

Referat af ordinær generalforsamling 2022

i A/B Jæger

**Afholdt onsdag den 25. maj 2022 kl. 18:00 i
Nørrebrohallen, Multihallen, Nørrebrogade 208, 2200
KBH N.**

Med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af forretningsorden for generalforsamlingen.
3. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse.
4. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret andelskrone på kr. 13.500. Der var modtaget et forslag fra en andelshaver om at andelskronen fastsættes til kr. 15.000.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret boligafgift, samt at opkrævningen på omdeling og dørtelefon/trappelys bortfalder pr. 1. juli 2022, hvilket på årsbasis vil betyde en samlet mindre indtægt på ca. kr. 335.000.
6. Forslag:
 - a. Bestyrelsen stillede forslag om ændringer af foreningens vedtægter.
 - b. Bestyrelsen stillede forslag om at der sker en tilpasning af foreningens husorden.

Der var modtaget 2 nedenstående forslag som har været udsendt til andelshaverne senest 4 dage inden afholdelse af ordinære generalforsamling 2022:

- c. 4 andelshavere stillede forslag om at der fra 2023 bevilges kr. 100 pr. andelshaver til dennes gårdlaug.
 - d. En andelshaver stillede forslag om at sko stilles indendørs og trapperne rengøres oftere – hvis dette ikke sker vil man opfordre til at hundeejer selv rengøre for hundehår mm.
7. Valg af:
 - a. Formand for bestyrelsen.
 - b: Medlemmer til bestyrelsen
 - c: Suppleanter.
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Forperson Randa Sebelin fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte. I alt 65 lejligheder (heraf 7 ved behørig fuldmagt) ud 426 af lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 15,26 %.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Jan Trojaborg blev af bestyrelsen foreslået og valgt som dirigent og Gitte Langetoft-Nielsen fra Cobblestone A/S blev foreslået og valgt som 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. Dertil blev det oplyst at der var annonceret yderligere forslag på foreningens hjemmeside og som også var rundsendt til andelshaverne (punkt 4 ændringsforslag til andelskronen samt forslag 6c og 6d 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. Godkendelse af forretningsordenen.

Dirigent Jan Trojaborg gennemgik hovedpunkter i forslag til forretningsordenen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev forretningsordenen sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad 3. Bestyrelsens beretning

Foreningens forperson Randa Sebelin gennemgik bestyrelsens beretning i hovedtræk som også var udsendt til andelshaverne pr. e-mail. Derudover har den været tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Randa Sebelin tilføjede endvidere, at mange på den interne venteliste takker ja til køb via den interne venteliste uden at ville købe den. Det gør at salgsprocessen for sælger i nogle tilfælde trækker ud. Bestyrelsen gør opmærksom på at man ikke bliver slettet fra den interne venteliste hvis man ikke byder ind på de udbudte lejligheder.

Bestyrelsen ønskede, at der holdes en gadefest i løbet af eftersommeren hvor man vil fejre at diverse byggeprojekter er færdige.

Derefter fik andelshaver Anders Reuter Jægersborggade 50, 1. ordet. Han takkede bestyrelsen for beretningen og det store stykke arbejde de gør for foreningen.

Han opfordrede generalforsamlingen til at fastholde den nuværende andelskrone på kr. 13.500 og man skulle bibeholde fastfrysning af vurderingen, samt at det er en god og billig forening at bo i.

Herefter blev bestyrelsens beretning sat til afstemning og godkendt med et overvejende flertal og uden yderligere bemærkninger.

Herefter havde bestyrelsen lavet en quiz via telefonen vedrørende beretningen hvor man skulle gætte forskellige emner fra beretningen.

Vinderen blev andelshaver fra Jægersborggade 37, 3. sal – stort tillykke.

Ad 4. Forelæggelse af årsregnskab samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om uændret andelskrone på kr. 13.500 pr. m².

Andelshaver Rasmus Morten Søgaard Hansen havde fremsendt ændringsforslag til andelskronen med forslag om en stigning til kr. 15.000 pr. m².

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

Der var efterfølgende spørgsmål til regnskabet bl.a. hvorfor bufferen var mindre end sidste år.

Revisor Jan Nygaard oplyste, at det var pga. stigningen i andelskronen sidste år at bufferne var mindre. Der er taget ca. 45 mio. ud af bufferen i forhold til sidste år, da andelskronen steg fra kr. 12.000 til kr. 13.500 pr. m².

Der blev spurgt til hvorfor der var overskud i vaskeri og bad på ca. kr. 120.000. Bestyrelsen oplyste, at det er til opsparring af nye maskiner, reovering af maskiner mm. samt stigning i elpriserne.

Herefter motiverede forslagsstiller for en stigning i andelskronen på kr. 15.000 pr. m² og oplyste, at efter hans mening havde foreningen råd til denne stigning. Han henviste til at foreningen er en god forening med en sund økonomi.

Forslagsstiller oplyste endvidere, at hvis andelskronen steg kunne andelshaverne optage lån til forbedring af deres bolig og derved øge værdien af denne.

Bestyrelsen mente, at stigningen i andelskronen er en stor stigning fra kr. 13.500 pr. m² til kr. 15.000 m².

Foreningen har flere større byggeprojekter, det skal bl.a. på sigt nye tage og ske andre reoveringer i ejendommen, ligesom man har den verserende retssag med Karl Poulsen der gør at man gerne vil have en god buffer/sikkerhed.

En andelshaver spurgte hvordan man tænker, at det næste altanprojekt skal køre. Bestyrelsen oplyste, at der vil gå lidt tid inden projektet, vil igangsættes, da der skal laves et godt og grundigt forarbejde. Det er tanken at det vil blive et foreningsprojekt hvor foreningen låner beløbet til altanerne.

Dirigenten oprettede herefter et stemmeudvalg bestående af 2 andelshavere og 2 bestyrelsesmedlemmer som skulle tælle stemmerne ved håndsoprækning.

Herefter blev andelskronen sat til afstemning. Dirigenten valgte at sætte det mest vidtgående forslag fra andelshaver på kr. 15.000 pr. m² til afstemning først. Stemmerne fordelte sig således:

Ja	15
Nej	50

Herefter blev bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone på kr. 13.500 pr. m² sat til afstemning. Stemmerne fordelte sig således:

Ja	47
Nej	18

Andelskronen var herefter vedtaget med en uændret andelskrone på kr. 13.500 m².

Herefter blev årsrapport 2021 sat til afstemning og vedtaget med et markant flertal.

Ad 5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret boligafgift samt at opkrævningen på omdeling og dørtelefon/trappelys bortfalder pr. 1. juli 2022, hvilket på årsbasis vil betyde en samlet mindre indtægt på ca. kr. 335.000.

Revisor Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik og kommenterede årets budget for 2022.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål blev budgettet sat til afstemning og godkendt med betydeligt flertal og med et budgetteret årets resultat på kr. 8.898.842 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften samt at opkrævningen på omdeling og dørtelefon/trappelys bortfalder pr. 1. juli 2022.

Ad. 6 Forslag:

A. Bestyrelsen stillede forslag om nedenstående vedtægtsændringer:

Bestyrelsen motiverede for vedtægtsændringerne som er beskrevet nedenfor:

Familieovervejelser ifm. Andelshavers rettigheder

- B og C (§3 stk 6 og 7): det specificeres at man kan få sin (og max én) (ægteskabslignende) partner tilføjet til andelsbeviset. Samtidig med at eventuel omgåelse af ventelister begrænses.
- J og K (§13 stk 7 og 8): Tidligere har alle handler/overdragelser nulstillet den interne anciennitet, efter nogle uhensigtsmæssige sager stilles nu to undtagelser: Når ens partner tilføjes andelsbeviset (se punkt C) og hvis ens med-andelshaver (= ægteskabslignende partner) udtræder af foreningen fx. ifm. med skilsmisse.
- L og M (§13 stk 9 og 10): Det skal være muligt for andelshavere at skrive deres børn op på den eksterne venteliste så de ikke først skal vente til de er 18 år.
- N (§ 17 stk 1,2,4): Rettighederne ved dødsfald af en andelshaver ændres så lejlighedsoverdragelse har samme vilkår som ved normalt salg, fx. Ifm. familieoverdragelse.
- O (§ 18 stk 2): fjernes og bliver erstattet af §3 stk 6,7 og §13 stk 7,8
- P (§18 stk 4): Hvis to andelshavere, der har levet i et ægteskabslignende forhold og med fælles husstand, optaget på samme andelsbevis, går fra hinanden, kan den fraflyttende bruge den interne anciennitet til at købe en ny lejlighed, såfremt de begge har været andelshavere i 5 år (eller 2 år hvis andelshavere har børn sammen under 10 år). Begges anciennitet vil efterfølgende blive nulstillet.

Byggevedtægter

- D (§9, stk 2): Det specificeres at vedligeholdelse af altanen ikke er den "indvendige", men derimod hele altanen.
- F (§9, stk 9) Specificerer krav omkring vand og varmemålere, som skal være funktionsdygtige på alle vand/varmeanheder
- G og H (§10 stk.1 og 8): Det specificeres (yderligere) at enhver byggeforandring andelshaver udfører skal følge det gældende

byggereglement (der ligger på hjemmesiden). Dette skyldes at der til tider er andelshavere der overser byggereglementet ifm. Byggesager.

Inklusionsændringer

- A (forord) Det specificeres i vedtægterne at "samlever" og "fælles husstand" udelukkende gælder for dokumenterbart ægteskabslignende forhold. Bemærk dette altid har gjaldt (også juridisk), men grundet forvirring tydeliggøres det nu.
- I (§ 13 stk 2 A): Det specificeres at det er egne børn der kan familieoverdrages til, og "fælles husstand" erstattes af samlever (se A)
- O (§ 18 stk 1, 3): "ægtefælle" erstattes af samlever (se A) Dette fordi AB Jæger anerkender samlevende (jf. A) der ikke er underlagt ægteskabsløfter på lige fod med dem der er gift.
- R og S (§ 22 stk 4,5 og §26): "Ægtefæller" i de tilfælde hvor disse er indbefattet af "myndige husstandsmedlemmer"
- T (§21, stk 2, §24, stk 2, §26, stk 1, §26, stk. 2, §26, stk 6, §26, stk 7, §28, stk 1) ændres (næst)formand til (næst)forperson

Generalforsamlingspraksis

- Q (§22 stk 3): Det præciseres at et forslag skal fremsiges af forslagsstiller eller dennes stedfortræder, da det tidligere har skabt forvirring og misforståelser hvis ikke de har været tilstede.

Mindre rettelser

- E (§9, stk 6): stavfejl ved "til enhver til" = "til enhver tid"

Ovenstående vedtægtsændringer blev gennemgået iht. det fremsendte oplæg. Nogle blev behandlet samlet, mens andre blev behandlet enkeltvis. Fælles for alle var at de efter enkelte drøftelser blev godkendt med over 2/3 flertal blandt de fremmødte.

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 jr. vedtægternes § 22, stk. 2.

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

Bilag vedrørende vedtægtsændringerne er vedlagt nærværende referat.

B. Bestyrelsen stillede forslag om at der sker en tilpasning af foreningens husorden

Bestyrelsen stillede forslag om at den nuværende ordlyd blev ændret fra:

Altan

1. Det er IKKE tilladt at opsætte egen parabol på altanen
2. **Tøj må gerne tørres på altanerne hvis det ikke hænger over rækværkets højde (slettes).**
3. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener.
4. For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade madvarer eller lægge brød ud på altanerne.
5. **Altanerne, samt væggene og lofterne må ikke males (slettes).**
6. Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse.
7. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
8. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindelig hensyn til naboerne især efter kl. 22. I øvrigt gælder de almindelig husordens regler for AB jæger.
9. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
10. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.
11. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.
12. **Solafskærmning der ophænges på rækværket eller væggene skal godkendes af bestyrelsen (slettes).**

Til følgende, hvor det med fed tilføjes, mens det som er noteret med slettes ovenfor udgår:

Altan

1. Det er IKKE tilladt at opsætte egen parabol på altanen
2. Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill af enhver art på altanerne af hensyn til brandfare og røggener.
3. For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade åbne og utildækkede madvarer eller lægge brød ud på altanerne.
4. Der må ikke monteres udstyr på **facaderne, som ikke er tilladt af Københavns Kommune. Facaderne har status af at være bevaringsværdige.**
5. Der må ikke smides affald eller cigaretter ud fra altanerne.
6. Der må ikke spilles musik på altanerne og der skal vises almindeligt hensyn til naboerne især efter kl. 22. I øvrigt gælder de almindelig husordens regler for AB jæger.
7. Planter skal vandes med forsigtighed af hensyn til underboerne.
Altankasser skal hænges forsvarligt op, så de ikke falder ned.
8. Altanerne må ikke indhegnes med net og lignende.
9. Støjende husdyr må ikke anbringes på altanen.

Marc Cedenius fra bestyrelsen gennemgik og motiverede for forslaget.

Efter lidt debat blev ændring af husorden sat til afstemning og vedtaget med et overvejende flertal.

Ny husorden er tilgængelig på foreningens hjemmeside, eller via administrators online løsning (Cobblestone Cloud) der kan tilgås via www.cobblestone.dk.

C. Fire andelshavere – Natalie M. Gulstrud, Simone Lykke Vestergard, Karin Aarflot og Kim Henriksen - stillede forslag om at der fra 2023 bevilges kr. 100 pr. andelshaver til dennes gårdlaug.

Forslagsstillerne havde forinden generalforsamlingen talt med bestyrelsen om forslaget hvor bestyrelsen havde henvist til at det er gårdlaugene der skal rette henvendelse til foreningerne om højere gårdlaugsbidrag. Næstforperson Marc Cedenius fra bestyrelsen redegjorde kort for praktikken heromkring.

Forslagsstillerne valgte herefter at trække forslaget.

D. Andelshaver Tamar Guimares, der ikke var til stede, havde stillet forslag om at sko stilles indendørs og trapperne rengøres oftere – hvis dette ikke sker vil man opfordre til at hundeejer selv rengøre for hundehår mm.

Forslagsstiller var ikke til stede og kunne derfor ikke motiverer for forslaget.

Bestyrelsen opfordrede til, at man ikke stemmer forslaget igennem og oplyste i øvrigt at i henhold til bygningsreglementet § 18, må der ikke opbevares noget på opgangene da det kan udgøre en brandrisiko.

Forslaget blev herefter nedstemt.

Ad. 7. Valg af:

a. Formand for bestyrelsen.

Dirigenten oplyste at Randa Sebelin sidste år var blevet valgt og hun i.h.t. Vedtægternes § 26, stk. 2 derfor først var på valg næste år, hvilket der ikke var indvendinger imod.

b: Medlemmer til bestyrelsen.

Kim Boesen, Thorsten Pedersen, Thor Gosbjørn, Ilan Scheftelowitz var på valg og indstillet på genvalg til bestyrelsen. Simone Lykke Vestergaard var på valg og indstillet på genvalg til bestyrelsen da hun var indtrådt i stedet for Carsten Ahlstrøm der er udtrådt af bestyrelsen. Mikkel Diemer var på valg og ønskede ikke at genopstille. Mikkel Diemer var indtrådt i stedet for Anne Louise Houmann som var udtrådt af bestyrelsen. Derudover havde Hanne Simonsen meddelt at hun udtrådte af bestyrelsen.

Alle blev genvalgt på nær Mikkel Diemer. I stedet blev Anders Reuter valgt til bestyrelsen.

c: Valg af suppleanter.

Mikkel Diemer blev valgt som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

- Randa Sebelin, forperson / formand (på valg i 2023)
- Kim Boesen (på valg i 2024)
- Torsten Pedersen (på valg i 2024)
- Anders Reuter (på valg i 2024)
- Simone Lykke Vestergaard (på valg i 2024)
- Thor Gosbjørn (på valg i 2024)
- Ilan Scheftelowitz (på valg i 2024)
- Rune Buk Johansen (på valg i 2023)
- Marc Cedenius (på valg i 2023)
- Johan Jacobsen (på valg i 2023)
- Mikkel Diemer (suppleant) (på valg i 2023)

Ad 8. Valg af revisor.

Beierholm blev enstemmigt genvalgt som foreningens revisor.

Ad. 9 Eventuelt.

Der blev forespurgt om hvorfor bestyrelsen vælger at bruge erhvervslokalet i Jægersborggade 2 til lager og hvorfor der stadig står butikslokaler tomme i gaden. Randa Sebelin oplyste, at erhvervslokalet Jægersborggade 2 ikke er et lager men et showroom til pop-up events, hvor der er indgået en kontrakt på 1 år. Der er ingen tomme erhvervslokaler i foreningen. De tomme lokaler der er i gaden må være hos andre foreninger i gaden.

En andelshaver foreslog, at der blev afholdt en reception for vicevært Jørn Iversen, som ikke længere arbejder i foreningen så beboerne kunne takke for hans store arbejde i foreningen. Bestyrelsen oplyste, at der havde været afholdt en mindre afskedsreception for Jørn Iversen, da han fratrådte stillingen.

En andelshaver oplyste, at de har problemer med varmen. Bestyrelsen oplyste, at der pt. arbejdes på at genindstille varmestrengen hvilket skulle afhjælpe problemet. I øvrigt henviste bestyrelsen til at man kontakter driften såfremt man har problemer med varmen.

Det blev endvidere oplyst, at Københavns Kommune igen har åbnet for toiletpuljen så man kan ansøge om hjælp til etablering af badeværelse.

Foreningens afskrivningsregler blev drøftet, da en andelshaver ønskede at ændre afskrivningsmetode. Bestyrelsen oplyste, at foreningen bruger standardafskrivningsreglerne som mange andre andelsboligforeninger. Det vil kræve rigtig meget hvis dette skulle ændres. Man er velkommen til at stille forslag om ændring på næste år generalforsamling.

En andelshaver spurgte hvordan man skal forholde sig hvis man skal sælge lejligheden og der ikke findes en byggetilladelse vedrørende bad og toilet. Bestyrelsen oplyste, at man skal undersøge om der ligger en byggetilladelse på Københavns Kommunes byggesagsarkiv – man skal være meget grundig i søgningen på byggesagsarkivet. Bestyrelsen oplyste, at der bliver sendt en guide ud til alle så man ved hvordan man præcist skal forholde sig.

En andelshaver opfordrede til at egne børn i vedtægterne defineres mere præcist til næste års generalforsamling. Bestyrelsen tog dette til efterretning. Altanprojekt 2 – hvor stor prioritering har altanprojektet. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive udarbejdet et idegrundlag efter generalforsamlingen hvorefter man går i gang med undersøgelser mm., som man så senere forventer at kunne præsentere for foreningens medlemmer, da et nyt og anderledes altanprojekt vil kræve en ny generalforsamlingsvedtagelse.

En andelshaver syntes, at der efterhånden ligger mange hundelorte i gaden. Man opfordrede til at hjælpe hinanden med at huske at samle disse op og at der evt. opsættes poser flere steder i gaden.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden og hævede generalforsamling kl. 21.45.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens forperson / 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.

Randa Ruben Jaber Sebelin

Som Bestyrelsesformand
På vegne af AB Jæger
PID: 9208-2002-2-710529545015
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 10:36:25
Underskrevet med NemID

NEM ID

Jan Savery Trojaborg

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-966050304779
Tidspunkt for underskrift: 06-06-2022 kl.: 18:02:49
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f00fb0.lgjZR247760018

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.