



A/B SANKT JØRGENS GAARD

Onsdag den 22. november 2017 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sankt Jørgens Gaard hos CEJ Ejendomsadministration, Meldahlsgade 5, 1613 København V.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Bestyrelsens beretning
4. Godkendelse af årsregnskab (årsrapport) og andelsværdi.
Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 37,508 kr.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
6. Indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om, at der afsættes 150.000 kr. til honorering af bestyrelsen/administrator/projektleder eller anden leverandør. Den til enhver tid siddende bestyrelse beslutter, hvorledes honoraret skal fordeles mellem ovennævnte.
 - b) Bestyrelsen stiller forslag om en ændring af vedtægtens § 11 stk. 6 til følgende:
*Al el-arbejde skal foretages af autoriserede håndværkere og dokumentation skal forevises bestyrelsen. Al VVS-arbejde samt vådrumssikring skal foretages af autoriserede håndværkere **anvist af bestyrelsen.***
 - c) Bestyrelsen foreslår, at kommunikation mellem andelshavere, bestyrelse og administrator, herunder indkaldelser og bilag til generalforsamlinger mv., fremover kan sendes elektronisk fx pr. mail fremfor med almindelig post, jf. bilag 1.
 - d) Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 8 (boligaftale) slettes.
 - e) Bestyrelsen stiller forslag om, at vedtægtens § 7 stk. 3 (andelsbevis) slettes.
 - f) Bestyrelsen stiller forslag om, at nedenstående tilføjes som vedtægtens § 12 stk. 3 og stk. 4.
”Stk. 3: En andelshaver, der har boet i andelsboligforeningen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje/-udlåne sin andelsbolig helt eller delvist til ferie og fritidsmæssige formål. Udlejning må ikke have erhvervslignende karakter og omfang. Andelshaveren skal bibeholde sin folkeregisteradresse i lejligheden. Hver enkelt korttidsudleje/-udlån skal minimum være af 3 dages varighed og må sammenlagt maksimalt udgøre 8 uger i alt om året. Nærmeste naboer (nabo/underbo/overbo) skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren skal sørge for, at der sker personlig ind- og udtjekning af korttidslejer. Det samlede antal personer der er omfattet korttidsudlejningen/-udlånet, må ikke overstige antallet af beboelsesrum. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens vedtægter, husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejer, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen og lejligheden.

Stk. 4: Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3”.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften.



8. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
Bestyrelsen er sammensat således og følgende er på valg:

Marianne Duffield	Bestyrelsesformand	På valg i 2018
Micky Lohmann Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Abdelmounium Oali	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Sebastian Halkjær Vogt	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Cecilie Steen Dupont	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2017

9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1+2 Valg af dirigent og referent

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

Tilstede var 25 andelshavere, heraf 1 ved fuldmagt.

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

Der var indkommet yderligere 4 forslag til behandling under dagsordenen. Der var stillet to ændringsforslag til punkt 5 F, som blev behandlet samme med dette punkt. Derudover var der stillet forslag om, at bestyrelsen deler referater ud fra bestyrelsesmøderne, dette blev punkt 5 G. Slutteligt var der stillet forslag om, at der laves et andelshaver-log-in på foreningens hjemmeside, dette blev punkt 5 H.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Bestyrelsesformanden ridsede kort beretningen op, som var udsendt med indkaldelsen og tillige vedlagt dette referat.

Efter en kort snak, blev årsberetningen taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Christina Illum gennemgik årsrapporten for 2016/2017, som udviste et overskud på 900.876 kr. efter betaling af prioritetsafdrag på 1.111.715 kr.

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

Det blev præciseret at foreningen ønsker en note i regnskabet, hvor der fremgår fordeling af bestyrelshonoraret. Fordelingen i 2016/2017 har været følgende:

Bestyrelsesformand: 138.750 kr.



Bestyrelsesmedlemmer: 11.250 kr. (fordelt på 3 pers.)

Christina Illum gennemgik herefter andelskroneberegningen i henhold til den indstillede andelskrone på 37,508 kr. Denne blev enstemmigt vedtaget.

Andelskronen blev således fastsat af generalforsamlingen til **37,508** indtil næste generalforsamling afholdes.

Ad 5 Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Teknisk chef Flemming Ingstrup gennemgik vedligeholdelsesplanen med udgangspunkt i de arbejder, der var foretaget i det forgangene regnskabsår samt de arbejder som vil blive foretaget på ejendommen i det kommende år.

Der var indkommet en række spørgsmål som Flemming Ingstrup gennemgik, herunder at postkasserne ikke skiftes hvis de ikke trænger mv.

Ad 6 Forslag

a) Afsætte 150.000 kr. til honorering af bestyrelsen/administrator/projektleder eller anden leverandør.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Ændring af vedtægtens § 11 stk. 6

Bestyrelsen præsenterede kort hensigten med dette forslag. Bestyrelsens hensigt er, at montering og nedtagning af bygningens radiatorer kun udføres af foreningens VVS-firma, og vådrumssikring altid godkendes af foreningens ejendommens inspektør.

Forslaget blev trukket tilbage, og vil i stedet blive stille med en ny formulering.

c) Frivillig ordning med digital kommunikation

Forslaget blev kort drøftet og sat til afstemning med følgende resultat:

24 stemmer for og 1 stemme i mod. Hvorfor foreningen vil overgå til elektronisk kommunikation.

d) Sletning af boligaftale (§ 8)

Dirigenten oplyste at boligaftalen i praksis ikke er anvendt i foreningen siden 2014.

Forslaget blev sat til afstemning med følgende resultat: 23 stemmer for og 2 der valgte ikke at stemme. Forslaget blev derfor foreløbigt vedtaget, og vil skulle endeligt vedtages på en ny generalforsamling.

e) Sletning af andelsbevis (§ 7 stk. 3)

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 24 stemmer for og en enkelt blank stemme. Forslaget vil endeligt skulle vedtages på en ny generalforsamling.

f) AirBnB/kortidsudlejning (§ 12 stk. 3 og 4)

Bestyrelsen præsenterede kort motivationen bag forslaget, som var stillet grundet henvendelser fra andelshavere herom.

Der blev kort vendt de forskellige holdninger til emnet.

Der var tillige rundt delt modforslag til bestyrelsens forslag. Forskellen på disse forslag er følgende: Stk. 3 i bestyrelsens forslag indeholder regler om information til naboerne – modforslaget har fjernet denne del.

Stk. 4 i bestyrelsens forslag strækker sig over 2 år, hvor modforslaget strækker sig til 1 år.

Dirigenten oplyste at bestyrelsens stk. 3 først vil blive sat til afstemning, da dette er mest vidtgående, vedtages dette bortfalder modforslaget hertil.



Afstemningen blev følgende: 13 stemmer for, 7 stemmer i mod og 5 blanke stemmer. Forslaget bortfaldt derfor, tillige forslaget om stk. 4. Hvorfor korttidsudlejning fortsat ikke tillades i foreningen.

g) Udsendelse af bestyrelsesmødereferater

Forslagsstiller præsenterede kort deres forslag, og motivationen bag dette. Og takkede bestyrelsen for deres store indsats. Grundet persondatalovgivningen blev det pointeret at dette krævede bestyrelsen anonymiserede deres referater så denne overholdes, da der kan drøftes personsager på bestyrelsesmøderne.

Efter en kort debat blev forslaget sat til afstemning med følgende resultat: 6 stemmer for, 18 stemmer i mod og 1 blank stemme.

h) Andelshaver-log-in på foreningens hjemmeside

Ideen blev kort vendt på generalforsamlingen – og der blev herunder slået et slag for foreningens facebookside, samt de nyhedsbreve der udsendes. Det var ikke et forslag der blev sat til afstemning.

Ad 7 Godkendelse af budget 2017/2018

Christina Illum gennemgik budgettet for 2017/2018, der budgetteres med en uændret boligafgift.

Der blev fra forsamlingen ytret ønske om, at undersøge priserne for revision hos andre firmaer.

Herefter blev det samlede budget for 2017/2018 sat til afstemning og vedtaget med enstemmighed.

Ad 8 Valg til bestyrelsen

Abdelmounium Oali meddelte at han ønskede at trække sig fra bestyrelsen, grundet manglende tid. Maria Ringgaard stillede op til posten og blev valgt for en 2-årig periode. Cecilie Steen Dupont blev genvalgt som bestyrelsesmedlem.

Bente Dalby og Ditte Nøhr blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter som følger:

Marianne Duffield	Formand	På valg i 2018
Micky Lohmann Rasmussen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Maria Ringgaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019
Sebastian Halkjær Vogt	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2018
Cecilie Steen Dupont	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2019

Ad 9 Valg af administrator og revisor

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

Ad 10 Eventuelt

Bestyrelsen præsenterede kort et tilbud fra fibernet som de vil arbejde videre med – der var bred opbakning herfor hos forsamlingen.

Der blev ytret ønske om, at der ved næste års ordinære generalforsamling igen bliver indlagt en kort pause.



Da der ikke var flere punkter på dagsordenen til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. kl. 20.45.

Dato: _____

Dette referat er
underskrevet med Penneo

Anja Borreskov Frandsen, dirigent

Marianne Duffield, Formand

Bestyrelsen for A/B Sankt Jørgens Gaard