

Referat af ordinær generalforsamling 2018

i A/B Jæger

**Afholdt torsdag den 19. april 2018 kl. 18:00 i
fællessalen på Det Frie Gymnasium, Struensegade
50, 2200 KBH N. (Den gamle Metropolitanskole)**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen foreslog at andelskronen stiger fra kr. 11.445 pr. m² til kr. 12.000 pr. m².
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
5. Forslag:

- a. Bestyrelsen stillede forslag om vedtægtsændringer jf. vedlagte bilag 1.

Dertil var der indkommet nedenstående forslag fra beboerne.

- b. Andelshaver Lars Bo Hansen havde stillet 3 ændringsforslag til de af bestyrelsen fremsatte forslag omkring vedtægtsændringer.
- c. Andelshaver Nicole Benros fra Jægersborggade 55, st. th. havde stillet 4 forslag – hvoraf de 3 blev trukket tilbage.

Bestyrelsen havde fremsat nedenstående forslag efter indkaldelsen var udsendt.

- d. Forslag om at sænke prisen på vaskeriet med op til 25 % med virkning pr. 1.7.2018.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 8. Valg af suppleanter.
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt

Foreningens formand Kim Boesen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 98 lejligheder (heraf 13 ved behørig fuldmagt) ud af 450 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 21,78 %. Flere andelshavere forlod generalforsamlingen i løbet af aften, hvorfor antallet

ved afstemninger også vil være mindre end det samlede antal som indledningsvis var repræsenteret.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski og Gitte Langetoft-Nielsen fra foreningens administrator Cobblestone blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 27 stk. 2. Dertil blev det oplyst at der var annonceret yderligere forslag på foreningens hjemmeside (punkt 5 b-d jf. dagsorden) 4 dage før generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 26, stk. 3.

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 gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Foreningens formand Kim Boesen gennemgik bestyrelsens beretning som er udsendt til andelshaverne pr. e-mail samt at finde på AB Jægers hjemmeside.

Der blev efterfølgende spurgt til om stigning i andelskronen som bestyrelsen lægger op til – følger den udviklingen på markedet? Patrick Kuklinski oplyste, at en stigning på 5% i andelskronen følger markedet meget fint.

En beboer spurgte til om der bliver færre parkeringspladser i gaden hvis der skal etableres flere cykelstativer. Bestyrelsen mener ikke at Københavns kommune vil tillade at der kommer flere cykelstativer i gaderne. Cykelstativerne vil nok blive placeret i indhug, hvis kommunen kan godkende dette.

Efter afklaring af yderligere enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

En andelshaver gjorde dirigenten opmærksom på at generalforsamlingen skulle stemme om godkendelse af bestyrelsens beretning. I første omgang afviste dirigenten dette og oplyste, at man ikke stemmer om noget som er sket og det derfor er meget normalt beretning blot tages til efterretning, hvis der ikke fremgår andet af vedtægterne.

Efter en gennemgang af foreningens vedtægter kunne dirigenten dog konstatere at det faktisk fremgår at bestyrelsens beretning skal til afstemning og dermed godkendes på generalforsamlingen. Dirigenten beklagede at han huskede forkert efter at have været dirigent de sidste 5 år og oplyste han sørger for at der er kvajakage til næste års generalforsamling, hvilket blev modtaget med akklamation.

Beretningen blev efterfølgende enstemmigt godkendt.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Foreningens revisor Jan Nygaard fra Beierholm kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2017.

En andelshaver spurgte hvornår bestyrelsen forventer at retssagen er afgjort. Kim Boesen oplyste, at der er meget svært at sige noget om. Der vil nok gå en del år endnu. Når sagen bliver afgjort kan sagen muligvis blive anket og derved fortsætte flere år endnu.

Der blev spurgt om foreningen ikke kunne indgå et forlig. Kim Boesen oplyste, at bestyrelsen havde været i kontakt med Karl Poulsen men at han næsten ville have det fulde beløb, hvorfor det møde ikke tog lang tid.

Der blev spurgt til hvorfor bufferen skulle være på 92 millioner. Kim Boesen oplyste at bl.a. retssagen var med til at bestyrelsen gerne ville have en god buffer, så andelskronen ikke blev påvirket negativt hvis man tabte retssagen. Dertil gav bufferen også mulighed for at man kunne omlægge lån i foreningen, hvis dette var fordelagtigt for foreningen, ligesom der også var plads til at evt. kommende vedligeholdelse af ejendommen eller fald i vurderingen ikke straks påvirkede andelskronen.

En beboer opfordrede til at bufferen bliver forhøjet yderligere til næste års ordinære generalforsamling så kan bestyrelsen og foreningen få ro. Dette blev taget til efterretning.

En andelshaver spurgte til om det stadigvæk er bestyrelsens intention at komme tilbage på det niveau som nogen andelshavere i sin tid har købt lejlighed til, da andelskronen har været højere. Bestyrelsen oplyste, at såfremt økonomien og omstændighederne er til det, vil bestyrelsen se positivt på det.

Efter afklaring af enkelte yderligere spørgsmål og en generel positiv diskussion af den foreslående buffer for andelskronen, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 6.764.956 før afdrag på prioritetsgæld.

Andelskronen blev efterfølgende sat til afstemning og vedtaget med en stigning fra 11.445 pr. m². til 12.000 pr.m².

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik og kommenterede årets budget for 2018.

Der blev spurgt til hvad renholdelse på kr. 1,2 millioner dækker over. Kim Boesen oplyste, at trappevask er blevet dyrere end sidste år. Grunden til dette er at foreningen har ansat personale til at rengøre trapperne. I første omgang har foreningen ansat 1 trappevasker. Bestyrelsen er i gang med at ansætte en trappevasker mere. Trappevaskerne skal også stå for rengøring af vaskeri, bagtrapper, ordne flader og træværk. Bestyrelsen vil helst have deres egne folk og mener, at det på sigt vil være det bedste for foreningen, ligesom der også skulle blive pænere og renere i foreningen.

Bestyrelsen opfordrede til at såfremt man oplever at der ikke bliver vasket trapper, skal man kontakte bestyrelsen eller viceværterne pr. e-mail.

En andelshaver spurgte om bestyrelsen har overvejet at betale Karl Poulsen således at sagen kan komme ud af verden. Kim Boesen oplyste, at det ønsker bestyrelsen

ikke, da det er bestyrelsens og advokatens vurdering, at foreningen har en fornuftig sag.

Da der ikke var flere spørgsmål til budgettet fik dirigenten kort ordet og oplyste at bestyrelsen og administrator tæt følger den løbende udvikling i foreningens økonomi og at alle andelshavere har mulighed for også at følge økonomien på foreningens intranet hos administrator. Adgang hertil sker via administrators hjemmeside, hvor man skal være oprettet som bruger til at få adgang til foreningen. Man kan anmode om adgang ved at vælge "login" på www.cobblestone.dk og derefter vælge "log på intranet" samt "opret mig som bruger". Når administrator har bekræftet at man er andelshaver vil man efterfølgende modtaget en bekræftelsesmail på oprettelsen.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 1.905.700 efter afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

Ad 5. Forslag

a. Bestyrelsen stillede forslag om følgende vedtægtsændringer:

§ 2.2 afsnit, § 3 stk.1.2 afsnit, § 3 stk. 2.2 afsnit, § 3 stk.3, § 7 afsnit 3, § 7 afsnit 4, § 8A, midlertidig vedtægtsændring § 12 samt midlertidig vedtægtsændring § 38 afsnit 1 og 3 - slettes, da bestemmelserne ikke længere er relevante.

§ 4 stk. 2 udvides med: "Foreningen kan også erhverve andele i andelsboligforeningen ved bestyrelsens beslutning med henblik på udlejning og eventuelt senere salg. De pågældende andele annulleres herved, og bestyrelsen skal ved hver ordinær generalforsamling afgive oplysning om således indkøbte lejligheder."

§ 12 stk. 4: bestyrelsen forslår denne bestemmelse fortsætter uændret frem til næste ordinære generalforsamling 2019 og vil hermed endnu en gang være en midlertidig bestemmelse.

§ 15 stk. 2,3 afsnit udvides med: "idet foreningens ret til at erhverve andele i henhold til § 4, stk. 2 dog kommer forud for både den eksterne venteliste og anvisningsretten for det sælgende medlem".

§ 38 stk. 2 flyttes til § 14, sidste afsnit.

Forslaget om § 12 stk. 4 Airbnb bestemmelsen blev indledningsvis behandlet. Marc Cedenius fik meget stor ros for det booking system han havde lavet som fungerer meget fint.

Der var stemning både for og imod Airbnb. Nogle andelshavere foreslog, at der blev lavet et opslag vedrørende affalds sortering på andre sprog, så alle kan sortere affaldet korrekt. Marc Cedenius syntes det var en god ide og opfordrede andre til at lave disse planer og at hvis de blev sendt til ham ville han sørge for de også kom på hjemmesiden.

En beboer spurgte om hvordan det var gået i årets løb. Bestyrelsen oplyste at der kun havde været få klager og enkelte tilfælde hvor der ikke lige var blevet annonceret i opgangene som aftalt. Ellers var det

forløbet positivt og flere havde benyttet lejligheden til at kunne udleje via Airbnb.

Lars Bo Hansens 3 ændringsforslag vedr. foreningens midlertidige Airbnb bestemmelse i § 12, stk. 4 blev behandlet i tilknytning til drøftelsen omkring bestyrelsens forslag.

Lars Bo Hansen havde stillet følgende ændringsforslag (dagsordens punkt 5 b):

Ændringsforslag A: § 12 stk. 4. nr. 9 ændres til "Lejere kan aflede retten til at foretage korttidsudlejninger af andelshaveren. Lejerens ret forudsætter andelshavers samtykke".

Ændringsforslag B: § 12 stk. 4. nr. 11 ændres til "ved overtrædelse af ovenstående, vedtægterne eller husordenen, kan bestyrelsen træffe beslutning om følgende: nr. 1: tildele skriftlig advarsel, nr. 2: inddrage andelshaverens ret til at korttidsudleje i en af bestyrelsen fastsat periode, 3: i tilfælde af væsentlig misligholdelse kan det medføre eksklusion jf. § 24".

Ændringsforslag C: § 12 stk. 4 ændres til at være permanente vedtægter.

Efter en drøftelse af bestemmelserne omkring Airbnb, samt Lars Bo Hansens ændringsforslag, blev det besluttet at stemme om bestyrelsens oplæg skulle fortsætte som en ny midlertidig bestemmelse, inden man gik videre til at stemme om ændringsforslagene, da en diskussion af disse måske slet ikke var relevant hvis der var modstand imod at lade Airbnb reglerne gælde for endnu 1 år.

Bestyrelsens forslag blev derefter sat til afstemning – der var 96 andelshavere tilstede ved afstemningen – stemmerne fordelte sig således:

For:	86
Imod:	9
Blankt:	01

Airbnb bestemmelse blev derfor foreløbigt godkendt i sin oprindelige ordlyd til at fortsætte i endnu 1 år, da der var over 2/3 flertal blandt de tilstedeværende der stemte herfor iht. vedtægternes § 27 stk. 2 og kan derfor endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Efterfølgende blev Lars Bo Hansens forslag drøftet, idet forslagsstilleren også fik mulighed for at argumentere for sin forslag.

En lang drøftelse af ændringsforslagene medførte der var behov for lille pause, da forslagsstiller var indstillet på at tilpasse sit ændringsforslag A, så dette blev tilpasset til at gælde alle der boede i en lejlighed iht. de tidligere midlertidige regler omkring dispensation i 5 år og som udløb i 2016. Reglerne omhandlede bl.a. at man må fremleje sin lejlighed eller have 2 lejligheder i foreningen jf. vedtægternes § 12 sidste afsnit (som der også er stillet forslag om slettes).

Efter pausen blev ændringsforslag A sat til afstemning med ovenstående tilpasning.

Afstemningen udmøntede sig i følgende resultat – der var 60 andelshavere tilstede:

For:	28
Imod:	30
Blankt:	02

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget, da der ikke var 2/3 flertal for vedtægtsændringen.

Forslagsstilleren valgte efterfølgende at trække sit ændringsforslag B, da bestyrelsen allerede har en praksis for håndtering af evt. overtrædelser. Da der ikke var indvendinger imod dette, eller andre som ønskede at genfremsætte forslaget, fortsatte dirigenten til næste ændringsforslag C omkring at Airbnb bestemmelsen skulle være permanent.

Forslagsstiller motiverede for forslaget og oplyste, at ligesom for andre bestemmelser er der behov for at vide hvad der skal gælde fremover og mere end et år.

Der var efterfølgende en god debat omkring forslaget fremsættelse hvor flere ønskede at det blev en permanent bestemmelse i vedtægterne.

Afstemningen udmøntede sig i følgende resultat – der var 60 andelshavere tilstede:

For:	32
Imod:	27
Blankt:	01

Ændringsforslaget blev ikke vedtaget, da der ikke var 2/3 flertal for vedtægtsændringen. Dermed er det bestyrelsens oplæg omkring Airbnb regler der stadigvæk er foreløbigt vedtaget og som skal vedtages på en kommende ekstraordinær generalforsamling for at man igen kan udleje via Airbnb.

Efterfølgende spurgte dirigenten til om der var spørgsmål til de andre vedtægtsændringer bestyrelsen havde foreslået.

Da der ikke var nogle spørgsmål til disse, blev de sat til afstemning og enstemmigt godkendt blandt de tilbageværende andelshavere.

Bestyrelsen vil herefter i samarbejde med administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor deres samlede oplæg på vedtægtsændringer skal godkendes med 2/3 flertal blandt de fremmødte for at være gældende.

- c. **Nicole Benros fra Jægersborggade 55, st. th havde stillet 4 forslag men havde meddelt bestyrelsen, at hun trak de 3 forslag - således at der kun skulle behandles punkt nr. 3 vedr. at "vi får udskiftet koderne på hoveddørene en gang årligt".**

Forslagsstiller kunne ikke motivere for forslaget, da hun ikke var til stede.

Bestyrelsen oplyste, at det vil være en meget stor opgave at ændre koderne en gang årligt og melde det ud til medlemmerne. Bestyrelsen foreslog i stedet, at såfremt en opgang har problemer kan man ændre koden, i den enkelte opgang, hvis der er behov for dette. Ønske om ændring kan ske ved henvendelse til driften.

Forslaget blev herefter sat til afstemning – der var 58 andelshavere tilstede - og stemmerne fordelte sig således:

For:	01
Imod:	57
Blankt:	00

- d. **Bestyrelsens forslag om at sænke prisen på vaskeriet med op til 25% med virkning pr. 1.7.2018.**

Bestyrelsen motiverede for forslaget og oplyste, at der er et pænt overskud på vaskeriet – hvorfor man ønsker at nedsætte prisen.

Da der ikke var nogle spørgsmål til forslaget blev dette sat til afstemning og enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen tilpasser priserne.

Ad 6. Valg af formand

Formand Kim Boesen var på valg og blev genvalgt som formand.

Ad 7 og 8. Valg af bestyrelse

Følgende var på valg:

- Randa Sebelin
- Louise Tækker
- Anne Louise Houmann
- Carsten Ahlstrøm
- Thor Gosbjørn

Derudover er Julie Thorendal udtrådt af bestyrelsen, hvorfor Snore Näsman er på valg for 1 år, da han har overtaget hendes plads i bestyrelsen. Kim Boesen takkede Julie for hendes indsats i bestyrelsen.

Til bestyrelsen blev valgt:

- Randa Sebelin
- Louise Tækker
- Anne Louise Houmann
- Carsten Ahlstrøm
- Thor Gosbjørn
- Snore Näsman for 1 år



Som suppleanter blev valgt:

- Morten Søndergaard
- Louise Herbert
- Magnus Jørgensen

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Kim Boesen, formand (på valg i 2020)
- Randa Sebelin (på valg i 2020)
- Louise Tækker (på valg i 2020)
- Anne Louise Houmann (på valg i 2020)
- Carsten Ahlstrøm (på valg i 2020)
- Thor Gosbjørn (på valg i 2020)
- Hanne Simonsen (på valg i 2019)
- Marc Cedenius (på valg i 2019)
- Ilan Scheftelowitz (på valg i 2019)
- Snore Näsman (på valg i 2019)
- Johan Jacobsen (på valg i 2019)
- Morten Søndergaard, suppleant (På valg i 2019)
- Louise Herbert, suppleant (På valg i 2019)
- Magnus Jørgensen, suppleant (På valg i 2019)

Ad 9. Valg af revisor.

Beierholm blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 10. Eventuelt

En andelshaver opfordrer til at der laves et ophæng til opgangene vedrørende affaldssortering. Marc Cedenius skriver på facebookgruppen.

Der opfordres til at der bliver sorteret i facebookgruppen så det kun er andelshavere og deres ægtefæller/kærester som er medlem af denne gruppe. Der er mange som er medlemmer af gruppen der ikke bor i foreningen. Mars Cedenius oplyste, at det er et meget omfattende administrativt arbejde at gøre dette og opfordrede andre til at løbe med denne opgave.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 21.15.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens formand og dirigenten jf. vedtægternes § 28.

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.”

Kim Peter Boesen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jæger

Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694

IP: 85.24.8.72

2018-05-07 09:54:17Z

NEM ID 

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 212.27.21.219

2018-05-07 10:31:51Z

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>. 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>