



A/B SANKT JØRGENS GAARD

CVR.nr 25542088

Onsdag den 20. november 2024 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. Udskiftning af vinduer til gadesiden for ca. 8,0 mio. kr.
 - b. Ændring af vedtægtens §14, punkt a - tilføjelse til beslægtede familie.
 - c. Ændring af altanhusordens punkt 11 - ingen altankasser udvendig side. inkl. ændringsforslag fra David Probst - krav til fastgørelse af altankasser udvendig.
 - d. Tilføjelse til husordens punkt 1 - ikke tilladt at opsætte nøglebokse.
 - e. Forslag fra Karen Foxdal - tilføjelse husorden punkt 2 - håndværkerparkering i gården.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgiften.
8. Valg til bestyrelsen og suppleanter.
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.
Drøftelsespunkt fra Sofie Skovbo – fælles internetudbyder.

Ad 1 og 2 Valg af dirigent og referent

Bestyrelsesformand Marianne Duffield bød velkommen til årets generalforsamling, og til Janne Jensen, CEJ Ejendomsadministration A/S. Herefter foreslog formanden Janne Jensen (CEJ) som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Tilstede var 38 andelshavere ud af 55 andelshavere, heraf 8 ved fuldmagt.

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

Dirigenten gjorde opmærksom på, at punkt 6b på dagsorden kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling, hvis 2/3 af de fremmødte stemte for forslaget.



Ad 3 Bestyrelsens beretning

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

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som blev taget til efterretning.

Ad 4 Godkendelse af årsrapport og andelsværdi

Dirigenten gennemgik i hovedtræk årsregnskabet for 2023/2024, der viste et overskud på 2.118.714 kr. efter afdrag på prioritetsgæld.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31.08.2024 164.615.942 kr., heraf hensættelser for 28.566.446 kr. I hensættelserne indgik en hensættelse til det kommende vinduesprojekt på 8.800.000 kr. Faldet i egenkapitalen skyldes at foreningens nye valuarvurdering var faldet med 9,6 mio. kr. Faldet havde dog ingen betydning for at fastholde andelskronen, da den beregnes efter den fastfrosne valuarvurdering fra 2020.

Foreningen havde i budgettet for 2023/2024 afsat 8,8 mio. kr. til udskiftning af vinduer på gadefacaden, denne udskiftning var først påbegyndt i september 2024, hvorfor det først vil fremgå af årsrapporten for 2024/2025.

Foreningens opsparede kapital på ca. 17 mio. kr. var løbende blev placeret på aftaleindlån for at få en bedre forrentning end på den almindelige driftskonto.

Efter et par opklarende spørgsmål blev årsregnskabet 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

Dirigenten gennemgik kort vedligeholdelsesplanen. Der er tre større projekter i det kommende år: lovliggørelse af elevatoren i baghuset, modernisering af et badeværelse i en lejelejlighed og udskiftning af vinduerne til gårdsiden. Da udskiftningen til gadesiden næsten er tilendebragt.

Bestyrelsen og foreningens rådgivere havde kigget på udskiftning af vinduerne, som ønsket på sidste års generalforsamling, hvorfor det var indregnet i vedligeholdelsesplanen og med som et særskilt punkt på dagsorden.



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

Ad 6a Udskiftning af foreningens vinduespartier til gårdsiden

Som drøftet på sidste års generalforsamling, var der et stort ønske om at få kigget på vinduespartierne i ejendommen. Sidste år var det vedtaget at udskifte dem til gadesiden, og i 2024/2025 er det så vinduerne til gårdsiden som står for tur.

Det vil koste ca. 5 mio. kr. at udskifte vinduerne til gårdsiden.

Da foreningen jf. årsregnskabet har en samlet formue på ca. 17. mio. kr. vil udskiftningen til gårdsiden alt andet lige kunne holdes indenfor foreningens opsparede kapital.

Projektet vil, hvis vedtages, blive gennemført på sammen måde som det igangværende projekt til gadesiden.

Bestyrelsen havde for at være på den sikre side anmodet om bemyndigelse til at kunne indgå aftale med foreningens bank om oprettelse af en kassekredit på op til 3 mio. kr. for at imødegå fremtidige likviditetsudsving. Bemyndigelsen vil dog kun blive aktiveret, hvis det blev nødvendigt, hvilket det alt andet ikke tyder på.

Der blev spurgt ind til projektet og følgende punkter blev blandet andet nævnt:

- Vinduerne vil være samme stil og udseende som dem der er sat op til gadesiden.
- Der blev spurgt til om vinduerne i baderum ville være matteret, hertil blev der svaret at beboerne selv skulle sætte film i vinduerne, da ikke alle ønskede matterede ruder.
- Undersøge mulighed for at få spalteventiler i vinduer i baderummet for udluftning.
- Det er ikke lovligt at have ventiler monteret i glasdelen af vinduer og der må heller ikke laves udluftningshuller med ventiler i muren.

Efter et par opklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten kunne herefter konkludere, at bestyrelsen er bemyndiget til at indgå alle nødvendige aftaler om; rådgivning, tilsyn, byggeledelse og entrepriser i forbindelse med finansiering af arbejderne og udførelsen heraf.



Ad 6b ændring af vedtægtens §14 punkt a - overdragelsesmuligheder til familie

Der var stillet forslag om ændring af vedtægtens § 14 punkt a, hvor det med fed skrifttype ønskes tilføjet:

*"Til den, der indstilles af andelshaveren når overdragelsen sker til personer med hvem andelshaveren, er beslægtet i lige op- eller nedstigende linie **samt søskende til andelshaveren**, eller til personer, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren. En andelshaver, som ikke har arvinger i direkte enten op- eller nedadgående linie (børn/forældre) skal sidestilles med de øvrige på den måde, at hun/han som 1. prioritet har ret til at videresælge sin andel til en arving, som er udpeget i testamente eller anmeldt som berettiget til andel og bolig ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen"*

Forslaget var begrundet i, at som formuleringen er i dag, kan der kun ske overdragelse i lige op- og nedstigende linie, og søskende er ikke inkluderet i den formulering.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og endelig vedtaget 31 stemmer for, 1 imod og 6 blanke.

Ad 6 c Altanhusorden - Ændring af punkt 11

Bestyrelsen forslår en ændring af altanhusordens punkt 11:

Fra: *"Kun altankasser med stormsikret montering må ophænges udvendigt. De skal være fæstnet så godt, at der ikke er nogen nedstyrtningsfare.*

Altankasser der hænger udvendigt skal tjekkes for slid og evt. ophobning af vand/jord. Udvendige altankasser kan udgøre en sikkerhedsmæssig risiko og medfører vand og jord gener for underboen, hvorfor andelshaver er ansvarlig for, at der foretages en lejlighedsvis gennemgang.

Det er ikke tilladt at hænge andet end altankasser udvendigt."

Til: *"Der må ikke opsættes altankasser eller andet på udvendig side af altanen, af hensyn til sikker færdsel i gården."*

Forslaget var begrundet i et ønske om sikker færdsel i gården, da der havde været en situation med tre altankasser, der var faldet ned og som var tæt på at ramme et barn i gården. Det er en risiko, som bestyrelsen ønsker elimineret.

Der var fra David Probst stillet et ændringsforslag til den nuværende ordlyd af punkt 11 og til bestyrelsen forslåede ordlyd:

"Der må kun monteres altankasser på altanens yderside, såfremt disse er nagelfast fastmonteret ved brug af beslag eller lignende. Den nagelfaste montering skal ske uden indgreb i altanens konstruktion. Påsætning og aftagning af udvendige altankasser skal ske forsvarligt og overvåget fra gården, så øvrige beboeres liv og helbred ikke bringes i fare."

Efter lidt debat, blev bestyrelsens forslag, som det mest vidt gående sat til afstemning og vedtaget med overvældende flertal.



Ad 6d husorden punkt 1 - ikke tilladt at opsætte individuelle nøglebokse

Bestyrelsen havde forslået at følgende tekst blev tilføjet til husordens punkt 1:

"Beboerne må ikke opsætte individuelle nøglebokse på facaden mv., dog må der med bestyrelsens tilladelse opsættes nøglebokse til brug for adgang for sociale eller andre offentlige myndigheder."

Forslaget begrundes med at det giver skader i facaden og dørkarme. Desuden har foreningen to nøglebokse i porten, som beboerne kan låne til håndværkerbrug, ved at kontakte til bestyrelsen.

Efter en kort drøftelse satte dirigenten forslaget til afstemning og det blev vedtaget med overvældende flertal.

Ad 6e Tilføjelse til husordens punkt 2 - håndværker parkering i gården.

Karen Foxdal havde stillet forslag om at følgende blev tilføjet til husordens punkt 2:

"I forbindelse med brug af håndværkere i andelsboligerne, er det muligt at tilbyde håndværkeren parkering i gården, såfremt det er muligt. Parkerer en håndværker i gården, skal bestyrelsen informeres herom. "

Der var flere indlæg både for og imod forslaget. Især proceduren for at få en håndværkerbil registreret, så den undgår at få p-bøder for at holde i gården, var administrativt tungt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, og det blev forkastet med 9 stemmer for, 11 blanke og 15 imod.

Ad 7 Godkendelse af budget 2024/2025

Dirigenten gennemgik budget for 2024/2025. Der var ikke budgetteret med stigninger i boligafgiften.

Udgiften til vinduesprojektet fra indregnet i budgettet. Desuden havde foreningen oprettet aftaleindlån for at få en renteindtægt på den kapital som var i banken, hermed kunne foreningen forvente at få en renteindtægt på op til 175.000 kr. i løbet af budgetåret.

Efter et par opklarende spørgsmål blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad 8 Valg til bestyrelsen

Til posten som formand opstillede Marianne Duffield, som blev genvalgt for de næste 2 år

Som bestyrelsesmedlemmer opstillede Michael Hebsgaard, Bente Dalby, Karen Foxdal, som alle blev genvalgt, desuden opstillede Amalie Malling, som også blev valgt til bestyrelsen

Henriette Bärnholt valgtes som suppleant.



Bestyrelsen består herefter som følger:

Marianne Duffield	Formand	På valg i 2026
Michael Hebsgaard	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Bente Dalby	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Karen Foxdal	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Amalie Malling	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Mehmet Kayiran	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Ditte Nøhr	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Henriette Bärnholt	Suppleant	På valg i 2025

Ad 9 Valg af administrator og revisor

CEJ Ejendomsadministration A/S blev enstemmigt genvalgt.

Statsautoriserede revisorpartnerselskab Redmark blev enstemmigt genvalgt.

Ad 10 Eventuelt

Ros til bestyrelsen for deres store indsats.

Der var fra Sofie Skovbo fremsendt et drøftelsepunkt omkring etablering af fælles internet i foreningen. Der var kommet et tilbud fra Fiberby. Der var diverse indlæg fra de fremmødte om etableringen af et fibernet i ejendommen, generelt var holdningen positiv, hvis det kunne etableres uden omkostninger for foreningen og ingen tvungen binding. Der blev fra de fremmødte opfordret til at Sofie Skovbo og Fe Ljungkvist arbejdede videre på et oplæg til bestyrelsen.

Sidst blev der opfordret til at alle bevarede en sober tone på Facebook, samt at deltage i foreningens arbejdsdag/sommerfest.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen til drøftelse, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

Janne Visholm Jensen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Dirigent

Serienummer: 6c30ee05-71e0-47f6-a422-8807bbe4b4ec

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-12-09 09:55:27 UTC



Janne Visholm Jensen

CEJ EJENDOMSADMINISTRATION A/S CVR: 29803250

Referent

Serienummer: 6c30ee05-71e0-47f6-a422-8807bbe4b4ec

IP: 178.72.xxx.xxx

2024-12-09 09:55:27 UTC



Marianne Bärnholt Duffield

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

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

IP: 2.104.xxx.xxx

2024-12-09 10:28:05 UTC



Ditte Klint Nøhr

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 8045fbc3-5c47-4e1e-b95d-b33470afc077

IP: 192.16.xxx.xxx

2024-12-09 10:29:32 UTC



Bente Lis Dalby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-12-09 19:20:23 UTC



Amalie Isabella Malling Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 6427ce03-3f2f-4bb5-9134-c6f1b93b53ba

IP: 85.218.xxx.xxx

2024-12-11 06:26:27 UTC



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/validator>

Penneo

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

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

Michael Hebsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: 30172978-345e-43c5-b6bf-35d2032355f9

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-12-11 10:55:47 UTC



Mehmet Emin Kayiran

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Skt. Jørgens Gård

Serienummer: b6efdf97-0abe-4513-98f5-1215b63a2860

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-12-11 12:16:17 UTC



Penneo dokumentnøgle: L7U07-U5TES-GJQHT-KK551-GVAFF-WT4JY

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/validator>

Formandens beretning

2023/24 har været et år med mange projekter.

Efter halvandet års arbejde på vinduesprojektet er vi nu ved at nå til ende. Vinduesprojektet er kørt rigtig godt under hele forløbet. Det har fungeret rigtig godt at Ditte og jeg har styret projektet med hjælp fra rådgiver Jonas Møllegaard. Det har været et projekt der har kørt uden for store udfordringer, og utrolig god dialog med håndværkere m.m. Vi har brugt meget tid både administration, advisering, møder med håndværker og rådgiver samt opfølgning på forløbet. Vi vil klart prioritere at køre større projekter på denne måde fremover. Det har været rigtig rart at der har været god kommunikation og vi ikke har skulle rykke konstant, som vi har skulle når CEJ har været med inde over.

Udover dette har der været general vedligeholdelse af ejendommen.

Terrassen på Vesterbrogade er blevet renoveret. Så de brædder der var råd i, er blevet skiftet ud.

Der har været en udfordring med et utæt tag ved Vesterbrogade. Som vi nu har fået styr på. Dette har taget mange måneder. Vi påbegynder nu maling af lofter på 5 sal, for at udbedre skaden.

Linoleumsgulv er blevet udskiftet i stueetagen på Vesterbrogade. Dette skyldtes slid, og at det var meget gammelt, så det trængte voldsomt. Der er også isat nyt dørtelefonanlæg på Vesterbrogade, da det gamle var i udu, og meget ældre end de andre i foreningen.

Sokler på Sankt Jørgens Allé er under renovering grundet stigende fugt.

Det går rigtig godt med vores erhvervslejere. Kuhl og Han er flyttet fra 150 kvm til 295 kvm i baghuset samt har de renoveret lejemålet med nyt køkken for deres egen regning. Julie Bøje er flyttet fra Sankt Jørgens Allé og ind på de 150 kvm. De har også selv betalt for at istandsætte lejemålet, men beholdte det nye køkken som Kuhl og Han havde betalt for. På Sankt Jørgens Allé er Kauju Tattoo Club flyttet ind. De er også rigtig glade for deres lejemål, og har også selv betalt for at istandsætte. Pt. har vi ingen tomgang i lejemålene. Det giver en fantastisk indtægt til andelsforeningen, som gør at vi kan have en fortsat billig husleje.

Der har været få salg i år. Men alt bliver solgt på listerne og hurtigt. Så det er meget let at komme af med sin lejlighed når man skal sælge til fuld pris + forbedringer.

Salget af Vesterbrogade 18,4 th erhvervslejemål til andelsbolig er endelig afsluttet og godkendt af Københavns Kommune.

Samarbejdet med Janne hos CEJ har fungeret super godt. Hun er god til at varetage vores bygning og vejlede, og svare indenfor rimelig tid. Vi har måtte skifte Sune ud med en ny mand hos CEJ som hedder Stefan. Vi håber dette kommer til at forløbe godt.

Igen i år har vi haft flere aktiviteter i bygningen. Vi har bl.a. holdt sommerfest og arbejdsdag med stort fremmøde. Dette var igen en succes, og vi glæder os til næste år. Vi har også holdt fastelavnsfest for foreningens børn. Vi planlægger en julefest i gården, hvor der både vil være noget for voksne og børn.

Sidste år vi etableret en ekstra cykel kælder i gården ved Sankt Jørgens Allé 11. Vi opfordrer kraftigt til at beboerne benytter denne til cykler der ikke bruges dagligt. Vi vil stadig fortsætte med at sætte cykler som er i stykker, flade etc. i kældrene så de ikke fylder i gården og garagen.

Lige nu arbejder bestyrelsen med at skulle indhente priser til at udskifte vores vinduer ud imod gården i starten af 2025. Vi afventer tilbud Sjællands Dør og Vindues Entreprise som har skiftet ud mod gaden, da de har gjort et godt stykke arbejde.

Vi har desværre haft en uheldig situation i gården, hvor 3 altankasser faldt ned, og var ved at ramme et barn i hovedet. Vi har derfor valgt at stille forslag om at der intet må hænge udover altanerne iht nedstyrtningsfare. Dette skyldes samtaler med altan.dk, da man aldrig kan sikre sig 100 %. Vi ønsker alle skal kunne færdes trygt i gården.

Samarbejdet med viceværten fungerer rigtig godt. Vi har en fantastisk vicevært Alex, som gør et godt stykke arbejde. Beboere kan ydermere bede ham om hjælp (for egen regning) til fx storskrald, eller skære ting op som er for store til at blive hentet. I skal blot skrive til bestyrelsen.

Jeg har en drøm om at vi bliver mere engageret i gården omkring biodiversitet, og håber at vi kan få gang i gården- og terrassens plantekasser m.m. Hvis nogen skulle have lyst til opgaven så sig endelig til.

Mvh Marianne Duffield