

Referat af ordinær generalforsamling 2019

i A/B Jæger

**Afholdt tirsdag den 30. april 2019 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. Forslag:
 - a. Bestyrelsen stillede forslag om at overgå til ny opdateret vedtægter.
Punkt 3d og 3e blev behandlet under dette punkt.
 - b. En andelshaver stillede forslag om at, der i regnskabet fastsættes en reserve på 90 mio. kr., svarende til beløbet sidste år, og at andelskronen justeres. Punktet blev behandlet under punkt 4.
 - c. En andelshaver stillede forslag om, at andelskronen stiger til 13.500,- pr. kvm. punktet blev behandlet under punkt 4.
 - d. Nogle andelshavere stillede forslag til ændring af de nye vedtægters § 9, stk 6. Punkter blev behandlet under punkt 3a.
 - e. En andelshaver stiller forslag om at frist for sammenlægning forlænges. Tidligere gamle vedtægter § 3, stk. 2 nye vedtægter § 3 stk. 5. Punktet blev behandlet under punkt 3a.
4. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone. Punkt 3 b og 3 c blev behandlet under dette punkt.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften.
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 79 lejligheder (heraf 11 ved behørig fuldmagt) ud af 442 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca.17,87 %.

Flere andelshavere forlod generalforsamlingen i løbet af aftenen, 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 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 § 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

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

Formand Kim Boesen gennemgik 3-4 punkter af beretningen ad gangen så der kunne spørges til de enkelte punkter. Kim Boesen oplyste endvidere at foreningen efterhånden er en helt almindelig andelsboligforening med en sund økonomi.

Der var meget debat om punktet vedrørende udskiftning af varme- og vandmålere, hvor nogle beboere har gjort indsigelse på den måde processen har været håndteret og de beløb for vvs fakturaer der er udsendt til andelshaverne, uden forudgående meddelelse om at omkostningen til ekstraarbejder skulle afholdes af andelshaverne. Der var endvidere utilfredshed med at vvs'eren har pålagt alle de berørte parter kørsel og parkering selv om de har været på ejendommen over flere dage og har gået fra den ene lejlighed til den anden.

Derudover var de berørte parter frustrerede over behandlingen af deres indsigelse, da flere af bestyrelsesmedlemmerne ikke kunne nikke genkendende til deres mail. Bestyrelsen oplyste, at hele bestyrelsen ikke er inde over alle sager og mange gange er det en eller to personer fra bestyrelsen som besvarer henvendelser.

Bestyrelsen oplyste, at de på deres kommende bestyrelsesmøde vil tage sagen op og se om den er håndteret korrekt. De berørte parter vil herefter få besked. Kim Boesen oplyste, at såfremt bestyrelsen beslutter foreningen skal afholde udgiften, så vil alle der er opkrævet et beløb fra Brøndbyvester VVS få beløbet refunderet.

Efterfølgende blev der talt om udskiftning af dørtelefoner – nogle beboere ønskede den simple løsning med at man kun skal bruge nøgle - andre syntes at koden til døren gør det nemmere for familie/venner mv. at komme ind. Der er dog det problem, at flere og flere har disse koder og derfor ønskede nogle at koderne blev ændret med jævne mellemrum for at undgå fremmede i opgangene.

Der var stor ros til trappevaskerne og viceværterne som gør et godt stykke arbejde for foreningen.

Under punktet salgsudvalget var der en del drøftelser, da mange som sælger deres lejligheder er kommet i klemme ved at man skal fremvise byggetilladelse og ibrugtagningstilladelse for deres badeværelse som foreningen kræver. Der er mange lejligheder som ikke har disse og det kan være med til at forsinke hele salgsprocessen, da andelshaveren skal ansøge hos Københavns kommune om tilladelserne, hvor der kan være en længere ekspeditionstid. Byens Tegnstue kan være behjælpelige med hele denne proces.

Det er en god ide at undersøge om man har disse tilladelser i god tid inden et salg. Oplysningerne kan findes på kommunens hjemmeside. Bestyrelsen har tidligere uden held forsøgt en kollektiv godkendelse, hvilket kommunen afviste, da ansøgninger skal ske individuelt.

Der blev spurgt til hvor foreningen står såfremt man taber sagen mod Karl Poulsen. Patrick Kuklinski oplyste, at hvis foreningen taber sagen på kr. 40 millioner, som beløbet skønnes til nu – vil man kunne bruge de kr. 2 millioner, som er afsat til advokat honorar pr. år i foreningens budget, til at betale det lån pr. år man vil skulle optage. Det koster ca. 2 millioner kr. årligt at låne 40 millioner kr. hvis der optages et fastforrentet realkreditlån (pt. 1,5%) med afdrag over 30 år.

Kim Boesen oplyste, at man afventer syn og skøn som vil være grundlag for det videre forløb i sagen. Vi forventer Syn og Skønsrapporten er færdig i foråret 2020

Under punktet Nyhedsbrev var der nogle beboere som savner disse nyhedsbreve. Der blev opfordret til at lave en gruppe som kan stå for udfærdigelse og udsendelse af dem. Hvis der er nogen som ønsker at være med til dette, kan man kontakte bestyrelsen herom.

Der var endvidere ros til events i gaden. Kim Boesen oplyste, at denne ros skal rettes til handelsforeningen, da de gør en stor indsats for at samle hele gaden.

Herefter blev beretningen sat til afstemning og enstemmigt godkendt, med forbehold fra de personer som har gjort indsigelse mod opkrævning af faktura'er vedr. vvs, da deres godkendelse af beretningen ikke var ensbetydende med at de accepterede udgiften.

Ad 3. Forslag

- a. **Bestyrelsen har i samarbejde med administrator og foreningens advokat arbejdet på en ny opdateret vedtægt og stillede derfor forslag om at overgå til en ny vedtægt. Den nye vedtægt er udarbejdet med udgangspunkt i ABF's standardvedtægter og tilpasset ift. foreningens eksisterende særlige bestemmelser der er forsøgt indarbejdet hvor nødvendigt. Oplægget til de nye vedtægter kan ses på foreningens hjemmeside under §§ og dokumenter og generalforsamling.**

Dirigenter valgte at medtage forslag 3 d og 3 e som var forslag til ændring af vedtægterne fra nogle andelshavere.

Punkt 3d blev efterfølgende gennemgået vedrørende forsømmelse af vedligeholdelsespligten og fremgangsmåde for opkrævning af beløb.

Forslagsstiller motiverede for forslaget og oplyste, at ændringen blev fremsat grundet det forløb man har været igennem ved udskiftning af målere hvor der er blevet udskiftet stophaner mm. uden at andelshaverne er blevet varslet herom med en given frist.

Der var stillet følgende ændringsforslag til de nye vedtægters § 9, stk 6 (tilføjelse med **fed og understreget**):

“Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, **og dette er dokumenteret over for den konkrete andelshaver**, kan bestyrelsen kræve vedligeholdelse, der er nødvendig af hensyn til bygningens stand, foretaget inden for en nærmere fastsat **individuel** frist, **der skal være rimelig i forhold til at udbedre fejlen. Henvendelsen skal være individuel**. Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 20.”

Efter en del debat blev punktet sat til afstemning med bemærkning om at der skulle stå konkretiseret i stedet for dokumenteret. Stemmerne fordelte sig således:

For:	40
Blankt:	07
Imod	19

Forslaget blev ikke vedtaget, da der ikke var 2/3 flertal blandt de fremmødte/repræsenterede for forslaget.

Herefter blev punkt 3e behandlet som var forslag fra en andelshaver om at fristen for sammenlægning af lejligheder i foreningen skal påbegyndes inden for 3 måneder blev forlænget til f.eks til ½ år eller 1 år, da det er umuligt at nå dette. Der skal indhentes byggetilladelse samt ibrugtagningstilladelse hos Københavns kommune hvor ekspeditionstiden pt. er 3 måneder.

Kim Boesen oplyste, at bestyrelsen holder fast i 3 måneder og vil altid give dispensation såfremt der er fremgang i processen. Bestyrelsen er også villige til at forlænge denne dispensation, såfremt der indtræder særlige omstændigheder og det derfor er nødvendigt.

Patrick Kuklinski gennemgik oplægget til de ny vedtægter som var udsendt til alle andelshavere pr. e-mail og oplagt på foreningens hjemmeside den 29. april 2019.

Der var efterfølgende en god dialog omkring de nye vedtægter, Der blev bl.a. stillet spørgsmål til vedtægternes § 3 stk. 4 vedrørende forældre køb hvor en andelshaver anbefalede at denne paragraf blev slettet. Det var der ikke enighed om, da denne paragraf gør det muligt for andelshaveren at overtage lejligheden efter at børnene har beboet den.

Dirigenten valgte efterfølgende at sætte punktet til særskilt afstemning om at § 3 stk. 4 skulle slettes eller bibeholdes til. Stemmerne fordelte sig således:

Imod: 0
Blankt: 1
For: Resten for

Bestemmelsen vil derfor indgå i den samlede afstemning omkring nye vedtægter med den oprindelige ordlyd.

De nye vedtægter blev efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Vedtægtsændringerne er dermed foreløbigt godkendt med 2/3 flertal blandt de fremmødte iht. vedtægternes § 27 stk. 2 og kan derfor endeligt vedtages på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

- b. **En andelshaver stillede forslag om at, der i regnskabet fastsættes en reserve på 90 mio. kr., svarende til beløbet sidste år, og at andelskronen justeres.**

Forslaget blev behandlet under punkt 4.

- c. **En andelshaver foreslog at andelskronen stiger til 13.500,- pr. kvm.**

Forslaget blev behandlet under punkt 4

- d. **Nogle andelshavere havde stillet forslag til ændring af de nye vedtægters § 9, stk 6:**

Punktet blev behandlet under punkt 3a nye vedtægter.

- e. **En andelshaver havde foreslået at frist for sammenlægning af to lejligheder skal påbegyndes inden 3 måneder fra overdragelse (som det også er i dag) dette indbefatter ansøgning om byggetilladelse samt plantegning og håndværkertilbud. Inden der er gået et år fra købsdatoen skal lejlighederne være slået fysisk sammen. Bemærk det er ikke lovligt at leje købte lejlighed ud (hverken kort- eller langsigtet) i mellemtiden, da dette strider med formålet af købet. Ej heller må den oprindelige bolig langtidsudleje"**

Punktet blev behandlet under punkt 3a nye vedtægter.

Ad 4. Fremlæggelse af årsrapport

Foreningens revisor Jan Nygaard fra Bierholm kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2018.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål gennemgik Patrick Kuklinski foreningens nøgletal som ses på siderne 27-28-29 og 30 i årsrapporten.

Årsrapporten blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 9.996.670 før afdrag på prioritetsgæld.

Der var indkommet 2 forslag fra 2 andelshavere vedrørende ændring af andelskronen og ændring af buffer til kr. 90. millioner - punkt 5b og 5c

Andelshaver med forslag 5b – ønskede en ændring af buffer til 90 millioner og en andelskrone derefter på ca. kr. 13.000.

Andelshaver med forslag 5c var syg men en andelshaver motiverede for forslaget, da man ønskede at komme tættere på det niveau man vidste havde været foreningens højeste omkring finanskrisen tilbage omkring 2008. Forslagsstiller havde medsendt nedenstående:

Sammenlignelige andelsforeninger har en teknisk andelskrone på 20.000,-. Ikke sammenlignelige andelsforeninger har en teknisk andelskrone på 15.000,-. I takt med, at andelskronen er sat ned, er de forbedringer vi i sin tid foretog nedskrevet. Generelt er andelskronen steget 16-20 procent i København, undtagen i Jægersborggade. Metroen vil øge vurderingsgrundlaget og sikre en buffer til en andelskrone på 13.500,-. blive aktuel på den kommende ordinære generalforsamling 2020.

Der blev spurgt om man ikke i stedet kunne nedsætte boligafgiften eller nogle af de andre udgifter medlemmerne opkræves særskilt for – hvad er tidsperspektivet i dette. Bestyrelsen oplyste, at de vil kigge nærmere på dette til næste års generalforsamling. Såfremt det økonomisk hænger sammen, vil der evt. kunne blive stillet forslag om en ændring af hvad der opkræves overfor andelshaverne. Dette skal til afstemning på en generalforsamling for at kunne ændres.

Dirigenten valgte derefter at der skulle være 3 afstemninger omkring andelskronen.

Først blev der stemt om en andelskrone på kr. 13.500 pr. kvm hvor bufferen vil gå fra 122 millioner til ca. 76 millioner. Stemmerne fordelte sig således:

For: 03
Resten var imod.

Derefter blev der stemt om en andelskrone på kr. 13.000 pr. kvm. Stemmerne fordelte sig således:

For: 23
Imod: 31
Blankt: 00

Det vil sige at andelskronen som bestyrelsen havde indstillet til kr. 12.000 kvm blev vedtaget, da der ikke var andre ændringsforslag.

Ad 5. Fremlæggelse af budget

Patrick Kuklinski gennemgik og kommenterede årets budget for 2019 og oplyste, at driften løber rigtig godt rundt, hvis der ses bort fra de projekter bestyrelsen havde orienteret omkring under beretningen. Låneomlægningen af det store lån kommer til at give foreningen en årlig besparelse på ca. kr. 900.000. Det er dog ikke det fulde beløb der påvirker økonomien i år, da lånet først er omlagt i andet kvartal 2019.

Der var ikke yderligere spørgsmål til budgettet 2019 hvorefter det blev sat til afstemning og enstemmigt godkendt uden en stigning i boligafgiften.

Ad 6. Valg af formand

Punktet udgik da formanden ikke var på valg i år.

Ad 7 og 8. Valg af bestyrelse og suppleanter

Følgende var på valg:

- Hanne Simonsen
- Marc Cedenius
- Ilan Scheftelowitz
- Snore Näsman
- Johan Jacobsen

Snore Näsman er udtrådt af bestyrelsen, hvorfor Morten Søndergaard har overtaget hans plads i bestyrelsen og ønsker at forsætte i bestyrelsen. Derudover ønskede Louise Tækker at trække som bestyrelsesmedlem. Kim Boesen takkede Snore og Louise for deres indsats i bestyrelsen. Thorsten Pedersen ønskede i stedet at opstille. Thorsten Pedersen var ikke til stede og Patrick Kuklinski oplæst hans fremsendte notat om hvem Thorsten er og hvad han står for.

Til bestyrelsen blev følgende efterfølgende valgt:

- Hanne Simonsen
- Ilan Scheftelowitz
- Morten Søndergaard
- Johan Jacobsen
- Thorsten Pedersen for 1 år
-

4 kandidater ønskede at opstille som suppleant til bestyrelsen.

Der blev derfor foretaget en skriftlig afstemning på 3 kandidater som ønskede at være suppleanter.

Stemmerne fordelte sig således:

Louise Herbert	38 stemmer
Rune Buk	30 stemmer
Marie Bille	40 stemmer
Johanne Pedersen	15 stemmer

Som suppleanter blev derfor valgt:

- Louise Herbert
- Rune Buk
- Marie Bille

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Kim Boesen, formand (på valg i 2020)
- Randa Sebelin (på valg i 2020)
- Thorsten Pedersen (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 2021)
- Marc Cedenius (på valg i 2021)
- Ilan Scheftelowitz (på valg i 2021)
- Morten Søndergaard (på valg i 2021)
- Johan Jacobsen (på valg i 2021)
- Louise Herbert, suppleant (På valg i 2021)
- Rune Buk, suppleant (På valg i 2021)
- Marie Bille, suppleant (På valg i 2021)

Ad 9. Valg af revisor.

Bierholm blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 10. Eventuelt

Bestyrelsen opfordrede til at såfremt man har en vis ekspertise med at arbejde med internet må man meget gerne kontakte bestyrelsen, da man har brug for denne ekspertise snarest.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling ca. kl. 23.10.

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 registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

På vegne af: Cobblestone A/S

Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740

IP: 128.77.xxx.xxx

2019-05-16 13:15:58Z

NEM ID 

Kim Rom Boesen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jæger

Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694

IP: 85.24.xxx.xxx

2019-05-20 07:41:37Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DOOGT-2CIKE-U8E3P-ESPU1-MU5HO-WEEMS

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>