

## Referat af ordinær generalforsamling

### i A/B Jæger

Afholdt mandag den 15. maj 2023 kl. 18.00 i Multihallen/Nørrebrohallen

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse.
3. Forelæggelse af årsrapport 2022 samt godkendelse af årsrapport og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret andelskrone.

Der var modtaget 2 forslag om en højere andelskrone fra andelshaver Raasmus Morten Hansen. Han havde stillet forslag om at andelskronen steg fra kr. 13.500 til kr. 14.000, samt en stigning fra kr. 13.500 til kr. 14.500. Forslagsstiller valgte at trække forslag om en stigning til kr. 14.500 få dage inden generalforsamlingen.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en ændring af boligafgift med 5% pr. 1. juli 2023 og 5% pr. 1. januar 2024. Bestyrelsen havde efterfølgende i forbindelse med udsendelse af beretningen fremsat ændringsforslag om at stigningen i boligafgiften pr. 1. januar 2024 annulleres.

5. Forslag:

a. Bestyrelsen stillede forslag om ændringer af foreningens vedtægter § 10, stk. 4 fra (det med fed slettes).

Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring, kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsproceduren kan påbegyndes. **Ved nyetablering af bade gives der udelukkende lov til at opsætte tunge bade i henhold til foreningens retningslinjer.**

b. Bestyrelsen stillede forslag om ændringer af foreningens vedtægter § 26 stk. 6 slettes ordet "sekretær". Således at § 26 stk. 6 får følgende ordlyd:

Bestyrelsen konstituerer sig selv med 1 til 2 næstforpersoner og evt. en kasser.

c. Forslag fra bestyrelsen omkring altanprojekt 2.0 med de nødvendige vedtægtsændringer og øvrige bemyndigelser jf. det med indkaldelsen vedlagte notat og ideoplæg omkring altaner. Forslaget er førstegangsbehandlet på en ekstraordinær generalforsamling den 17. april 2023 hvor forslaget blev vedtaget med 2/3 flertal og nu endeligt kan godkendes med 2/3 flertal uanset hvor mange der møder op til generalforsamlingen.

d. Andelshaver Julie Thorndal stillede forslag om at der til punkt 5 i husorden tilføjes det med fed: Støjende maskiner **og elektrisk musikudstyr (forstærker, mikrofon mv)** må kun anvendes mellem kl. 8.00 og 19.30.

6. Valg af:
  - a. Forperson for bestyrelsen.
  - b. Medlemmer til bestyrelsen.
  - c. Valg af suppleanter.

7. Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Forperson Randa Sebelin fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte. Herefter præsenterede bestyrelsen sig for generalforsamlingen, ligesom foreningens administrator og revisor også blev præsenteret.

I alt var 105 lejligheder (heraf 13 ved behørig fuldmagt) ud af 429 lejligheder i foreningen repræsenteret på generalforsamlingen.

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

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

Fra foreningens administrator Cobblestone A/S, blev Patrick Kuklinski og Gitte Langetoft-Nielsen valgt som henholdsvis dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer vedrørende punkt 5a og 5b idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 23 skt. 2. Generalforsamlingen var dog beslutningsdygtig om forslag om vedtægtsændringer vedrørende punkt 5c, der er førstegangsbehandlet på en ekstraordinær generalforsamling den 17. april 2023 hvor forslaget blev vedtaget med 2/3 flertal og nu endeligt kan godkendes med 2/3 flertal uanset hvor mange der møder op til generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste tillige, at der var modtaget ændringsforslag til bestyrelsens forslag om en andelskrone på kr. 13.500 og at forslagsstiller forud for generalforsamlingen havde trukket det ene forslag om en stigning til kr. 14.500. Hermed er det alene forslaget om de kr. 14.000 der skal behandles på generalforsamlingen. Afslutningsvis oplyste dirigenten også, at bestyrelsen med udsendelse af beretningen havde trukket forslaget om en boligafgiftsstigning på 5% pr. 1. januar 2024 tilbage.

Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

Der blev valgt 3 stemmetællere blandt medlemmerne.

### **Ad 2. Bestyrelsens beretning**

Randa Sebelin aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning, som var udsendt en uge før afholdelse af generalforsamling og supplerede med at der pt. Er 88 som har meddelt at de ønsker at være med i altanprojektet. Man kan stadig nå at komme med i projektet hvis man ikke har meddelt sin interesse til projektet endnu. Kontakt herom skal ske til altanudvalget på e-mail: [altan@ab-jaeger.dk](mailto:altan@ab-jaeger.dk).

Randa Sebelin redegjorde endvidere for driftsunderskuddet i 2022 og hvorfor man valgte at introducere en boligafgiftstigning. Bestyrelsen forventer i de kommende år at holde igen med større renoveringsprojekter i gaden.

Der er stadigvæk udfordringer med at mange på foreningens ventelister byder ind på ledige lejligheder som reelt ikke ønsker at købe eller har mulighed for at finansiere et køb. Det gør at salgsprocessen trækker ud for sælger hvilket ikke er rimeligt og der blev derfor opfordret til at man kun melder ind på ledige lejligheder, hvis man har en godkendelse omkring køb og reelt er interesseret i en ledig lejlighed.

Bestyrelsen modtager en del opsigelser fra erhvervslejere. Tidligere har erhvervsudvalget kigget meget på at man ønskede at få specialbutikker ind i gaden, men det er ikke så nemt i øjeblikket. Derfor vil man i fremtiden kunne se lidt mere "normale" butikker i gaden.

Handelsstandsforeningen har meddelt, at man ikke ønsker at stå for loppemarkeder længere. Hvis nogle kunne have lyst til at stå for dette, kan man henvende sig på e-mail: loppemarked@ab-jaeger.dk.

Der var stor ros til bestyrelsens for deres store arbejde og for alle de fine arrangementer i gaden i løbet af året.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne sat til afstemning og enstemmigt godkendt. Beretningen er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

### **Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport**

Indledningsvis gennemgik foreningens revisor Jan Nygaard fra Beierholm årsrapportens opbygning og kommenterede herefter for afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget. Jan Nygaard oplyste desuden, at foreningen har nogle meget flotte lån med en meget lav rente og gennemgik i tilknytning hertil enkelte poster i balancen, samt til sidst opstilling andelskroneværdiberegningen.

Marc Cedenius fra bestyrelsen gennemgik herefter andelskroneværdiberegningen i et excel ark som bestyrelsen har udarbejdet og som tidligere er benyttet på foreningens ordinære generalforsamlinger. Modelberegningen kan også findes på foreningens hjemmeside [www.ab-jaeger.dk](http://www.ab-jaeger.dk). Marc redegjorde kort for hvad de forskellige ændringsforslag ville betyde i forhold til foreningens forventede drift, projekter og andelskrone "buffer".

Andelshaver Raasmus Morten Hansen ønskede kun at behandle sit forslag om en ny andelskrone på kr. 14.000. Forslagsstiller redegjorde for sit forslag om stigning i andelskronen fra kr. 13.500 til kr. 14.000 og oplyste, at han syntes at der skal være noget løbende prisudvikling og bevægelse i andelskronen, så man fx også kan få bedre lån i lejligheden til bl.a. at kunne vedligeholde sin lejlighed. Dette kunne man bl.a. få ved at hæve andelskronen med kr. 500.

Efter en god og konstruktiv debat motiverede bestyrelsen for forslaget om en uændret andelskrone og oplyste bl.a. at der skal bruges mange penge på vedligeholdelse af ejendommene. Der er udfordringer med murbier som der skal gøres noget ved. Derudover er der problemer med flere vinduer og kviste som der også skal gøres noget ved, ligesom afgørelsen af retssagen omkring Karl Poulsen kan få indflydelse på foreningens hensættelser.

Bestyrelsen oplyste desuden at de ønsker stabilitet i andelskronen og at man på sigt også godt kunne tænke sig nogle energiprojekter. Byggeudvalget oplyste at de arbejder på en 10 års plan omkring hvad der skal renoveres i foreningen.

Der blev spurgt til hvad en fornuftig buffer er. Revisor Jan Nygaard oplyste at det er svært at sige, da det kommer an på hvor meget der skal bruges/afsættes til vedligehold af ejendommen og hvordan foreningens økonomi i øvrigt ser ud. I årsrapporten for 2022 har foreningen bl.a. også en positiv "buffer" på ca. kr. 61 mio. som følge af det høje renteniveau, idet foreningens fast forrentede lån har en positiv kursværdi der forøger "bufferen". Denne kan dog falde igen hvis renten på sigt igen falder og det anbefales derfor ikke at kalkulere med denne.

Der blev også spurgt om hvis andelskronen stiger vil fastfrysningen så forsvinde. Dirigent oplyste, at fastfrysningen ikke vil forsvinde, da der er plads i regnskabet til at lade andelskronen stige. Endvidere blev det oplyst, at foreningen stadigvæk vil bibeholde den fastfrosne vurdering, hvilket også fremgår af årsrapporten.

Efter den afsluttende debat og drøftelse af ændringsforslag til andelskronen, satte dirigent herefter først årsrapporten for 2022 til afstemning. Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Herefter valgte dirigenten at stemme om det mest vidtgående forslag med en stigning i andelskronen på kr. 500 til kr. 14.000.

En andelshaver ønskede en skriftlig afstemning. Dirigenten oplyste, at foreningens forretningsorden for generalforsamling foreskriver, at hvis blot et medlem ønsker en skriftlig afstemning skal dette ske. Der blev herefter iværksat en skriftlig afstemning. De valgte stemmetællere indsamlede og opgjorde stemmerne, der fordelte sig således:

21 ja stemmer  
83 nej stemmer  
1 blank stemme

Forslaget om en stigning i andelskronen fra 13.500 til 14.000 blev derfor ikke vedtaget.

Herefter blev bestyrelsens forslag sat til afstemning om en uændret andelskrone på kr. 13.500 som blev vedtaget med et overvældende flertal.

Andelskronen udgør således fortsat kr. 13.500 pr. m<sup>2</sup>.

#### **Ad 4. Fremlæggelse af budget**

Foreningens revisor Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik kort budgettet for året 2023, som indebar en stigning i boligafgiften på 5 % gældende pr. 1. juli 2023. Dirigenten henvist til at bestyrelsen havde fremsat ændringsforslag om at stigning i boligafgiften pr. 1. januar 2024 annulleres.

Der var efterfølgende nogle enkelte spørgsmål til om hvorfor beløbet på renholdelse er så højt. Dirigenten oplyste, at udgifter for det ekstra personale siden 2021, der drifter og vedligeholder ejendomme har en fuld indfasning i 2023, hvorfor beløbet nu er højere.

En andelshaver syntes at det var ærgerligt at beløbet til vinduespudser er slettet i budgettet i 2023, da det var rart at få pudset vinduer. Bestyrelsen forklarede at det var nødvendigt at spare på nogle poster og vinduespudsning er desværre en af disse poster.

Efter afklarende spørgsmål til budgettet for 2023 samt stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. juli 2023, blev dette sat til afstemning og godkendt, idet der var et overvældende flertal der stemte ja til budgettet og stigning i boligafgiften. 3 stemte imod, mens der var 5 blanke stemmer.

Budgettet er herefter godkendt med en stigning i boligafgiften på 5% pr. 1. juli 2023.

Efter behandlingen af dette punkt konstaterede dirigenten at flere havde forladt generalforsamlingen hvorfor antal af stemmer ikke præcist var kendt.

## Ad 5. Forslag

### a. Bestyrelsen stillede forslag om ændringer af foreningens vedtægter § 10, stk. 4 fra (det med fed slettes).

Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring, kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsproceduren kan påbegyndes. **Ved nyetablering af bade gives der udelukkende lov til at opsætte tunge bade i henhold til foreningens retningslinjer.**

til:

Der gives ikke tilladelse til opsætning af brusekabiner. Eksisterende lovligt opsatte brusekabiner kan forblive levetiden ud i lejligheden. Lovligt opsatte brusekabiner anses ikke som forbedring, kan ikke overdrages ved salg, og skal fjernes før salgsproceduren kan påbegyndes.

Bestyrelsen redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse og oplyste bl.a., at byggeteknikken er blevet bedre i årenes løb, og at en byggetilladelse hos kommunen derfor ikke længere er nødvendig, da der er kommet produkter på markedet der muliggør at etablere bad med vægtforøgelse på bjælkelag under 5%. Det kræver dog stadig ingeniørberegninger/statiske beregninger som skal sendes til foreningens byggetekniske rådgiver for deres godkendelse. Når arbejdet er udført, skal dette meddeles til BBR.

Efter en debat for og imod forslaget, blev dette sat til afstemning og godkendt, idet der var overvældende flertal af ja stemmer, mens ingen stemte imod. 1 stemte blankt.

Ændring af vedtægt § 10 stk. 4 blev godkendt med over 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Vedtægtsændringen kunne ikke vedtages endeligt på generalforsamlingen, da generalforsamlingen ikke var repræsenteret af 2/3 af samtlige stemmer i foreningen jf. vedtægternes § 23, stk. 2. Da der var 2/3 flertal blandt de fremmødte af ja og nej stemmer, skal forslaget endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jf. vedtægternes § 23, stk. 2.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringer kan sættes til endelig afstemning.

### b. Bestyrelsen stillede forslag om ændringer af foreningens vedtægter § 26 stk. 6 slettes ordet "sekretær".

Således at § 26 stk. 6 får følgende ordlyd:

Bestyrelsen konstituerer sig selv med 1 til 2 næstforpersoner og evt. en kasser.

Forslaget krævede ingen kommentar og blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ændring af vedtægt § 26 stk. 6 blev godkendt med over 2/3 flertal blandt de fremmødte.

Vedtægtsændringen kunne ikke vedtages endeligt på generalforsamlingen, da generalforsamlingen ikke var repræsenteret af 2/3 af samtlige stemmer i foreningen jf. vedtægternes § 23, stk. 2. Da der var 2/3 flertal blandt de fremmødte af ja og nej stemmer, skal forslaget endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jf. vedtægternes § 23, stk. 2.

Bestyrelsen vil i samarbejde med administrator indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslag til vedtægtsændringer kan sættes til endelig afstemning.

**c. Forslag fra bestyrelsen omkring altanprojekt 2.0 med de nødvendige vedtægtsændringer og øvrige bemyndigelser jf. det med indkaldelsen vedlagte notat og ideoplæg omkring altaner.**

Dirigenten oplyste, at forslaget er førstegangsbehandlet på den ekstraordinær generalforsamling den 17. april 2023 hvor forslaget blev vedtaget med 2/3 flertal og nu endeligt kan godkendes med 2/3 flertal.

Dirigent henviste til det med indkaldelsen fremsendte notat og ideoplæg og valgte ikke at gennemgå dette, da de tidligere var gennemgået og godkendt på foreningens ekstraordinære generalforsamling den 17. april 2023.

Dirigent oplyste, at der vil være mulighed for finansiering igennem foreningen ved optagelse af 30-årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag og en løbetid på 30 år. Renten er pt. 5 %.

Dertil vil der som i det første altanprojekt være mulighed for at betale den fulde værdi af altanen kontant for dem som måtte ønske dette (egenfinansiering). I denne løsning vil værdien af altanen være en individuel forbedring der ikke afskrives iht. foreningens vedtægters § 9, stk. 8. Dertil kan der være andre følgeomkostninger (som fx radiator), der skal afskrives som individuel forbedring iht. foreningens vurderingsregler. Denne løsning vil være præcis den samme løsning som i det første altanprojekt dog med nogle nye priser da markedet har ændret sig siden det første altanprojekt. Egenfinansieres altanen vil værdien være en individuel forbedring som ikke tilskrives ejendommens værdi.

Løsningen med finansiering igennem foreningen, tilbydes også alle dem som var en del af det første altanprojekt, så man derved kan få frikøbt sin altan til den opgjorte forbedringsværdi og i stedet betale til foreningen, der også vil overtage vedligeholdelsespligten. Denne mulighed er frivillig og vil betyde foreningen skal optage et realkreditlån til dem som måtte ønske at benytte sig af denne løsning. Ydelsen til foreningen til betaling af lån vil være varig, også efter udløb af de 30 år lånet forventes finansieret over, da den månedlige betaling også skal dække fremtidig vedligeholdelse og fornyelse. Foreningen vil optage et fastforrentet realkreditlån på pt. 5% over 30 år til dem som ønsker at deres altan frikøbes af foreningen. Vedtages dette vil der efter at altanprojekt 2.0 er endeligt vedtaget blive skrevet ud til alle dem som deltog i det første altanprojekt med oplysning om hvad det koster fremover pr. måned ved en frikøbt altan og hvilke omkostninger der er forbundet med opgaven, da administrator vil have nogle ekstraopgaver til håndtering af henvendelser og optagelse af lån, samt tilbagebetaling af beløb mv.

Der blev spurgt til hvor meget det ca. vil koste pr. måned hvis man vælger at købe en ny altan i altanprojekt 2.0. Dirigent oplyste at som det ser ud nu vil man blive opkrævet i nærheden af kr. 1.500 pr. måned for en gennemsnitsaltan til kr. 250.000. Dette beløb kan dog ændres da det afhænger af hvad renten er på det fastforrentede lån når det optages til projektet. Beløbene gælder også ved frikøb.

Der var nogen bekymring om at foreningen skal ud og optage et stort lån til altanerne for de andelshavere som ønskede at få finansieret altanen igennem foreningen. Dirigent oplyste, at gælden naturligvis vil blive større, men ejendomsværdien vil stige, da de altaner som frikøbes af foreningen eller de nye som etableres, vil få en værdiforøgelse for foreningen. Det er dog en senere generalforsamling der skal tage stilling til hvorledes forbedringsdelen fra altanprojektet evt. skal indgå i foreningens andelsværdi.

Dirigenten oplyste desuden, at det er en forudsætning for, at der kan finansieres altaner igennem foreningen, at foreningens vedtægter også ændres, idet vedligeholdelsen på

altaner skal påhvile foreningen. Der skal derfor tilføjes en ny bestemmelse i vedtægterne § 9 med stk. 10 og 11.

Det blev endvidere oplyst, at der stadig er mulighed for at tilmelde sig projektet. Der er pt. registreret 88 som ønsker altan, uden at det dog vides hvor mange der ønsker at egenfinansiere og hvor mange som ønsker at finansiere altan gennem foreningen.

Efter en god og konstruktiv debat blev altanprojekt 2.0, vedtægtsændringer og bemyndigelse sat til afstemning og godkendt, idet der var et overvældende antal ja stemmer (over 2/3-dele af de tilbageværende andelshavere) og 13 nej stemmer, mens der var 14 blanke stemmer.

Nedenstående bemyndigelse og vedtægtsændringer er hermed godkendt:

Bestyrelsen er af generalforsamlingen bemyndiget til:

- At igangsætte altanprojekt 2.0 i samme løsning som i det første altanprojekt med egenfinansiering, samt med en ny løsning, hvor det er foreningen der optager lån til projektet for dem som ønsker at deltage i projektet og få altanen finansieret gennem foreningen.
- At hjemtage den for projektet nødvendige finansiering, herunder at foretage eventuel kurssikring mv. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lånene, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet, idet der også er afsat omkostninger til uforudsete udgifter mv. Realkreditfinansiering sker ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån med afdrag på pt. 5% og med en 30 årig løbetid.
- At hjemtage eventuel byggekredit til mellemfinansiering af projektet (pro rata hæftelse).
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med teknisk rådgiver og administrator vedrørende administrativ og økonomisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt til at indgå entrepris kontrakt med entreprenør.
- Træffe alle de for projektet nødvendige beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (fx stigende eller faldende renter), og der ikke kan optages de til projektet vedtagne lån, eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til, at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.
- At afgøre tidspunkt for hjemtagning af realkreditfinansiering.
- At opkræve altantillæg når der optages lån til projektet, og ikke først når projektet er færdigt, idet der skal betales låneydelse til det nye lån, når det optages.
- Altantillægget kan senere tilpasses i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere, hvis renten stiger eller falder, eller såfremt låneforholdene ændres. Ydelsen på altan lånet betales af dem som er med i projektet og vil til enhver tid skulle betales af disse også ved fx faldende rente på lånet som tilfalder dem som er med i projektet som en besparelse.
- At opkræve kontante indbetalinger til projektet for dem som ønsker en altan med egenfinansiering.
- At efterregulerer de kontante indbetalinger, i det omfang projektet bliver enten dyrere eller billigere.
- At frikøbe altaner fra dem som måtte ønske det fra det første altanprojekt i foreningen og finansiere dette ved optagelse af et ekstra realkreditlån, som der skal

betales til på lige fod med de andre som ønsker at finansiere ny altan igennem foreningen.

- Tilpasse foreningens vedtægter med følgende 2 bestemmelser i vedtægternes § 9:

*”Stk. 10 De enkelte altanejere har en eksklusiv brugsret til de opførte altaner. Vedligeholdelsen af altanerne påhviler dog foreningen, hvor opførelse af altan er sket med finansiering igennem foreningen. Andelshaverne er dog forpligtet til at holde altanerne pæne og ordentlige. Vedligeholdelsespligten for foreningen omfatter også fornyelse. Andelshaveren skal straks rette henvendelse til bestyrelsen, hvis nødvendig vedligeholdelse eller reparation er påkrævet. Hvis bestyrelsen konstaterer, at der er behov for at tilgå altanen via lejligheden pga. en nødvendig vedligeholdelse, og har andelshaveren, efter anmodning fra bestyrelsen med en rimelig frist, ikke har givet adgang til lejligheden og altanen, er bestyrelsen berettiget til at lade vedligeholdelsen/fornyelsen udføre for andelshaverens regning, der vil være en pengepligtig ydelse på lige fod med betaling af boligafgift mv.*

*Stk. 11 Betaling af det månedlige tillæg til boligafgiften, sidestilles med almindelig betaling af boligafgift, og skal derfor betragtes som en pengepligtig ydelse, hvor manglende betaling kan medføre eksklusion fra foreningen iht. Vedtægternes § 20. Selvom lånet til opsætning af altaner er afviklet efter 30 år, fortsætter dem der finansierer altan opførelsen/købet igennem foreningen med at betale udgiften, da beløbet betragtes som en opsparing til kommende vedligeholdelse og fornyelse af altaner. Lånet kan ikke senere indfries af andelshaver, og ydelsen fortsætter på evt. ny andelshaver. Beløb der betales til altaner vil efter udløbet af realkreditlånet blive hensat på en særlig altan opsparingskonto til kommende vedligeholdelse og fornyelse. Betaling til altan efter udløb af realkreditlånet kan kun ændres af en kommende generalforsamling.”*

Opdaterede vedtægter vil blive lagt på foreningens hjemmeside, når der har været anden behandling af de vedtægtsændringer der foreløbigt er vedtaget under punkt 5.a og 5.b.

- d. **Andelshaver Julie Thornedal, JBG 7, 2. th stillede forslag om at der til punkt 5 i husorden tilføjes det med kursiv og understregning: Støjende maskiner og elektrisk musikudstyr (forstærker, mikrofon mv) må kun anvendes mellem kl. 8.00 og 19.30.**

Andelshaver motiverede for forslaget og oplyste hvilke problemer der opleves med at der bliver spillet høj musik.

Efter en debat for og imod forslaget blev dette sat til afstemning.

Forslaget blev ikke godkendt, da 5 stemte for, mens et overvældende flertal stemte imod og 6 stemte blankt.

## **Ad 6. Valg af bestyrelse.**

### **a. Forperson for bestyrelsen.**

Forperson Randa Sebelin blev sidste år valgt for en 1 årig periode. Randa Sebelin ønskede at genopstille og blev genvalgt som forperson for bestyrelsen.

### **b. Medlemmer til bestyrelsen.**

Marc Cedenius, Rune Buk Johansen og Johan Jacobsen var alle på valg. Marc Cedenius og Johan Jacobsen var indstillet på genvalg til bestyrelsen og blev genvalgt. Rune Buk Johansen ønskede ikke at genopstille. Derudover var Anders Reuter og Anne Louise Houmann udtrådt af bestyrelsen i løbet af året. Der skulle derfor vælges 3 bestyrelsesmedlemmer.



Andreas Holck Høeg-Petersen, Anna Mortensen og Julie Thorendal ønskede at stille op til bestyrelsen. De præsenterede sig kort for generalforsamlingen hvorefter de alle blev valgt.

### c. Valg af suppleanter.

Der blev ikke valgt nogen suppleanter til bestyrelsen.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- |                               |                  |
|-------------------------------|------------------|
| - Randa Sebelin, (forperson)  | (på valg i 2025) |
| - Kim Boesen                  | (på valg i 2024) |
| - Torsten Pedersen            | (på valg i 2024) |
| - Julie Thorendal             | (på valg i 2024) |
| - Simone Lykke Vestergaard    | (på valg i 2024) |
| - Thor Gosbjørn               | (på valg i 2024) |
| - Ilan Scheftelowitz          | (på valg i 2024) |
| - Anna Mortensen              | (på valg i 2024) |
| - Marc Cedenius               | (på valg i 2025) |
| - Johan Jacobsen              | (på valg i 2025) |
| - Andreas Holck Høeg-Petersen | (på valg i 2025) |

### Ad 7. Valg af revisor.

Beierholm blev genvalgt som foreningens revisor.

### Ad 9. Eventuelt.

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- En beboer oplyste, at han har problemer med at der blevet røget indendørs hos underboen, da røgen stiger op i hans lejlighed. Man kan evt. fuge med silikone rundt i kanten af lejligheden så kommer røgen ikke så nemt op. Byggeudvalget oplyste, at de vil kigge på problemet og se om der kan meldes nogle generelle tiltag/anbefalinger ud. Det er muligt at stille forslag, men svært at få vedtaget.
- En andelshaver opfordrede til at bestyrelsen fik indhentet pristjek på revisor.
- Et medlem fra bestyrelsen opfordrede til at andelshaverne fremover engagerer sig meget mere med kommentar og debat, når bestyrelsen fremlægger sin årlige beretning på generalforsamlingen. Hvis ingen, eller næsten ingen, forholder sig til alt det arbejde som bestyrelsen har lavet det forgangne år, og som den omfangsrige beretning udtrykker, så opleves det meget demotiverende, som frivilligt bestyrelsesmedlem.
- Ejeren af Gonzo sagde, at han synes det var forrykt at opleve de beskyldninger om svindel mod bestyrelsen og tilsvining af ham personligt, der har været ifm. bestyrelsen undersøgelse af interessen for at foreningen overtog Gonzos lokaler, for at få et beboerlokale. Det blev også oplyst, at lejemålet nu var afstået, og til en pris det ikke var under det AB Jæger blev tilbudt afståelsen til.
- Der blev spurgt til hvor langt den nedsatte gruppe er vedrørende fælleslokale for foreningens medlemmer. En fra den nedsatte gruppe oplyste, at spørgeundersøgelsen som blev rundsendt viste at rigtig mange ønskede et fælleslokale. Man er dog ikke kommet videre efter at indkaldelsen til den ordinære generalforsamling blev udsendt og det fremgik at boligafgiften skulle stige med 5%. Gruppen valgte herefter at indstille det videre arbejde indtil videre.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 21.50.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk af foreningens forperson og dirigenten iht. foreningens vedtægter § 24 stk. 2 og vedhæftede underskriftsdokument.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Randa Sebelin

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Randa Ruben Jaber Sebelin

Bestyrelsesformand

På vegne af AB Jæger

ID: c01635a3-5c6e-4ca3-92fd-be637b0f14a8

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2023 kl.: 09:21:08

Underskrevet med MitID



## Patrick Kuklinski

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

ID: 95747740

Tidspunkt for underskrift: 07-06-2023 kl.: 21:41:47

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e6fb5dHruMz250159437

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).