



A/B SANKT JØRGENS GAARD

Onsdag den 2. november 2022 kl. 17.30 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, samt gennemgang af bilag med økonomiske nøgletal. Bestyrelsen indstiller en andelskrone på 57,00
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer
6. Indkomne forslag:
 - a. Bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at måtte bruge ca. 1,7 mio. kr. til ombygningen af Vesterbrogade 18, 4.th. fra erhverv til bolig. Udgiften skyldes de krav som Københavns Kommune har stillet for at lejemålet kan godkendes til bolig.
 - b. Bestyrelsen foreslår at følgende tilføjes altanhusordens punkt 2:
"Grill må ikke monteres på udvendig side af altanen, af hensyn til nedstyrtningsfare m.v."
 - c. Bestyrelsen foreslår, at punkt 1 i husorden udvides med følgende bestemmelse:
"Dørbladet og karmen må ikke brydes (bores i eller lign.) af hensyn til brand-sikkerheden, dog må klistermærker fra professionelle alarmfirmaer opsættes på karmen."
 - d. Forslag fra Ida Steensgaard SJA 11 4 tv og Ditte Nøhr SJA 11, 2.th., om ændring af vedtægtens §12 stk. 3 - korttids udlejning.
 - e. Forslag fra Anne Dvinge og Casper Christensen SJA 7, 1.tv. - midlertidig suspendering af vasketidsreglerne i husorden.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften.
8. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1 og 2 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Ditte Nøhr bød velkommen til årets generalforsamling, og til Janne Jensen, Sebastian Low og Laura Lybecker Korning fra CEJ Ejendomsadministration A/S. Herefter foreslog formanden Janne Jensen (CEJ) som dirigent og Laura Lybecker Korning som referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 31 andelshavere ud af 53 andelshavere, heraf 6 ved fuldmagt.



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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at punkt 6d ikke kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling, da der ikke var nok fremmødte, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget, kunne det endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.

Ad 3 Bestyrelsens beretning

Beretningen havde været udsendt sammen med indkaldelsen og blev derfor ikke gennemgået på generalforsamlingen. Beretningen er tillige vedlagt dette referat.

Efter et par opklarende spørgsmål til beretningen blev den taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsregnskabet for 2021/2022, der viste et overskud på 682.388 kr. efter afdrag på prioritetsgæld, derudover var der hensat yderligere 1.600.000 kr. tildelt igangværende udskiftning af hoveddøre.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31.08.2022 167.653.859 kr., heraf hensættelser for 28.283.859 kr.

Foreningen havde i 2021/2022 regnskabet blandt andet renoveret bagfacaden på baghuset.

Efter et par opklarende spørgsmål blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik herefter andelskroneberegningen og den forslåede andelskrone på 57 kr. som er uændret i forhold til sidste år.

Efter nogle bemærkninger blev en andelskrone på 57 kr. godkendt.

I henhold til lovgivning gennemgik dirigenten nøgleoplysningsbilag 4.

Ad 5 Vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer

Sebastian Low gennemgik kort vedligeholdelsesplanen. Der er 3 større projekter i det kommende år: lovliggørelse af elevatoren i baghuset, modernisering af et badeværelse i en lejelejlighed og konverteringen af erhvervslejligheden på Vesterbrogade 18 til bolig, som er et punkt på dagsorden.

Bestyrelsen og foreningens rådgivere havde drøftet udskiftningen af vinduerne, som i vedligeholdelsesplanen er rykket til år 2025-2027. Bestyrelsen ved dog ikke præcist, hvornår



udskiftningen sker. Beslutningen om at udskyde vinduesudskiftningen er begrundet i de stigende renter og priserne på materialer mv. Derudover er det også bestyrelsens opfattelse at vinduerne er i god nok stand, til at en udsættelse ikke vil få de store konsekvenser.

Der var der et ønske om at bestyrelsen fremskyndende processen et år frem til 2024, da vinduerne både giver bedre isolering og mindre støj. Der blev pointeret at tingene går stærkt for tiden, og det derfor kunne tænkes at priserne var faldet til den tid.

Sebastian gennemgik også reglerne for de nye døre igen. Da det er branddøre, er det meget vigtigt at der hverken bankes, bores eller dørene på anden måde beskadiges, da dette går ud over garantien, som ellers varer 5 år og ikke mindst brandsikkerheden. I forbindelse med dørprojektet er alle ringeklokker blevet fjernet. Der er en lille sort knap som man selv skal forbindes, hvis man forsat ønsker ringeklokke.

Fremadrettet vil Dansk Dørsikring være ny låsesmed på ejendommen. Der er blevet opsat ny nøgle Box i gården. Hvis man taber en nøgle skal man ringe og få den spærret. Vejledning mv. kommer på foreningens hjemmeside.

Efter drøftelser af og spørgsmål til enkelte punkter, blev vedligeholdelsesplanen taget til efterretning.

Ad 6a Konvertering af Vesterbrogade 18 4 th fra erhverv til bolig og andel.

Udgiften hertil udgør ca. 1,7 mio. kr. det skyldes krav fra Københavns kommune til lydisolering mod både overbo og underbo.

Lejligheden vil efter ombygningen blive udbudt til salg andelsværdien med tillæg af forbedringer. Foreningens vurderingsmand har anslået at investeringen i konverteringen fuldt ud kan indgå som forbedringer hvor ca. 50% af udgiften ikke afskrives men er en fast forbedring som følger andelen.

Da der ikke etableres køkken og der eventuelt skal ske en renovering af eksisterende badeværelse er der givet et nedslag i den maksimale værdi på 400.000 kr. til etablering heraf. Dette valg er også taget, da det herved gør det muligt for en fremtidig andelshaver selv at bestemme hvilket køkken de ønsker at opsætte.

Det betyder at lejligheden salgpris bliver på ca. 5,2 mio. kr. med en netto fortjeneste til foreningen på omkring 3,5 mio. kr.

Foreningen har reserver, så omdannelsen vil ikke påvirke andelsværdien for de øvrige andele. Foreningens valuar har oplyst, at omdannelsen af benyttelsen vil betyde en stigning i ejendommens samlede vurdering på ca. 1. mio. kr., da m²-lejen for lejligheden som bolig sættes højere, end hvis den bibeholdes som erhverv.

Hvis lejligheden mod forventning ikke kan sælges til maksimal salgpris, hvorfor bestyrelsen anmoder om bemyndigelse til at sætte den til salg til den højeste opnåelige pris med baggrund i



vurderingsrapporten fra foreningens vurderingsmand og en eventuel prisfastsættelse hos en ejendomsmægler.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad 6b Altanhusorden – montering af grill

Bestyrelsen foreslår at følgende tilføjes altanhusordens punkt 2:

"Grill må ikke monteres på udvendig side af altanen, af hensyn til nedstyrtningsfare m.v."

Bestyrelsen begrundede forslaget med at udformningen af foreningens gård gjorde at der kunne opstå kraftige vinde som kunne rive ting løst hvis de var monteret på ydersiden af altanerne.

Der blev diskuteret frem og tilbage, og de fremmødte ønskede, at forslaget havde været mere konkret og ikke kun omhandlede grill.

Der blev her også stillet et ønske til bestyrelsen om at der kommer en liste over godkendte altankasser, da flere har haft svært ved at finde ud af hvilke altankasser er lovlige.

Bestyrelsen valgte herefter at trække forslaget med henblik på at fremsætte et nyt gennearbejdet til næste kommende generalforsamling.

Ad 6c tilføjelse husorden – nye døre i opgangene

Bestyrelsen foreslår, at punkt 1 i husorden udvides med følgende bestemmelse:

"Dørbladet og karmen må ikke brydes (bores i eller lign.) af hensyn til brandsikkerheden, dog må klistermærker fra professionelle alarmfirmaer opsættes på karmen."

Forslaget var for at sikre at de nye døre bevarede deres ensartede udtryk, samt at præcisere at døren er en branddør og brandsikkerheden i den vil blive minimeret hvis der bores i den. Hvis der bores eller bankes i døren, frafaldes reklamationsretten også.

Efter et par kommentarer blev forslaget vedtaget med enstemmigt vedtaget.

Ad 6d ændring af vedtægtens §12 stk. 3 - korttids udlejning.

Der var stillet forslag om ændring af vedtægtens §12 stk. 3 hvor foreningens regler om korttidsudlejning er defineret.

I dag er det tilladt at udleje 3 uger om året, dette foreslås ændret til 6 uger. De øvrige bestemmelser forbliver uændret.

I forbindelse med debatten blev der også mindet om bestemmelserne i vedtægten §12 stk. 3: *"(...)Bestyrelsen og de øvrige beboer i opgangen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen*



underrettes om udlejningen. Andelshaveren skal sørge for, at der sker personlig ind- og udtjekning af kortidslejerer (...)"

Flere ytrede, at for meget udlejning kan skabe utryghed og megen trafik i opgangene, og at 3 uger i forvejen er rigeligt. Der blev også argumenteret for, at de 6 uge svare til, hvad mange selv har af ferie, og det derfor ville give mening at beboerne kunne leje ud i egen ferieperiode.

Der blev pointeret, at der har været problemer med lejere og sortering af skrald, der opfordres derfor til, at en eventuel lejer gøres opmærksom på, hvordan skraldet skal sorteres.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og foreløbig vedtaget med 24 stemmer for, 4 blanke og 3 stemmer imod. Dirigenten konkluderede, at vedtægtsændringen kan endelig vedtages på næste generalforsamlingen, hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget uanset antal af fremmødte.

Generalforsamlingen tilsluttede sig, at foreningen allerede fra den foreløbige vedtagelse praktiserede ud fra, at ændringen var en del af vedtægten.

Ad 6e Suspendering af vasketidsreglerne i husorden.

Der var stillet forslag om at vasketidsreglen i foreningens husorden skulle suspenderes indtil næste generalforsamling. Reglen betyder at der ikke må være brug af vaskemaskiner og tørretumblere i tidsrummet 21:00 til 08:00.

Suspenderingen var begrundet i de stigende priser på el, som betyd at det ofte var billigst at vaske m.v. om natten.

Det blev påpeget, at beboerne skulle være opmærksom på, at det er forskelligt, hvor meget vaskemaskinerne er til gene. Der blev gjort opmærksom på, at der er løsninger, der kan mindske støjen fra vaskemaskinerne fx gummiplader. Der blev ydret et ønske om, at forslaget havde indeholdt et krav om accept fra naboerne.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og det blev forkastet med 16 stemmer imod, 14 for og 1 blank stemme.

Husordens regler om at der ikke må køre vaskemaskiner og tumblere mellem 21.00 og 8.00 er derfor stadig gældende

Ad 7 Godkendelse af budget 2022/2023

Dirigenten gennemgik budget for 2022/2023. Der er budgetteret med en nedsættelse af boligafgiften med 20% fra og med 1. september 2022, samt afsat 1,1 mio. kr. til arbejderne i DV-Planen udover konverteringen af Vesterbrogade 18, 4.th.

Efter et par opklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Dirigenten oplyste at tilbagebetalingen af den for meget betalte boligafgift vil ske på opkrævningen for december 2022.



Ad 8 Valg til bestyrelsen

Til posten som formand opstillede Marianne Duffield og David Probst, efter skriftlig afstemning blev Marianne Duffield valgt som formand for de næste 2 år

Som bestyrelsesmedlemmer opstillede Michael Hebsgaard, Ditte Nøhr, Bente Dalby, Natacha Holst Hansen, Julie Ryg Nielsen, som alle blev valgt.

Mehmet Kayiran og Karen Trimbørn Foxdal valgtes som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter som følger:

Marianne Duffield	Formand	På valg i 2024
Michael Hebsgaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Bente Dalby	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Julie Ryg Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2024
Natacha Holst Hansen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Ditte Nøhr	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2023
Mehmet Kayiran	Suppleant	På valg i 2023
Karen Trimbørn Foxdal	Suppleant	På valg i 2023

Ad 9 Valg af administrator og revisor

Statsautoriserede revisorpartnerselskab Redmark enstemmigt genvalgt.

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Eventuelt

Ros til bestyrelsen for deres store indsats.

Der blev diskuteret smagen af vandet fra vandhanen. Smagen skyldes det blødvandsanlæg der er blevet opsat. Man kan skrue på salt niveauet, og dette skal man også være opmærksom, på hvis der opsættes nye opvaskemaskiner.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen ca. kl. 19.30.

Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Janne Jensen

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1249553782607

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-11-04 12:45:39 UTC

NEM ID 

Laura Lybecker Korning

Referent

Serienummer: CVR:29803250-RID:19535791

IP: 86.58.xxx.xxx

2022-11-04 13:43:12 UTC

NEM ID 

Julie Ryg Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: e084dedf-342f-46eb-aeb6-c13efee317c5

IP: 87.52.xxx.xxx

2022-11-04 16:57:22 UTC

Mit 

Michael Hebsgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-941793406405

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-06 13:40:25 UTC

NEM ID 

Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesformand

Serienummer: 5ae82196-adbf-4c70-bf2c-415a6e4ab1d7

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-11-06 16:22:52 UTC

Mit 

Bente Lis Dalby

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f09a3b05-cf27-4da2-991c-e3f488b8e5a3

IP: 2.104.xxx.xxx

2022-11-06 18:02:22 UTC

Mit 

Ditte Klint Nørh

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8045fbe3-5c47-4e1e-b95d-b33470afc077

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-11-08 14:36:33 UTC

Mit 

Natacha Holst Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 02030b20-6c83-4188-bc3a-853437ad440f

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-11-10 08:33:20 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: Y5XFA-X4ECO-A5PPG-QOPF3-5DUPA-LLGOW

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 tidsstempelt 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>