmounium Oali | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2018 |
| Sebastian Halkjær Vogt | Bestyrelsesmedlem | På valg i 2018 |
| Cecilie Steen Dupont | Bestyrelsessuppleant | På valg i 2017 |

Ad 8 Valg af administrator og revisor

Formanden indstillede CEJ Samt revisor Albjerg til genvalg.

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

Ad 9 Eventuelt

Lene Sommer opfordrede generalforsamlingen til at etablerer en gruppe for "børn i gården".



Da der ikke var flere punkter på dagsordenen til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. kl. 22.45.

Dato: 11/11/2017

Christian Illum Møller, dirigent

Marianne Duffield, formand

Jens Børst

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gård

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Christina Illum Møller

Dirigent

På vegne af: CEJ A/S

Serienummer: CVR:29803250-RID:32146236

IP: 86.58.182.34

2017-01-04 12:40:56Z

NEM ID 

Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-064231597742

IP: 80.162.216.105

2017-01-04 20:20:51Z

NEM ID 

Micky Lohmann Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-612097062057

IP: 87.52.17.116

2017-01-06 10:40:44Z

NEM ID 



Penneo dokumentID: hDXNV-WJS3K-LK747-5UC82-Y188T-T180K

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>