



ADMINISTRATIONSHUSET.DK

## **Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Jæger afholdt mandag den 8. december 2014 kl. 18.30 i Anna Kirke (Bjælkes alle 19 – 21) 2200 København N**

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Præsentation, drøftelse af og afstemning omkring muligheden for at der kan opføres altaner på foreningens ejendom.
3. Godkendelse af husorden.

Indledningsvis bød Patrick Kuklinski fra Administrationshuset velkommen til de fremmødte, samt repræsentant Martin Yde fra ARI Byggerådgivning.

### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Patrick Kuklinski fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent. Derudover blev Ea Halgreen, ligeledes fra Administrationshuset, valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden vedr. husorden og altanprojektet, men ikke vedr. forslag fra bestyrelsen omkring vedtægtsændringer, idet der kun var 93 lejligheder repræsenteret ud af 444 mulige, hvilket svarede til ca. 21% af foreningens medlemmer. Det samlede antal repræsenterede medlemmer var inklusiv fuldmagter. Dog blev det oplyst, at forslag om vedtægtsændring der kræver kvalificeret flertal 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.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

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

### **Ad 2. Præsentation, drøftelse af og afstemning omkring muligheden for at der kan opføres altaner på foreningens ejendom.**

Dirigenten redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste herunder bl.a. om at det væsentlige i forslaget er at bestyrelsen bemyndiges til at give tilladelse til at andelshavere kan opsætte altaner for andelshavernes egen regning. Dvs. dem som ikke ønsker en altan bliver ikke belastet med en udgift ved at andre får altan.

Derudover forventes det at opsætning sker igennem såkaldte "altanklubber" der oprettes gård for gård og hvor det er bestyrelsen der definerer rammerne i samarbejde med en professionel rådgiver.

Side 1 af 6



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Vedtagelsen af projektet medfører desuden ikke nogen påvirkning i foreningens økonomi eller andelsværdi, idet altanerne vil være at betragte som individuelle forbedringer.

Efter en kort indledende gennemgang af forslaget blev følgende emner blandt andet drøftet blandt de fremmødte:

- Flere af beboerne gav udtryk for, at de ønskede noget mere konkret omkring altanerne, fremfor det materiale der var sendt ud. Flere af beboerne fandt grundlaget for tyndt til at kunne stemme ja eller nej. En enkelt beboer ønskede, at få klargjort hvem der står for det økonomiske mellemværende ift. godkendelser mv.

Bestyrelsen gav udtryk for, at de ønskede en principbeslutning, inden de kastede sig ud i et større projekt. Såfremt udfaldet af afstemningen blev et ja til forslaget om altaner, var det planen at der skulle indhentes tilbud fra flere altanudbydere og rådgivere, da projektet skal styres med professionel bistand og i tæt dialog med bestyrelsen. I denne forbindelse blev det for god ordens skyld oplyst, at alle udgifter i forbindelse med altanerne, afholdes af dem der får en altan.

Dirigenten supplerede, og berettede om at det er en alternativ fremgangsmåde, således at den enkelte lejlighed ikke skulle ligge kr. 2-3.000,00 her og nu, og dermed risikere at miste pengene såfremt forslaget nedstemmes. Et sådan forprojekt ville hurtigt løbe op i samlet kr. 150.000 – 200.000, hvilket man sandsynligvis ville have svært ved at samle blandt de altan interesserede. Den foreslåede løsning var derfor den meste oplagte løsning for de altan interesserede, nu man ikke kunne finansiere altan projektet igennem foreningen.

- Flere beboere gav udtryk for, at altaner vil give en stor spredning på lejlighederne, og dermed en stor forskydning i ejendommen. Der blev givet udtryk for, at altanerne vil medføre at nogle lejligheder bliver dyrere, hvorfor dette vil medføre en anden beboersammensætning. Hensynet til dem i gaden, der ikke har mange penge vil blive mere og mere trængt. En enkelt beboer gav i forlængelse heraf udtryk for utryghed omkring, hvorvidt dette betyder at beboerbadet nedlægges.

Bestyrelsen oplyste, at de fortsat ønsker A/B Jæger skal være en andelsboligforening med stor diversitet. De mener altaner vil være godt for gaden, netop fordi beboersammensætningen er så forskellig. Endvidere blev det for god ordens skyld oplyst, at beboerbadet bestemt ikke er ved at blive nedlagt. Bestyrelsen var netop i gang med at indhente tilbud på et nyt betalingssystem i beboerbadet.

- Enkelte beboere mente der bør tænkes på lysindfaldet i lejlighederne efter opsætninger af altaner. Hertil tilføjede en enkelt beboer, at altaner ind mod gården ikke vil tage lys, da lyset er meget begrænset derinde i forvejen.



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

- Enkelte beboere påpegede et ønske om, at der skal besluttes hvor gaden skal bevæge sig hen, før en beslutning omkring altaner kan besluttes. En anden andelshaver mente AB Jæger har haft byggeprojekter nok.
- En anden beboer gav udtryk for, at vedkommende har oplevet altaner giver langt bedre lysindfald i en lejlighed grundet større vinduesflader. Det påpeges derudover, at det sociale i gaden ikke påvirkes hvis der bliver opsat altaner.
- I forlængelse af drøftelserne oplyste bestyrelsen, at det var generalforsamlingen denne aften der afgør hvorvidt, der skal være altaner eller ej. Det vil derfor ikke være opgang for opgang, som kommer til at beslutte hvorvidt der kommer altaner. Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at finde ud af, hvem der skal stå for projektet, såfremt der stemmes ja for forslaget og i hvilket omfang der kan tillades altaner på gård og gadesiden. Opsætning vil naturligvis ske under forudsætning af kommunens godkendelse.
- Flere beboere henstillede til hvorvidt A/B Jæger er interesserede i altaner ud mod gaden rent æstetisk. Der blev givet forslag om franske altaner som et alternativ. Dette blev taget til efterretning
- En enkelt beboer ønskede et overblik over, hvor det kan lade sig gøre at få altaner.

Bestyrelsen fortalte at der ikke var tjekket hele foreningen igennem. Altan.dk havde været ude og lave et forslag, men havde ikke været hele foreningen igennem og derfor kunne man ikke sige noget præcist herom.

- En beboer forespurgte til om der skulle betales noget forud og hvorvidt bestyrelsen var indstillet på at ligge meget tid og energi i projektet. Tid som kunne bruges på andre opgaver. Og sidst var der spørgsmål til forsikringer i forhold til altanerne.

Dirigenten oplyste, at der ikke skal betales noget forud. I forhold til forsikringerne blev der givet udtryk for, at det bliver minimalt hvor meget altanerne påvirker nuværende bygningsforsikring. Martin Yde fra ARI Byggerådgivning supplerede med, at evt. skader i forbindelse med opsætning af altaner skal udbedres af entreprenøren. Endvidere blev det oplyst at vedligeholdelsen af altanerne alene vil påhvile dem som fik altan. Ydermere oplyste Martin Yde, at der skal kigges på hver enkelt gård, for at se hvad der kan lade sig gøre, ligesom der laves analyser af lysforholdene, for at se hvor meget lys en altan egentlig vil stjæle.

- Bestyrelsen oplyste som en del af debatten, at altanprojektet ikke var bestyrelsens projekt, men at man efter en gruppe beboers ønske havde besluttet sig for at indkalde til en generalforsamling omkring altaner i ejendommen.



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

- En beboer, som til hverdag er arkitekt, gav udtryk for, at der mangler oplysninger i forhold til, hvor langt altaner kommer til at gå ud i gårdene. Han havde lavet en analyse af lysindfaldet af forskellige etager og forskellige størrelser af altanerne på hhv. en og en halv meter.. Han mente at altaner på en meter, vil fjerne voldsomt meget af dagslyset.
- En beboer fra Jagtvej udtrykte bekymring om, at de ikke har mulighed for altaner til gården.
- Afslutningsvis blev der stillet forslag for, at afstemningen deles op således at der stemmes om altaner mod gården eller mod gaden. En anden beboer stillede forslag om altaner på taget i stedet.

Efter en længere drøftelse af ovenstående, samlede dirigenten kort op på det oprindelige forslag ved at oplæse dette og oplyste, at der skulle stemmes om bestyrelsens forslag først, da dette var det mest vidtgående forslag, idet det indeholdte mulighed for både altaner mod gade- og gårdsiden. Blev bestyrelsens oplæg nedstemt oplyste dirigenten, at man efterfølgende ville stemme om det var på gård- eller gadesiden man ville åbne op for at der kunne etableres altaner.

Da ingen ønskede en skriftlig afstemning blev der stemt ved håndsoprækning.

Afstemningen udmøntede sig i følgende fordeling af stemmer vedr. bestyrelsens oplæg:

For: 54

Imod: 27

Blank/undladt at stemme:8

Dirigenten oplyste, at forslaget efter hans opfattelse var vedtaget med simpelt flertal, idet der ikke ifølge vedtægternes § 27 stk.2 var tale om en beslutning som krævede 2/3 flertal, da forslaget omkring hvorvidt der måtte etableres altaner, ikke var en vedtægtsændring, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering krævede forhøjelse af boligafgiften med mere end 30 %.

Der var ingen indsigelser imod afstemningsresultatet og flertallet på generalforsamlingen havde dermed godkendt, at:

- Bestyrelsen bemyndiges til at give tilladelse til andelshavere til at opsætte altaner uden på bygningen. Altanerne opsættes for andelshavernes regning, og igennem "altanklubber", der oprettes gård for gård eller pr. opgang ned gennem gaden. Bestyrelsen kan beslutte, at der er bygninger, der er uegnet til opsætning af altaner. Bestyrelsen vil indgå aftale med en rådgiver, der drøfter muligheder og ønsker med beboerne i de enkelte gårde/opgange, idet bestyrelsens oplæg var en bred bemyndigelse til at der kan opsættes altaner på gård- og gadesiden under forudsætning af dette kunne godkendes af kommunen. Aftalen indgås således, at rådgivere bliver



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

- honoreret af altankøberne som en del af projektet og kun i det omfang der bliver tale om et altan projekt.
- Når der er tilslutning til altaner i en gård/opgang, træffer bestyrelsen endelig beslutning om godkendelse af dette, og bestyrelsen kan i den forbindelse altid vælge at afvise et konkret projekt, såfremt det skønnes uhensigtsmæssigt eller uæstetisk.
  - Altanklubberne administreres af foreningen, og alle udgifter til altanerne skal afholdes af de medlemmer, der får opsat altan, således at foreningen ikke har udgifter i forbindelse med dette. De andelshavere, der ønsker altaner, skal indgå bindende aftale herom og betale forud eller stille en behørig bankgaranti, således at foreningen heller ikke har risiko i forbindelse med projektet.
  - Andelshaverne påtager sig den fulde vedligeholdelsespligt for altanerne, der vil blive anset som en individuel forbedring til lejligheden. Vedligeholdelsesforpligtelsen fremgår også allerede af foreningens vedtægter under § 10.

Efter afstemning omkring etablering af altaner, blev vedtægtsændringen, efter en kort præsentation af dirigenten, sat til afstemning.

Der blev stemt om at der til foreningens vedtægter § 10 tilføjes et nyt stk. 6 med følgende ordlyd, idet dette vil medføre, at altaner der er egenfinansieret af andelshavere ikke afskrives:

“Altan der opsættes for andelshavers egen regning (egenfinansiering) indgår i lejlighedens vurdering ved salg og afskrives ikke, da der er tale om en fast blivende bestanddel som ikke skal afskrives”

Inden selve afstemningen blev de tilbageværende antal medlemmer på generalforsamlingen talt til 89, idet enkelte medlemmer i løbet af aften havde forladt generalforsamlingen uden at give fuldmagt videre.

Afstemningen udmøntede sig i følgende fordeling af stemmer:

For: 75

Imod/blanke/undladt at stemme: 14

Dirigenten oplyste, at forslaget var godkendt med 2/3 flertal, men da der ikke var 2/3 flertal repræsenteret af alle foreningens medlemmer på generalforsamlingen, kræver det en endelig vedtagelse, med 2/3 flertal blandt de fremmødte, på en ny generalforsamlingen iht. vedtægternes § 27, stk. 2.

### **Ad 3. Godkendelse af husorden.**

Marc Cedenius fra bestyrelsen redegjorde for motivet til forslagets fremsættelse.

Dirigenten oplyste, at forslaget kan vedtages med simpelt flertal.



## ADMINISTRATIONSHUSET.DK

Inden afstemningen blev enkelte opklarende spørgsmål besvaret.

- En enkelt beboer gav udtryk for, at vedkommende fandt især punkt 1, 2 og 7 kritisable under de generelle forhold. Vedkommende ønskede ikke en husorden, som skal diktere hvorledes man skal opføre sig.

Dirigenten gav udtryk for vigtigheden af en husorden i en andelsforening. En husorden er blandt andet vigtig for nye beboere, så det tydeligt fremgår hvilke regler der gælder i ejendommen

- En enkelt beboer gav udtryk for sin tilfredshed med den stillede husorden, og gav især udtryk for tilfredsheden i forhold til reglerne omkring gården.

Efter en kort drøftelse af bestyrelsens oplæg på en ny husorden for AB Jæger, blev den fremlagte husorden sat til afstemning.

Afstemningen udmøntede sig i følgende fordeling af stemmer blandt de tilstedeværende, idet endnu flere havde forladt generalforsamlingen efter forrige afstemning:

For: 56

Imod: 4

Blank/undladt at stemme:4

Der er hermed vedtaget en ny husorden for AB Jæger der er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Afslutningsvis takkede dirigenten for god ro og orden, og hævdede generalforsamlingen ca. kl. 21:00.

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

# 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.

## Patrick Jan Kuklinski

### dirigent

På vegne af: Administrationshuset A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 193.89.60.196

21-12-2014 kl. 11:03:27 UTC

NEM ID 

## Marc Cedenius

### formand

På vegne af: AB Jæger

Serienummer: PID:9208-2002-2-832196941708

IP: 178.155.159.158

25-12-2014 kl. 10:21:03 UTC

NEM ID 

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](mailto: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>