

Referat af ordinær generalforsamling

i A/B Jæger

Afholdt torsdag den 16. maj 2024 kl. 18.00 i fællessalen på Det Frie Gymnasium

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse samt en kort orientering om byfornyelsesprojektet.
3. Forelæggelse af årsrapport 2023 samt godkendelse af årsrapport og andelsværdi. Bestyrelsen stillede forslag om en uændret andelskrone.

Der var modtaget 1 forslag om en højere andelskrone fra andelshaver Rasmus Morten Hansen om at andelskronen steg fra kr. 13.500 til kr. 13.750.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen stillede forslag om en ændring af boligafgift med 3% pr. 1. januar 2025.

5. Forslag:

a. Bestyrelsen stillede forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at sælge foreningens ejendom på Ndr. Fasanvej og foretage de nødvendige økonomiske beslutninger i forbindelse med salget. De sidste andelshavere skal enten frikøbes til gældende andelsværdi eller flytter ind i en ledig andelslejlighed i Jægersborggade jf. foreningens tidligere generalforsamlingsbeslutning og praksis. Andelshavere der frikøbes, bevarer retten til at være forrest på foreningens interne venteliste i op til 12 måneder efter salgsdatoen, uanset om de bliver boende på Ndr. Fasanvej eller er fraflyttet ejendommen som et led i salget. Fortrinsretten kan kun gøres gældende en gang af andelshavere fra Ndr. Fasanvej. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at annullere de tilbagekøbte andele med brugsret til ejendommen på Nordre Fasanvej og nedsætte andelskapitalen tilsvarende. Bestyrelsen er bemyndiget til at sælge til den bedst mulige pris der kan opnås og sætter selv rammer og vilkår for salget der skal ske i samarbejde med en professionel rådgiver (ejendomsmægler/advokat).

b. Bestyrelsen stillede forslag om at husordenens punkt 41 ændres.

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.

I alt var 58 lejligheder (heraf 8 ved behørig fuldmagt) ud af 425 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 frasalg af Ndr. Fasanvej 138B (punkt 5a), idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 23 stk. 2. Dirigenten oplyste dog, at forslaget kunne førstegangsbehandles og senere behandles på en ny generalforsamling til endelig vedtagelse uanset antallet af fremmødte, hvis 2/3 af de afgivne ja og nej stemmer på den ordinære generalforsamling stemte for forslaget. Dertil blev det oplyst, at der var modtaget et forslag vedrørende stigning i andelskronen med kr. 250 pr. kvm til kr. 13.750. Forslaget var omdelt i andelshavernes postkasser 4 dage før generalforsamlingen i henhold til vedtægternes § 22, stk. 3.

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

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Forperson Randa Sebelin gennemgik bestyrelsens beretning som var medsendt indkaldelsen og oplyste bl.a., at det havde været et travlt år for bestyrelsen med Karl Poulsen sagen, altanprojektet og erhvervslejemål hvor der havde været udfordringer med korrekt registreret anvendelse af erhverv og enkelte ledige lejemål. Samtidig er der i bestyrelsen blev set nærmere på foreningens fremtidige langsigtede økonomi og regnet på forskellige scenarier ift. retssag og kommende vedligeholdelse mv.

Forperson Randa Sebelin oplyste, desuden at kommunikationsudvalget har et stort ønske om at komme tættere på andelshaverne med hensyn til fællesskab. Derfor efterlyses nogle andelshavere, som kunne have interesse i at være med i formidlingsopgaver så som hjemmeside og nyhedsbreve - opgaverne kan være information til eksisterende andelshavere og til kommende/nye andelshavere, som bestyrelsen ønsker at give indsigt i hvilken andelsboligforening A/B Jæger er.

En andelshaver takkede bestyrelsen for et godt og stort stykke arbejde. Han syntes det var ærgerligt at der ikke var kommet flere andelshavere til generalforsamlingen og opfordrede til opbakning omkring bestyrelsens indstilling til en uændret andelskrone.

Der blev spurgt om hvad provenu for salg af Ndr. Fasanvej 138B skal bruges til. Bestyrelsen oplyste, at pengene forventes at skulle bruges til at kommende reovering af ejendommen., hvorved der skal lånes færre penge.

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

Herefter var der en kort gennemgang af byfornyelsesprojektet

Kim Boesen fra bestyrelsen oplyste, at man er opmærksomme på at foreningen har et vedligeholdelseefterslæb, og at det især drejer sig om manglende badeværelser samt klimaskærmen, herunder tage, vinduer og gadefacader.

Foreningen har derfor i samarbejde med foreningens byggetekniske rådgiver, Byens Byggerådgivning, søgt om støtte til etablering af manglende badeværelser (op til 45), genopretning af tag, renovering af facader og vinduer samt forbedringer, der kan hæve ejendommens bevaringsværdier. Den indsendte foreløbige ansøgning er gået videre til 2. runde hvilket er et virkelig godt tegn på at foreningen stadigvæk er spil til de ansøgte byfornyelsesmidler.

Der søges om renoveringsstøtte til:

- Renovering af tag brandkamme, skorstene, kviste og tagvinduer.
- Renovering af gadefacader herunder sokler, underfacader og sætningsskader
- Istandsættelse af vinduer og altandøre på gadefacader
- Etablering af op til 45 badeværelser i lejligheder uden bad
- Energitiltag
- Brandsikring af ejendommen
- Skybrudssikring af ejendommen
- Byggeplads og stillads
- Rådgivning i forbindelse med projektet
- Relevante tiltag fra ejendommens energimærke

Der er i det årlige driftsbudget afsat penge til at udføre supplerende undersøgelser kr. 400.000 i forbindelse med ansøgningen. Kim Boesen oplyste, at hvis foreningen ikke skulle få penge til byfornyelsesprojektet, så har man fået lavet en undersøgelse af ejendommen som man kan bruge på et senere tidspunkt.

Den anslåede pris for ovenstående er ca. 100 millioner – hvis foreningen får byfornyelsesstøtte betyder det at foreningen kan få op til ca. 50 millioner i byfornyelsesstøtte og selv skal bekoste ca. 50 millioner ved et lån.

Der forventes at blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling den 11. juni 2024 hvor bestyrelsen i samarbejde med Byens Byggerådgivning vil præsentere byfornyelsesprojektet. Hvis generalforsamlingen ønsker at gå videre med byfornyelsesprojektet, vil der blive indkaldt til en ny ekstraordinær generalforsamling der forventes afholdt den 26. juni 2024.

Ansøgning om byfornyelse skal være Københavns Kommune i hænde i august 2024 og derfor skal projektet godkendes af foreningens generalforsamling, da kommunen stiller krav om dette. Foreningen forventer at få besked om man har fået pengene til byfornyelsesprojektet i slutningen af 2024.

Der var efterfølgende nogle spørgsmål som bestyrelsen ønskede, at man ventede med indtil kommende ekstraordinære generalforsamlinger hvor man ved meget mere, da det foreløbige tilsagn fra kommunen var modtaget kort inden den ordinære generalforsamling.

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 andelskroneværdiberegning.

Andelshaver Rasmus Morten Hansen havde stillet forslag om en stigning i andelskronen fra 13.500 til kr. 13.750. Forslagsstiller takkede bestyrelsen for et godt arbejde samt for at være meget dybdegående. Forslagsstiller redegjorde for sit forslag om stigning i andelskronen og oplyste bl.a. at han syntes at der skal være noget løbende bevægelse i andelskronen. Dette kunne man bl.a. få ved at hæve andelskronen med kr. 250. Dette ville komme til at medføre en ændring i foreningens "buffer" på ca. 7,7 millioner ved at lade andelskronen stige til kr. 13.750. Forslagsstiller mente derudover, at det er vigtigt at der stilles forslag om en højere andelskrone hvert år, så man kan få snakken.

Bestyrelsen motiverede herefter for forslaget om en uændret andelskrone og havde i den forbindelse lavet nogle plancher som viste udviklingen i valuarvurderingen, hvordan andelskronen har udviklet sig i takt med at valuarvurderingen er steget samt udviklingen af foreningens reserver "buffer". Bestyrelsen havde indhenter nøgletal fra 20 andelsboliger i København til sammenligning med A/B Jæger som ligeledes var vist på plancherne.

Efter en god og konstruktiv debat gennemgik Marc Cedenius fra bestyrelsen herefter andelskroneværdiberegningen i et Excel ark som bestyrelsen havde udarbejdet og som tidligere er benyttet på foreningens ordinære generalforsamlinger til at beregne forskellige ændringer i regnskabet ift. andelskronens udvikling. Modelberegningen kan også findes på foreningens hjemmeside www.ab-jaeger.dk. Marc redegjorde kort for betydningen i forhold til foreningens forventede drift, projekter og andelskronen.

Efter den afsluttende debat og drøftelse af ændringsforslag til andelskronen, satte dirigent herefter først årsrapporten for 2023 til afstemning. Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Herefter valgte dirigenten at der skulle stemmes om det oprindeligt forslag fra bestyrelsen med en andelskrone på kr. 13.500.

Stemmerne fordelte sig med 10 stemme imod, 2 blanke og 46 for forslaget.

Bestyrelsens forslag om en uændret andelskrone på kr. 13.500 kvm var hermed vedtaget.

Forslag om ændring af andelskrone til kr. 13.750 udeblev således.

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Foreningens revisor Jan Nygaard fra Beierholm gennemgik kort budgettet for året 2024. Dirigenten oplyste, at bestyrelsen havde fremsat forslag om en stigning i boligafgiften på 3 % gældende pr. 1. januar 2025 og derfor kan man ikke se denne stigning i budgettet for 2024.

Kim Boesen supplerede med, at hvis man stemmer for budgettet 2024, giver man også bestyrelsen bemyndigelse til det indledende forarbejde omkring byfornyelsesprojektet på kr. 400.000. Dirigenten oplyste at dette også fremgår af noterne i regnskabet, idet budgettallene også følger udspecificeret i en ikke revideret budgetkolonne for 2024.

Der var spørgsmål til advokatudgifterne i K.P. sagen. Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksomme på udgiftsniveauet og at tallene er baseret på et skøn fra advokaten som dog kan være svære at forudsige, da tiden på sagen også afhænger af modparten.

Efter enkelte afklarende spørgsmål til budgettet for 2024, blev det sat til afstemning af dirigenten. Stemmerne fordelte sig med 1 stemte imod, 0 stemte blankt og resten stemte for. Budgettet 2024 var hermed vedtaget med et overvældende flertal.

Herefter blev stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. januar 2025, sat til afstemning. Stemmerne fordelte sig med 3 stemme imod, 3 blanke og mens de øvrige stemte for stigningen.

Stigning i boligafgiften på 3% pr. 1. januar 2025 var hermed vedtaget med et overvældende flertal.

Ad 5. Forslag:

- a. **Bestyrelsen stillede forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at sælge foreningens ejendom på Ndr. Fasanvej og foretage de nødvendige økonomiske beslutninger i forbindelse med salget. De sidste andelshavere skal enten frikøbes til gældende andelsværdi eller flytter ind i en ledig andelslejlighed i Jægersborggade jf. foreningens tidligere generalforsamlingsbeslutning og praksis. Andelshavere der frikøbes bevarer retten til at være forrest på foreningens interne venteliste i op til 12 måneder efter salgsdatoen, uanset om de bliver boende på Ndr.**

Fasanvej eller er fraflyttet ejendommen som et led i salget. Fortrinsretten kan kun gøres gældende en gang af andelshavere fra Ndr. Fasanvej. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at annullere de tilbagekøbte andele med brugsret til ejendommen på Nordre Fasanvej og nedsætte andelskapitalen tilsvarende. Bestyrelsen er bemyndiget til at sælge til den bedst mulige pris der kan opnås og sætter selv rammer og vilkår for salget der skal ske i samarbejde med en professionel rådgiver (ejendomsmægler/advokat).

Ilan Scheftelowitz fra bestyrelsen motiverede for forslaget og oplyste, bestyrelsen for ca. 6 år siden stillede forslag om at frasælge Ndr. Fasanvej 138B, da man af flere forskellige årsager syntes, det var underligt at Ndr. Fasanvej 138B hørte med til foreningen, da den ikke ligger i gaden og i øvrigt hører til i en anden kommune.

Ilan Scheftelowitz oplyste endvidere at bestyrelsen har haft en god dialog med de 3 tilbageværende andelshavere der er positive overfor frasalget og har oplyst, at de har andre planer og ønsker at fraflytte ejendommen på Frederiksberg.

Der var herefter spørgsmål til om man ikke skal vente med at sælge så man ser hvordan boligmarkedet udvikler sig. Ilan Scheftelowitz oplyste at det er meddelt andelshaverne at man håber på at frasalget bliver i 2024, hvilket forudsætter generalforsamlingen beslutter dette. De lejere som er tilbage, skal også fraflytte og man ønsker at gøre denne proces så kort som muligt.

Herefter blev forslaget sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Forslaget 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 der forventes afholdt den 11. juni 2024 i Anna Kirken hvor forslag til frasalget kan sættes til endelig afstemning.

b. Bestyrelsen stillede forslag om at husordenens punkt 41 ændres fra:

"For erhvervslejere med tilladelse til at benytte dele af de ved lejemålets udenomsarealer på gadesiden til servering, har lejer kun tilladelse til at benytte udenomsarealerne mandag-søndag i tidsrummet 08:00 – 22.00, medmindre andet er aftalt i lejekontrakten."

Til:

"AB-Jæger disponerer suverænt over ethvert fællesareal såvel som alle gårdarealer og trapper samt udenomsarealer, herunder fortove, uanset om de måtte tilhøre Københavns Kommune. Det indebærer, at såvel andelshavere som lejere skal indhente AB-Jægers særskilte, skriftlige tilladelse til at kunne anvende disse arealer. En sådan tilladelse kan foreligge enten i en lejekontrakt eller et tillæg til en lejekontrakt. Hvis AB-Jæger har givet en sådan tilladelse til at disponere over udenomsarealer på gadesiden, har lejer alene tilladelse til at benytte de aftalte arealer mandag-søndag i tidsrummet 08:00-22:00, medmindre andet fremgår udtrykkeligt af lejekontrakten."

Marc Cedenius motiverede på bestyrelsens vegne for forslaget og oplyste, at før i tiden var Jægersborggade en privat vej og er nu blevet til en offentlig vej. Det har Københavns Kommune svært ved for de giver bl.a. tilladelser til udeserveringer uden at vide

hvad der står i lejekontrakterne. Blandt andet derfor ønsker bestyrelsen den ønskede ændring i husordenen.

Der var nogle andelshavere som var bekymret for teksten i det nye forslag, da det fremgik at andelshavere også skal indhente tilladelse for at kunne bruge gårdarealerne.

Bestyrelsen oplyste, at man ikke har haft intention om at andelshaverne skulle fratages denne mulighed og deres færden og anvendelse skulle blot ske på normal vis.

Det blev forslået at teksten i forslaget fik en mindre redaktionel tilpasning, så det med **fed og understregning** blev tilføjet nedenfor til det oprindelige forslag før det blev sat til afstemning. Dirigenten oplyste at det var et legitimt ændringsforslag der herefter blev sat til afstemning uden indvendinger.

AB-Jæger disponerer suverænt over ethvert fællesareal såvel som alle gårdarealer og trapper samt udenomsarealer, herunder fortove, uanset om de måtte tilhøre Københavns Kommune. Det indebærer, at såvel andelshavere som lejere skal indhente AB-Jægers særskilte, skriftlige tilladelse til at kunne anvende disse arealer **i kommerciel øjemed**. En sådan tilladelse kan foreligge enten i en lejekontrakt eller et tillæg til en lejekontrakt. Hvis AB-Jæger har givet en sådan tilladelse til at disponere over udenomsarealer på gadesiden, har lejer alene tilladelse til at benytte de aftalte arealer mandag-søndag i tidsrummet 08:00-22:00, medmindre andet fremgår udtrykkeligt af lejekontrakten.”

Herefter blev forslaget sat til afstemning. Stemmerne fordelte sig med 1 stemme imod, 1 blank og de resterende for forslaget.

Forslaget var herefter vedtaget med et overvældende flertal blandt de tilstedeværende.

6. Valg af:

a. Forperson for bestyrelsen.

Forperson Randa Sebelin blev sidste år valgt for en 2-årig periode og er derfor ikke på valg.

b. Medlemmer til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

Kim Boesen, Thorsten Pedersen, Simone Lykke Vestergaard, Thor Gosbjørn, Ilan Scheftelowitz samt Anna Mortensen. Der var en ledig plads i bestyrelsen og derfor ønskede Anders Reuter JBG 50, 1. sal at opstille til bestyrelsen.

Alle blev valgt til bestyrelsen. Anders Reuter for en 1-årig periode mens de øvrige bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt for en 2-årig periode.

c. Valg af suppleanter.

Der var ingen der ønskede at opstille til bestyrelsen og der blev derfor ikke valgt nogle suppleanter.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- | | |
|------------------------------|------------------|
| - Randa Sebelin, (forperson) | (på valg i 2025) |
| - Kim Boesen | (på valg i 2026) |
| - Torsten Pedersen | (på valg i 2026) |
| - Simone Lykke Vestergaard | (på valg i 2026) |
| - Thor Gosbjørn | (på valg i 2026) |
| - Ilan Scheftelowitz | (på valg i 2026) |
| - Anna Mortensen | (på valg i 2026) |
| - Anders Reuter | (på valg i 2025) |
| - 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. Dirigenten takkede på revisor vegne for valget.

Ad 8. Eventuelt.

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- Der blev opfordret til at stille op til skolebestyrelsen på Nørrebro Parkskolen hvor der snart er skolebestyrelsesvalg. Den 29. maj 2024 kl. 17.00 er der opstillingsmøde hvor man er velkommen til at deltage.
- En andelshaver syntes der er problemer med affald og genstande som bliver sat på for- og bagtrapper, kældre og lofts fællesarealer. Bestyrelsen er opmærksomme på dette problem og er ved at undersøge de mulige tiltag med en jurist, da de genstande der bliver flyttet fra fællesarealerne skal opbevares et sted i en periode og det ikke altid lige er noget man har plads til i foreningen.

Der opfordres til at man flytter sine ting fra for- og bagtrapper, kælder- og lofts-fællesarealer, da disse er skal være ryddet hvis der opstår brand så brandvæsen kan komme til. Foreningen kan i øvrigt modtage et bødeforlæg hvis brandreglerne ikke overholdes

Der vil snart komme en skrivelse rundt til alle andelshavere omkring dette.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 20.55.

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: 29-05-2024 kl.: 12:21:20

Underskrevet med MitID



Patrick Kuklinski

Navnet returneret af dansk MitID var:

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

På vegne af Cobblestone A/S

ID: 9b261b3d-bd68-4aca-b3ba-a7f9d3df64b6

Tidspunkt for underskrift: 29-05-2024 kl.: 09:47:34

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 252be7ZhZqX251817288

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.