



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Referat af ordinær generalforsamling 2014

i A/B Jæger

Afholdt den 3. juni 2014 kl. 18.30

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften
5. Indkomne forslag:
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens vedtægter ændres iht. vedlagte notat omkring vedtægtsændringer
6. Valg af formand for bestyrelsen (fmd. er pt. Ilan Schleftelowitz, som ikke er indstillet på genvalg til bestyrelsesformandsposten)
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

På valg er Randa Sebelin, Louise Tækker, Anne Lejbach, Theis Reenberg, Anne Louise Homann. Alle er indstillet på genvalg, ligesom Ilan Scheftelowitz ønsker at stille op til bestyrelsen som menigt medlem. I årets løb er Sine Rasmussen, Mia Spangenberg og Søren B. Henriksen udtrådt af bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter
Der skal vælges 3 nye suppleanter.
9. Valg af revisor
10. Evt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.
Administrator Lonnie Hjorthenborg blev valgt til referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der kun var 64 andelshavere repræsenteret ud af 445 mulige. Dog blev det oplyst, at forslaget kunne behandles og vedtages med 2/3 flertal blandt de repræsenterede andelshavere, og derefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Dirigenten gjorde også opmærksom på, at andelshaverne på Ndr. Fasanvej ikke havde modtaget den endelige indkaldelse, hvor forslag omkring ændring af salgsprocedure var fjernet. Forslagsstiller havde trukket forslaget efter at de postomdelte indkaldelser til Ndr. Fasanvej var sendt ud, og det var derfor kun beboerne i Jægersborggade, som havde fået omdelt den endelige indkaldelse.

Side 1 af 6



Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt, der giver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Ilan Scheftelowitz forelagde bestyrelsens beretning, som også er vedlagt dette referat.

Der kom ikke yderligere kommentarer til beretningen, som herefter blev godkendt.

Bestyrelsesmedlem Marc Cedenius fortalte kort forsamlingen omkring arbejdet med udarbejdelsen af varmeregnskabet samt omkring historikken med ISTA. Det havde været et strengt sejt træk, og der mangler stadig at blive aflæst i ca. 20% af lejlighederne. Techem, som står for aflæsningerne, har sendt breve ud til de lejligheder som mangler.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blandt andet omkring de dårlige betalere, hvor formanden forklarede, at der var kun ca. 10 andelshavere som HALKIN ikke ville overtage, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger og enstemmigt godkendt.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Patrick Kuklinski kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2013.

Der kom spørgsmål til om lånet med en kurs på 107,58 ikke kunne omlægges? Det blev forklaret, at der i øjeblikket er en dialog med långiverne BRF Kredit og DLR Kredit omkring lånene i foreningen.

I note 35 omkring sikkerhedsstillelse og kautionsforpligtelse, blev det forklaret, at Finansieringsselskabet på nuværende tidspunkt er et tomt selskab, men det er endnu ikke helt lukket ned, da overblikket endnu ikke er til stede omkring alle sager, der evt. ikke måtte være afsluttede.

Alt i alt har det været en hård forhandling bare at få en helhedsplan på plads, så øvelsen er nu at overholde det lovede, at overholde budgettet og at holde udgifterne nede. Bestyrelsen er meget opmærksomme på at overholde de betingelser, som BRF har fremstillet.

Det blev nævnt, at det gamle budget fra sidste år er fejlbehæftet og ikke har vist den virkelige situation i foreningen, hvilket også har medført et større negativt resultat end forventet. Enkelte af beløbene er dog balancemæssige poster og det samlede underskud er derfor ikke lig et likviditetsmæssigt underskud. Se også ledelsesberetningen på side 7-8 i regnskabet for nærmere forklaring herom.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Efter afklaring af de enkelte spørgsmål, blev årsrapporten efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. -31.006.152 efter afdrag på prioritetsgæld.

Årsregnskabet blev herefter sat til afstemning. Afstemningen udmøntede sig i følgende stemmefordeling:

FOR: 63

IMOD: 0

BLANK: 1

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 11.445

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Patrick Kuklinski gennemgik og kommenterede årets budget for 2014.

Det blev oplyst, at boligafgiften stiger pr. 1. januar 2015 iht. til den tidligere helhedsplan, man har vedtaget i foreningen i 2013 dvs. følgende:

Pr. 1. januar 2015:

Jægersborggade stiger til kr. 47,91 pr. m²

Ndr. Fasanvej stiger til kr. 58,33 pr. m²

Pr. 1. januar 2016:

Jægersborggade stiger til kr. 50 pr. m²

Ndr. Fasanvej stiger til kr. 60,42 pr. m²

En andelshaver spurgte til, hvad forhandlingerne med BRF gik ud på. Formanden forklarede, at aftalen på nuværende tidspunkt er, at der ikke skal røres ved boligafgiften andet end det allerede aftalte. Der skal skæres på foreningens omkostninger og undersøges, hvorvidt man evt. kan hente ekstra indtægter fra lejerne i foreningen.

Patrick Kuklinski oplyste, at der mhp. at minimere foreningens omkostninger allerede foregår en dialog med BRF omkring lånovertagelser og omlægninger af eksisterende lån.

Flere af lejeboligerne er sat til salg, og der bliver løbende solgt lejeboliger, der vil bidrage positivt til foreningens drift.

Der blev spurgt ind til, om der blev gjort nok for at få solgt lejlighederne? Det bekræftede bestyrelsen, da der allerede er solgt en del lejelejligheder i 2014. Salget består af gamle lejelejligheder samt de andele, som foreningen i tidernes morgen tilbagekøbte. Det er en betingelse fra BRF, at lejlighederne sælges og ikke genudlejes.

Formanden gjorde også opmærksom på, at det nuværende regnskab er noget mere troværdigt end de tidligere fremlagte.



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

En andelshaver spurgte til brugen af offentlig vurdering, da forbedringerne på ejendommen må få effekt på denne. Dette kan man ikke regne med, og på nuværende tidspunkt er de offentlige vurderinger sat på hold. Den nuværende vurdering er fra 2013.

Foreningens nye rykkerprocedure blev kort vendt, idet det er meget vigtigt for foreningens drift, at andelshaverne betaler til tiden. Bestyrelsen har givet administrator besked på, at køre normal rykkerprocedure overfor andelshaverne. Hvis ikke man betaler efter 2 rykkere, bliver man sendt til eksklusion.

En andelshaver mente punktet omkring forældrekøb var forvirrende. Formanden forklarede, at det også var derfor, man havde rykket punktet hen til det korrekte punkt i de foreslået vedtægtsændringer.

Valg af vurderingsmand blev vendt. Det er bestyrelsens beslutning, hvem der skal vurdere lejlighederne i gaden og ikke administrator.

Bestyrelsen vil meget gerne have tilbagemeldinger på andelshavernes erfaring med vurderingsmand, håndværkere mm., da bestyrelsen løbende holder møder med disse og giver tilbagemeldinger. De skal leve op til bestyrelsens forventninger ellers bliver de skiftet ud.

Formanden afsluttede debatten med at konstatere, at bestyrelsen er ovenud tilfreds med at komme ud af Finansieringsselskabet og dermed den solidariske hæftelse, at have fået en ekstern administration, og at man nu også havde et mere gennemskueligt og troværdigt regnskab i foreningen.

Da der ikke var yderligere til budgettet blev dette sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret årets resultat på kr. -4.129.668 med uændret boligafgift i indeværende år.

Ad 5. Indkomne forslag

Bestyrelsesmedlem Theis Reenberg gennemgik forslaget til vedtægtsændringer og fortalte kort omkring tanken bag de forskellige forslag.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag omkring vedtægtsændringer sat til afstemning og vedtaget med over 2/3 af de tilstedeværende/repræsenterede andelshavere.

Afstemningen udmøntede sig i følgende fordeling: *(På dette tidspunkt havde 5 stemmeberettigede forladt generalforsamlingen.)*

FOR: 58

BLANK: 1

IMOD: 0

Vedtægtsændringerne kan derfor endelig vedtages på førstkommende ekstraordinære generalforsamling. Der forventes afholdt inden sommerferien.



Ad 6. Valg af formand for bestyrelsen

Marc Cedenius blev valgt til formand for 1 år, da Ilan Scheftelowitz ikke ønskede at genopstille som formand.

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Randa Sebelin, Louise Tækker, Anne Lejbach, Theis Reenberg, Anne Louise Houmann blev alle valgt til bestyrelsen for 2 år. Ilan Schleftelowitz blev valgt til bestyrelsen for 1 år, da Astrid Starck forlader bestyrelsen i perioden. Der skulle findes et ekstra medlem for 1 år, da Marc Cedenius nu er valgt som formand. Johan Jacobsen stillede op og blev valgt.

Julie Thorendahl Jensen, Nikita Gøhler og Jens Lopes Andersson blev alle 3 valgt til suppleanter.

Bestyrelsen ser hermed ud som følger:

Marc Cedenius, formand	på valg 2015
Ilan Scheftelowitz	på valg 2015
Snorre Näsman	på valg 2015
Kim Boesen	på valg 2015
Magnus Jørgensen	på valg 2015
Johan Jacobsen	på valg 2015
Randa Sebelin	på valg 2016
Louise Tækker	på valg 2016
Anne Lejbach	på valg 2016
Theis Reenberg	på valg 2016
Anne Louise Houmann	på valg 2016

Suppleanter:

Julie Thorendahl Jensen	på valg 2015
Nikita Gøhler	på valg 2015
Jens Lopes Andersson	på valg 2015

Ad 8. Valg af revisor.

En enstemmig forsamling bemyndigede bestyrelsen til at indhente tilbud hos flere revisorer for at finde en fordelagtig markedspris og evt. indgå aftale til anden side end Revision København.

Ad 9. Eventuelt

En andelshaver spurgte til muligheden for, at man kunne bytte med en anden andelshaver i en anden forening. Dette kan ikke lade sig gøre, da dette vil komme på tværs af ventelisterne, da muligheden ikke er reguleret i vedtægterne.

Snorre Näsman fra bestyrelsen fortalte kort om kommunikationsudvalget, som ville udforme nogle elektroniske nyhedsbreve og løbende opdatere hjemmesiden. Der er brug for en bedre kommunikation i foreningen. Han opfordrede andelshaverne til at skrive sig på de sedler, som lå rundt omkring på bordene, hvis de ønskede at



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

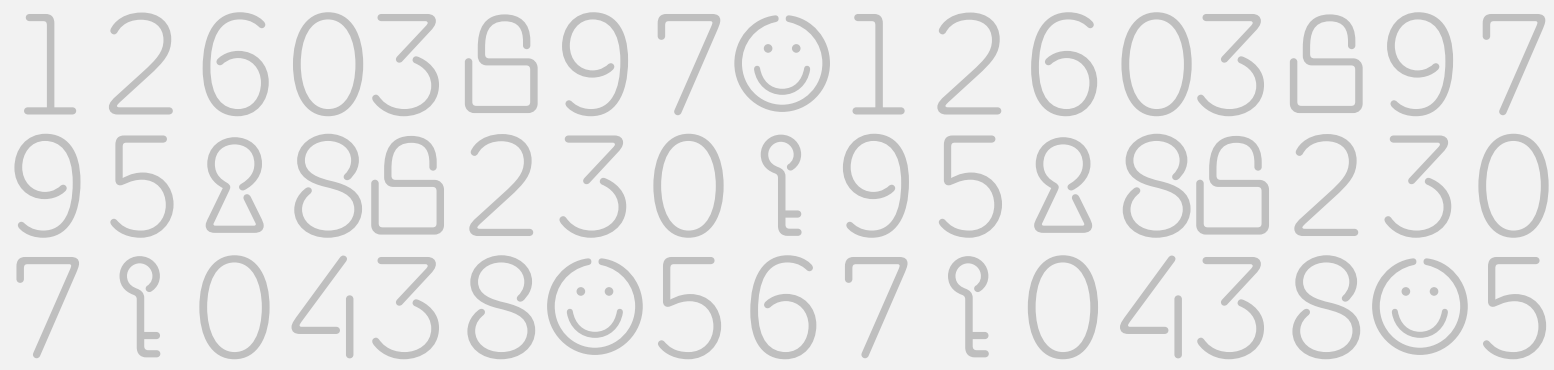
komme i forskellige udvalg og deltage på frivillig basis inden for deres interesse. Jo flere, der vil være med til at løfte, jo bedre.

Bestyrelsen håber på, at der f.eks. kan nedsættes et cykelparkeringsudvalg, og der skal også gøres noget ved vejbelægningen.

En andelshaver ønskede et tagterrasseudvalg, som hun fortalte allerede så småt kom i gang for år tilbage.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamlingen.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemiD iht. vedhæftede underskriftsdokument.



Dette dokument er underskrevet med NemID af:

Patrick Jan Kuklinski på vegne af Administrationshuset A/S som dirigent, serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278, ip: 193.89.60.196, 07/07 2014 kl. 22:37:44 UTC

Theis Holst Reenberg som medlem, serienummer: PID:9208-2002-2-980321208583, ip: 188.181.77.70, 08/07 2014 kl. 09:21:28 UTC

Marc Cedenius som formand, serienummer: PID:9208-2002-2-832196941708, ip: 80.71.133.199, 08/07 2014 kl. 20:23:28 UTC

Ilan David Scheftelowitz som bestyrelsesmedlem, serienummer: PID:9208-2002-2-880931682176, ip: 80.71.135.83, 18/07 2014 kl. 13:36:56 UTC

Penneo dokumentnøgle: X13P2-MBEDI-FIMFD-7M7PN-62NMO-A0J1E