

Referat af ordinær generalforsamling 2020

i A/B Jæger

**Afholdt mandag den 5. oktober 2020 kl. 17:30 i
Nørrebrohallen, Multihallen, Nørrebrogade 208, 2200
KBH N.**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om uændret andelskrone på kr. 12.000 pr. m²
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret boligafgift.
5. Forslag:
 - A. Bestyrelsen stillede forslag om vedtægtsændringer. Oplægget til vedtægtsændringer kan ses på foreningens hjemmeside under §§ og dokumenter og generalforsamling.
 - B. 1. Bestyrelsen stillede forslag om, at der ansættes en driftsadministrator som kan bistå bestyrelsen omkring de mange opgaver omkring ejendommen og koordinerer med de ansatte, ligesom der er et ønske fra bestyrelsen om at der skal være en tættere kontakt med erhvervene i gaden. Der afsættes et årligt beløb på op til maksimalt kr. 600.000.

2. Bestyrelsen stillede forslag om frikøbsaftale af formanden 1 fuld arbejdsdag om ugen til en timepris på kr. 309,74 i perioden fra oktober 2020 frem til ansættelse af driftsadministrator. Forslaget bortfalder såfremt forslag 5B stk. 1 ikke vedtages.
 - C. Bestyrelsen stillede forslag om, at såfremt et bestyrelsesmedlem deltager i dagsmøder i forbindelse med sager i foreningen hos fx advokat, retssag eller andet, så kan de blive frikøbt til dette. Forslaget ønskes vedtaget med tilbagevirkende kraft fra november 2019. Dette vil medføre en udgift for foreningen i nærheden af kr. 25.000 – 30.000.
 - D. Bestyrelsen stillede forslag om at der genigangsættes en proces omkring salg af Ndr. Fasanvej 138B med henblik på gennemførelse i 2022. I denne forbindelse anmodede bestyrelsen om at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen et beløb på kr. 50.000 til at undersøge spørgsmål og indlede en ny dialog med de tilbageværende andelshavere i ejendommen. Et salg vil forudsætte beslutning på en kommende generalforsamling.

E. Behandling af 3 forslag fra Andelshaver Jægersborggade 56, st.tv.

Der var indkommet 3 forslag fra nogle andelshavere efter at indkaldelsen var udsendt – forslagene var 4 dage forinden oplagt på foreningens hjemmeside og udsendt til de andelshavere som har oplyst deres mailadresse samt ophængt i opgangene.

- F. Andelshaver Jægersborggade 18, 2. tv. stillede forslag om en ændret andelskrone som minimum følger inflationsraten i Danmark hvert år. Andelskronen følger kalenderåret.
- G. Andelshaver Jægersborggade 18, 2. tv stillede forslag om etablering af en kommission med fem beboere fra A/B Jæger, som har til formål at analysere, diskutere, vurdere og anbefale strategien for andelskronen de næste år. Konklusionen fra kommissionen præsenteres for A/B Jægers Bestyrelse til videre foranstaltning. Medlemmer skal vælges på Generalforsamlingen.
- H. Andelshavere i Stefansgade 41, 2. th og 4. tv stillede forslag om vedtægtsændring ifbm. bygning af bolig således, at det også bliver ud af foreningen.

6. valg af:

A. Valg af formand for bestyrelsen. Formand Kim Boesen var på valg og ønskede genvalg.

B. Valg af medlemmer til bestyrelsen: Randa Sebelin, Thorsten Pedersen, Anne Louise Houmann, Ilan Scheftelowitz, Thor Gosbjørn og Carsten Ahlstrøm er alle på valg og indstillet på genvalg til bestyrelsen. Dertil er Marie Bille på valg, da Morten Søndergaard er udtrådt i årets løb. Marie Bille er indstillet på genvalg.

C. Valg af suppleanter. Følgende var på valg som suppleanter: Rune Buk, som er indstillet på genvalg. Derudover skulle der vælges 2 yderligere suppleanter.

7.Valg af revisor.

8. Eventuelt.

Formand Kim Boesen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte. Herefter præsenterede bestyrelsen sig for generalforsamlingen og oplyste hvilket udvalg de arbejdede i.

I alt 110 lejligheder (heraf 12 ved behørig fuldmagt) ud af 441 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 25%.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski og Gitte Langetoft-Nielsen fra foreningens administrator Cobblestone blev foreslået og 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 § 23 stk. 2. Endvidere blev det oplyst, at generalforsamlingen ikke kunne afholdes inden udgangen af juni måned, som foreskrevet i foreningens vedtægter, idet omstændighederne omkring COVID-19 havde gjort det umuligt at samles. Dertil blev det oplyst at der var annonceret

yderligere forslag på foreningens hjemmeside (punkt 5 F-H jf. dagsorden) 4 dage før generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 22, 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 kort hovedtrækkene i bestyrelsens beretning som er udsendt til andelshaverne pr. e-mail og ophængt ved opslag i opgangene. Derudover har den været tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Formand Kim Boesen supplerede med, at det har været en svær tid for de erhvervsdrivende med covid-19. Flere erhvervsdrivende har fået henstand på betaling af husleje i 2-3 måneder som snart skal tilbagebetales til foreningen. Det er derfor vigtigt, at vi støtter ekstra op om de erhvervsdrivende ved at handle mere i gaden.

De erhvervsdrivende udgør en stor del af A/B Jægers driftsbudget med en indtægt på ca. kr. 5 millioner om året. Nogle af de erhvervsdrivende fylder og støjer en del, men de skal overholde de retningslinjer som kommunen fastsætter og som følger af foreningens husorden.

Retssagen mod Karl Poulsen - I september 2019 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling, da bestyrelsen havde modtaget tilbud om forlig på kr. 34 millioner.

Det takkede generalforsamlingen nej tak til.

Foreningen har modtaget en ny skønserklæring som bestyrelsen ikke er enige i, da skønsmændene har forholdt sig til en øvre grænse og ikke har forholdt sig til hvad arbejderne burde have kostet. Bestyrelsen mener, at der er noget som ikke stemmer og arbejder videre med sagen og bad om fornyelse af det mandat de arbejder under. Bestyrelsen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling såfremt det skulle blive nødvendigt.

Der var ingen spørgsmål til beretningen som efterfølgende blev sat til afstemning og enstemmig vedtaget.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om uændret andelskrone på kr. 12.000 pr. m²

Foreningens revisor Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik og kommenterede foreningens årsregnskab.

Der var efterfølgende spørgsmål til værdiansættelse af ejendommen samt om foreningens buffer.

Nogle andelshavere efterlyste, at valuarvurderingen blev lagt tilgængelig på foreningens hjemmeside – dette vil bestyrelsen undersøge med valuareren om de må. Valuarvurderingen kan ses på Cobblestone.dk ved at logge ind og oprette sig i Cobblestones online løsning "Cobblestone Cloud".

Det blev oplyst, at den samlede gæld i foreningen var på ca. 35% ift. vurdering på ejendommen. Ifølge BRF Kredit og Jyske Bank oplysninger ligger foreningen i deres "grønne felt" som kunde.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. -806.552 før afdrag på prioritetsgæld.

Efterfølgende blev andelskronen drøftet sammen med de 2 forslag 5 F og 5 G fra andelshaver i Jægersborggade 18, 2. tv. omkring:

- 5F en ændret andelskrone som minimum følger inflationsraten i Danmark hvert år, samt at andelskronen skal følge kalenderåret.
- 5G Etablering af en kommission med fem beboere fra A/B Jæger, som har til formål at analysere og diskutere, samt vurdere og anbefale strategien for andelskronen de næste år. Konklusionen fra kommissionen præsenteres for A/B Jægers Bestyrelse til videre foranstaltning. Medlemmer skal vælges på Generalforsamlingen.

Forslagsstiller motiverede for forslagene og oplyste, at der har været en debat på Facebook hvor andelskronen er blevet drøftet og det bl.a. er derfor forslagene fremstilles.

Der var efterfølgende en god debat for og imod forslagene. Nogle andelshavere var nervøse for en stigning i andelskronen og mente, at det ikke er det korrekte tidspunkt, da vi ikke kender konsekvensen af de nye "Blackstone-lovregler" og hvad Covid-19 gør ved samfundet fremadrettet.

Bestyrelsen oplyste, at de ikke ville opfordre til at generalforsamlingen stemte for forslagene. Bestyrelsen ønsker en stor buffer til den usikkerhed der er i markedet og som følge af den igangværende retssag imod Karl Poulsen. For 9 år siden var foreningen ved at gå konkurs. Derfor er bestyrelsen påpasselig så man kan gennemgå en krisesituation såfremt det skulle blive nødvendigt.

En andelshaver oplyste, at der er en undren blandt nogle andelshavere i foreningen, da andre omkringliggende andelsboligforeninger lader deres andelskrone stige og man ikke kan det i A/B Jæger.

Bestyrelsen foreslog, at det regneark de havde lavet til generalforsamlingen, blev lagt på foreningens hjemmeside i Excel, så kunne man selv lege med beregningen og bufferen i regnskabet. Derudover blev det foreslået at bestyrelsen kunne lave et notat omkring bestyrelsens overvejelser og forskellige beregninger på hvordan andelsværdien kunne se ud. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Dirigenten satte herefter bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone til kr. 12.000 pr. m² til afstemning. Stemmerne fordelte sig således:

Ja:	92
Nej:	07
Blankt:	11

Andelskronen var herefter vedtaget til kr. 12.000 pr. m².

Herefter blev forslagsstillers forslag 5F sat til afstemning. Stemmerne fordelte sig således:

Ja: 0
Nej: 107
Blankt: 3

Forslaget blev ikke vedtaget.

Derefter blev forslag 5G sat afstemning. Stemmerne fordelte sig således:

Ja: 05
Nej: 90
Blankt 15

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret boligafgift.

Revisor Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik og kommenterede årets budget for 2020.

Der blev bl.a. spurgt til hvorfor finansielle omkostninger var steget fra 6 millioner i 2018 til 13. millioner i 2019. Revisor oplyste, at det var et tab for omlægning af lån i 2019.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret negativt årets resultat på kr. 2.204.603 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften. Resultatet er påvirket af at trappeprojektet på 12,6 mio kr. forventes udgiftsført i regnskabsåret 2020.

Ad. 5 Forslag:

- A. **Bestyrelsen stillede forslag om følgende vedtægtsændringer:
§ 7 stk. 2. bestemmelsen ændres og der tilføjes:**

Alle andelshavere er forpligtet til at flytte Ind i andelsboligen, og benytte andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

Såfremt der er flere personer, der ejer en andel i fællesskab, gælder forpligtelsen for alle andelshavere, der således skal flytte ind og benytte andelsboligen som helårsbolig.

§ 9 stk. 1 i bestemmelsen tilføjes:

En andelshaver er desuden ansvarlig for vedligeholdelse af hele døre, der fører ud af andelsboligen.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

§ 9 stk. 5 bestemmelsen tilpasses og det med fed slettes:

manglende vedligeholdelse af gulvbelægningen og udvendig vedligeholdelse samt udskiftning af hele vinduer **samt hele døre, der fører ud af andelsboligen.**

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

Der indføres ny § 9 stk. 6 med følgende ordlyd:

§ 9, stk. 6-7 bliver herefter til § 9, stk. 7-8.

Bestyrelsen kan til enhver til foretage undersøgelser eller prøvetagning i en lejlighed, såfremt der er **begrundet** mistanke om, at en forbedring, f.eks. et badeværelse ikke er udført korrekt eller er blevet skadet. Såfremt undersøgelserne efterfølgende udløser et vedligeholdelsespåbud, jf. §9, stk. 7 kan foreningen forlange udgifterne til undersøgelserne dækket af andelshaveren.

Der var opbakning til at ændre teksten, så begrundet ovenfor med fed blev tilføjet.

§ 11, stk. 1. Bestemmelsen tilføjes, da formuleringen ikke er kommet med i det nye vedtægter.

Andelshaveren må først fremleje når man har beboet og været folkeregistertilmeldt sin lejlighed i mindst 2 år.

Der blev stillet spørgsmål om andelshaver skulle have boet i foreningens eller i den pågældende lejlighed? Det er meget væsentligt.

Der var opbakning til at ændre teksten således:

Andelshaveren må først fremleje når man har beboet og været folkeregistertilmeldt **til en** lejlighed i mindst 2 år **umiddelbart forud for fremlejen.**

§ 11 stk. 4, litra 7 bestemmelsen ændres – nedenstående slettes og nyt afsnit tilføjes:

Det skal fremgå tydeligt hvilken lejlighed der udlejes, lejeperiode, samt brugbart mobilnummer og gyldig e-mailadresse, således at fremlejer(andelshaver) kan kontaktes øjeblikkeligt, i tilfælde af problemer.

Adviseringen skal ske på den af bestyrelsen anviste måde og indeholde de oplysninger, som bestyrelsen fastsætter. Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

§ 13 stk. 2, B, sidste afsnit – bestemmelsen er ikke relevant og skal slettes, da bestyrelsen under § 13 stk. 3 allerede har mulighed for at fravige fra ventelistereglerne hvis sociale hensyn taler herfor.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

§ 13, stk. 3 Bestemmelsen ændres og der indsættes følgende:

Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for **håndtering af overdragelsesprocessen i foreningen, samt** administration af ventelisten,

Der tilføjes et nyt afsnit § 13 stk. 6 med følgende ordlyd:

Ved salg af en andel skal der ske fremvisning af lejligheden.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

Der tilføjes ny § 14 stk. 2 med følgende ordlyd:

Badeværelser kan kun give anledning til forbedring, såfremt der enten foreligger ibrugtagningstilladelse, - eller såfremt disse er behørigt registreret i BBR uden egentlig byggesag.

Marc Cedenius fra bestyrelsen oplyste, at der var kommet nye regler fra Københavns kommune. Det betyder, at det ikke er i alle tilfælde, at der skal foreligge en byggetilladelse. Bestyrelsen forlanger dog stadig, at der sendes en byggeansøgning til Københavns kommune gennem Plan 1 som også hjælper med fuldmagt fra bestyrelsen.

I de fleste tilfælde vil Københavns kommune skrive tilbage, at der ikke skal foreligge en bygge- og ibrugtagningstilladelse. Det er vigtigt, at man har dette dokument i sagen selv om det har en ekstra udgift for sælger. I andre tilfælde vil Københavns kommune skrive tilbage, at der skal foreligge en byggetilladelse, der også kan medføre der skal involveres en brandrådgiver, inden kommunen kan give byggetilladelse.

Hvis andelshaver kan dokumentere, at det tidligere har været administrationen i A/B Jæger som har stået for byggesagen – betaler foreningen diverse gebyrer til Plan 1 og kommunen. Hvis man ikke kan dokumentere, at det var A/B Jæger som stod for byggesagen skal andelshaver selv stå for udgiften.

Det tilføjes ny § 14 stk. 5 med følgende ordlyd:

Alle ulovligheder skal udbedres af sælger inden overdragelsen kan sættes i gang. Der skal sendes dokumentation for udbedring til administrator, der herefter kan udbyde lejligheden til salg.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

**Der indføres ny § 14 stk. 6 med følgende ordlyd:
§14, stk. 6 bliver herefter til §14, stk. 7.**

Når en lejlighed overdrages, overtager køber ansvaret for lejlighedens indvendige tilstand og alle udførte forbedringer, jf. §§ 9-10. Foreningen overtager ikke nogen del af ansvaret for forhold, der vedrører andelshaveren, ved at lade lejligheden gennemgå af foreningens vurderingsmand, jf. § 14, stk. 4, ved at forlange el- og VVS-syn, jf. § 14, stk. 5, ved at godkende købsaftalen eller ved andre dispositioner i forbindelse med handlen. Et eventuel krav fra foreningen i henhold til §§ 9-10 kan således rettes imod den til enhver tid værende andelshaver. Et eventuelt krav imod tidligere andelshavere bliver herefter et mellemværende imellem køber og sælger, uden at foreningen bliver del af den sag.

Marc Cedenius oplyste, at ovenstående fremgår af foreningens salgsproceduren. På forespørgsel oplyste dirigenten, at hvis det fremgår af vedtægterne er foreningen bedre stillet.

Der tilføjes ny § 14 stk. 8 med følgende ordlyd:

Det er den nuværende andelshavers ansvar, at en ibrugtagningstilladelse foreligger inden et lejlighedssalg kan gennemføres, såfremt der er foretaget arbejder i lejligheden af nuværende eller tidligere andelshavere, hvor ibrugtagningstilladelse er et krav.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

§ 15 stk. 1 tilføjes nyt afsnit efter 2 pkt. - Bestemmelsen tilføjes til sidst:

Bestyrelsen kan nægte at godkende en overdragelsesaftale, såfremt der er uanmeldte eller uafsluttede byggesager, andre verserende sager eller ulovlige forhold, som andelshaver bærer ansvaret for, der ikke er udbedret på aftaletidspunktet.

(NB: Vedtages tilføjjelsen til § 14, stk. 5 bortfalder dette forslag)

Da § 14 stk. 5 blev foreløbig vedtaget bortfalder dette forslag.

§ 18 stk. 4 bestemmelsen slettes, da reglerne omkring overdragelse allerede fremgår af vedtægternes § 13.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

§ 20 stk. 1 litra F – bestemmelsen tilføjes:

Såfremt der er flere andelshavere anført på et andelsbevis, betragtes disse som en samlet andelshaver, der ekskluderes samlet, uanset om forholdet, der begrunder eksklusion kun kan henføres til en eller flere i kredsen af andelshavere. Såfremt en andelshaver ejer flere andelsboliger, jf. § 3 omfatter eksklusion alle andelsboliger, som den pågældende ejer eller er medejer af.

En eksklusionsbeslutning, der er tiltrådt af mindst 3/4-dele af bestyrelsen, kan ikke kræves indbragt for en generalforsamling, uanset eksklusionsgrundlaget.

En andelshaver spurgte til om når et ægtepar ligger i skilsmisse eller lignede så er det svært at overholde ovennævnte omkring at bo sammen.

Bestyrelsen oplyste, at de godt kunne se problematikken i dette – derfor skal man søge dispensation hos bestyrelsen for, at den ene part ikke bor der f.eks. i forbindelse med skilsmisse.

§26, stk. 7 - Bestemmelsen tilpasses til følgende markeret med fed, mens understregningen (nederst) slettes:

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i **det udtrådte medlems anciennitet**. Ved formandens

fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes generalforsamlingen til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i formandens sted indtil næste ordinære generalforsamling.

Ingen kommentar fra generalforsamlingen.

Herefter blev ovenstående samlede vedtægtsændringer sat til afstemning med ændringen i § 9, stk. 6 og § 11. stk. 1.

Resultatet udmøntede sig i følgende:

For:	105
Imod:	0
Blankt:	5

Vedtægtsændringerne kunne ikke vedtages endeligt på generalforsamlingen, da generalforsamlingen ikke var repræsenteret af 2/3 af samtlige stemmer i foreningen jf. vedtægternes § 22, stk. 2. Da der var 2/3 flertal blandt de fremmødte af ja og nej stemmer, skal forslagene endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal stemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret jf. vedtægternes § 22, stk. 2.

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

B. 1. Bestyrelsen stillede forslag om, at der ansættes en driftskoordinator som kan bistå bestyrelsen omkring de mange opgaver omkring ejendommen og koordinerer med de ansatte, ligesom der er et ønske fra bestyrelsen om at der skal være en tættere kontakt med erhvervene i gaden. Der afsættes et årligt beløb på op til maksimalt kr. 600.000

Marc Cedenius fra bestyrelsen motiverede for forslaget og oplyste, at det er et stort arbejde at være i bestyrelsen. Derfor har bestyrelsen brug for at der ansættes en driftschef som kan løse mange opgaver for bestyrelsen.

Driftskoordinatoren skal bl.a. have ansvaret for de ansatte i driften samt trappevaskerne. Derudover skal Driftskoordinatoren have den daglige kontakte med erhvervslejerne, være tovholder på alle projekter i foreningen, deltage i møder med de forskellige udvalg samt deltage på bestyrelsesmøderne.

En andelshaver syntes, at bestyrelsen er for langt væk fra beboerne – det er svært at komme i kontakt med dem. Dette gav bestyrelsen andelshaver ret i, da der er mange opgaver som skal håndteres og det er bl.a. derfor man ønsker at ansætte en Driftskoordinator.

Foreningens formand Kim Boesen oplyste, at bestyrelsens e-mail og byggeudvalgets e-mail bliver administreret af hhv. administrator og foreningens byggetekniske rådgiver Plan 1. Administrator og Plan 1 vurderer hvilke mails som skal behandles af bestyrelsen resten besvarer de selv.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

2. Bestyrelsen stillede forslag om frikøbsaftale af formanden 1 fuld arbejdsdag om ugen til en timepris på kr. 309,74 i perioden fra oktober 2020 frem til ansættelse af driftsadministrator. Forslaget bortfalder såfremt forslag 5B stk. 1 ikke vedtages. Forslaget behandles da punkt 5B stk. 1 er vedtaget.

Marc Cedenius fra bestyrelsen motiverede for forslaget og oplyste, at bestyrelsen er gået ud fra den timeløn som en kommende driftschef skal have.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

- c. **Bestyrelsen stillede forslag om, at såfremt et bestyrelsesmedlem deltager i dagsmøder i forbindelse med sager i foreningen hos fx advokat, retssag eller andet, så kan de blive frikøbt til dette. Forslaget ønskes vedtaget med tilbagevirkende kraft fra november 2019. Dette vil medføre en udgift for foreningen i nærheden af kr. 25.000 – 30.000.**

Marc Cedenius motiverede for forslaget og oplyste at der er mange tunge sager som kræver en del møder i dagtimerne. Dette betyder, at de bestyrelsesmedlemmer som deltager i disse møder skal tage fri fra deres arbejde.

Ovenstående er en kompensation til de bestyrelsesmedlemmer som deltager i møderne.

Der blev forespurgt til om frikøb af bestyrelsesmedlemmer kun er indtil der ansættes en Driftsadministrator. Kim Boesen oplyste, at kompensationen skal gælde indtil der tages beslutning omkring noget andet, da der vil være sager som Driftsadministratoren ikke kan deltage i, men som skal håndteres af bestyrelsesmedlemmer. Der er taget udgangspunkt i satser fra Dansk Metal på ca. kr. 200 pr. time.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og godkendt, idet ingen stemte imod, mens 3 undlod at stemme blandt de tilbageværende medlemmer.

- D. Bestyrelsen stillede forslag om at der genigangsættes en proces omkring salg af Ndr. Fasanvej 138B med henblik på gennemførelse i 2022. I denne forbindelse anmoder bestyrelsen om at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen et beløb på kr.50.000 til at undersøge spørgsmål og indlede en ny dialog med de tilbageværende andelshavere i ejendommen. Et salg vil forudsætte beslutning på en kommende generalforsamling.**

Kim Boesen fra bestyrelsen redegjorde for forslaget og oplyste bl.a. at bestyrelsen er meget opmærksom på at det er et enormt indgreb i andre

menneskers liv. Men der er store omkostninger ved at drive Ndr. Fasanvej 138B og det er desværre en ejendom som foreningen mange gange glemmer, da den ligger langt væk fra foreningen i en anden kommune.

En andelshaver fra Ndr. Fasanvej 138B oplyste, at han og de øvrige andelshavere på Ndr. Fasanvej 138B ønsker at drøfte sagen med bestyrelsen, da de er dybt frustrerede over salget. De har tidligere haft en advokat på sagen som har oplyst, at han ikke umiddelbart mener man kan sælge Ndr. Fasanvej 138B, da der er en minoritetsbeskyttelse. Derfor har andelshaverne ikke gjort mere i sagen, da man mente at Ndr. Fasanvej 138B ikke kunne sælges før alle andelslejligheder var blevet solgt og købt af foreningen.

Efter en lang og konstruktiv debat opfordrede bestyrelsen andelshaverne på Ndr. Fasanvej til at de i den kommende tid afholder et møde om fremtiden af Ndr. Fasanvej 138B og at bestyrelsen naturligvis var indstillet på at drøfte situationen med beboerne på Ndr. Fasanvej.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

Ja:	31
Blankt:	19
Nej:	15

Der var på daværende tidspunkt en del som havde forladt generalforsamlingen – derfor det lavere stemmetal.

Bestyrelsen er hermed bemyndiget, til at bruge kr. 50.000 til at igangsætte en undersøgelse af salget.

E. Behandling af 3 forslag fra Andelshaver Jægersborggade 56, st. tv. Forslag:

1. Foreningen nedsætter udvalg eller hyrer Byens Tegnastue eller anden virksomhed til systematisk at identificere samtlige lejligheder, hvortil der under renovationerne i og før år 2005 ikke blev søgt byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse. Da det er uvist præcist hvor mange lejligheder, der fortsat mangler disse tilladelser, er det svært at gisne om hvor lang tid dette vil tage og dermed hvor meget det vil koste. Jeg foreslår tentativt et beløb på 50.000kr sat af til denne opgave.
2. Foreningen hyrer Byens Tegnastue eller anden virksomhed til at søge lovliggørelse for samtlige lejligheder, hvor der fortsat ikke foreligger byggetilladelse. Dette inkluderer ansættelse af brandinspektør. Med udgangspunkt i overslag givet fra Wissenberg A/S (1.375 kr. i timen, time overslag op til 15 timer) og Byens Tegnastue (5.000kr) vil dette koste mellem 6.375kr og 26.500kr per andel. Da det er uvist præcist hvor mange lejligheder, der fortsat mangler disse tilladelser, er det svært at gisne om hvad dette vil koste samlet set. Med udgangspunkt i at 100 lejligheder fortsat mangler byggetilladelse og ibrugtagningstilladelser, vil dette koste et sted mellem 637.500 og 2.650.000kr. Der vil sandsynligvis kunne indgås aftale om mængderabat.

Alternativt;

3. Når en andelshaver opdager, at der ikke foreligger en bygge – og ibrugtagningstilladelse på en konkret lejlighed, så bistår foreningen andelshaveren ved at sætte andelshaveren i kontakt med og hyre Byens Tegnstue eller anden virksomhed, som informerer andelshaveren om processen og sammen med andelshaveren søger lovliggørelse. Dette inkluderer ansættelse af brandinspektør. Med udgangspunkt i overslag givet fra Wissenberg A/S og Byens Tegnstue vil dette koste mellem 6.375kr og 26.500kr per andel.

Forslagsstiller var ikke til stede og kunne derfor ikke motivere for forslagene.

Bestyrelsen opfordrede generalforsamlingen til ikke at stemme for forslagene, da flere forhold i forslagene er udført eller er i gang med at blive udført.

Punkterne er blevet nævnt på alle generalforsamlinger siden 2016 og fremgår af alle referater.

Marc Cedenius fra bestyrelsen oplyste, at Plan 1 er i gang med at udarbejde en vejledning efter Københavns kommune har ændret deres retningslinjer i forbindelse med bygge- og ibrugtagningstilladelser.

Når denne vejledning er udarbejdet og gennemgået af bestyrelsen, vil den blive udsendt til alle andelshavere.

En andelshaver oplyste, at der ikke er nogen byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse på hendes lejlighed. Lejligheden er solgt flere gange – hvad skal hun gøre i dette tilfælde. Marc Cedenius fra bestyrelsen oplyste, at det altid vil være en sag mellem køber og sælger. Hvorfor hun må prøve at stille kravet om bygge- og ibrugtagningstilladelse til sælger og evt. tidligere sælgere.

Efter en god debat for og imod blev generalforsamlingen enige om ikke at sætte forslagene til afstemning, da bestyrelsen er i gang med ny procedure på området.

Der var indkommet 3 forslag fra nogle andelshavere efter at indkaldelsen var udsendt – forslagene var 4 dage forinden oplagt på foreningens hjemmeside og udsendt til de andelshavere som har oplyst deres mailadresse samt ophængt i opgangene.

F. Andelshaver Jægersborggade 18, 2. tv. forslag om en ændret andelskrone som minimum følger inflationsraten i Danmark hvert år. Andelskronen følger kalenderåret.

Punktet blev behandlet under punkt 3 – vedtagelse af andelsværdi.

G. Andelshaver Jægersborggade 18, 2. tv forslag om etablering af en kommission med fem beboere fra A/B Jæger, som har til formål at analysere, diskutere, vurdere og anbefale strategien for andelskronen de næste år. Konklusionen fra kommissionen præsenteres for A/B Jægers Bestyrelse til videre foranstaltning. Medlemmer skal vælges på Generalforsamlingen.

Punktet blev behandlet under punkt 3 – vedtagelse af andelsværdi.

H. Andelshavere i Stefansgade 41, 2. th og 4. tv forslag om vedtægtsændring ifbm. bytte af bolig således, at det også bliver ud af foreningen.

Andelshaverne var ikke til stede og kunne derfor ikke motivere for vedtægtsændringen.

En andelshaver ønskede, at kommentere på forslaget og mente ikke at man skulle stemme for forslaget, da de større lejligheder muligvis ville blive solgt til en uden for foreningen. Det er ikke i orden når der både er interne- og eksterne ventelister i foreningen.

Bestyrelsen anbefalede ikke at stemme for forslaget.

Dirigenten spurgte til hvorvidt der var opbakning til forslaget der krævede 2/3 flertal blandt ja og nej stemmer. Der var ikke den nødvendige tilslutning til forslaget blandt de sidste tilstedeværende medlemmer.

Herefter blev punkt 7 på dagsordenen behandlet:

Ad 7. Valg af revisor.

Beierholm blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Herefter sluttede foreningens ordinære generalforsamling, da man ikke måtte være forsamlet efter kl. 22.00.

Der vil snarest blive indkaldt til forsættelse af den ordinære generalforsamling af punkt 6 a, b og c (valg af formand, bestyrelse og suppleanter) samt punkt 8 eventuelt.

Den ekstraordinære generalforsamling af de allerede vedtagne vedtægtsændringer under punkt 5 A ovenfor, vil blive afholdt samme dag og i forlængelse af den afsluttende del af den ordinære generalforsamling.

Dirigenten takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 22.00.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens formand og dirigenten jf. vedtægternes § 24 stk. 2.

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.

Kim Rom Boesen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Jæger
PID: 9208-2002-2-357130252694
Tidspunkt for underskrift: 21-10-2020 kl.: 08:19:52
Underskrevet med NemID

NEM ID

Patrick Jan Kuklinski

Som Underskriver
På vegne af Cobblestone A/S
RID: 95747740
Tidspunkt for underskrift: 19-10-2020 kl.: 09:57:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 073349cejPm240794473

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.