

Bertel Torp Bertelsen  
Sønder Boulevard 127, 3. tv.  
1720 København V



Frederiksberg, 8. maj 2018  
Kundenummer 107-85-7-6

Direkte telefon +45 39 46 61 75  
pah@deas.dk

A/B Jægerhuset 2 - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af ordinær generalforsamling, afholdt den 16. april 2018.

Hvis I har spørgsmål, er I velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen / Kind regards

Patrick Hemmingsen  
ejendomsadministrator  
Foreninger

## **Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Jægerhuset II**

Andelsboligforeningen Jægerhuset II afholdt ordinær generalforsamling mandag d. 16. april 2018 kl. 18:00 hos Administrator DEAS, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg.

### **Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:**

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab, evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forslag
5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

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

Ejendomsadministrator Patrick Hemmingsen blev af bestyrelsen forslået som dirigent og referent. Han blev valgt. Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsorden idet 10 ud af 10 mulige var repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagt.

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

Formanden aflagde på bestyrelsens vegne beretning for det forgangne år i foreningen. Beretningen gengivet i punktform:

1. Der var indgået ny kontrakt med vicevært i det forgangne år og der var fundet en anden leverandør til polering af vinduerne i opgangen.
2. Foreningens varmtvandsbeholder var blevet rensset og der var lavet en aftale om, at det fremadrettet blev gjort hvert andet år.
3. Der var repareret utætte vandrør i foreningen og der var observeret mulig skimmelsvamp oppe ved loftet på bagtrapperne ved 4 sals lejlighederne. Dette skulle undersøges nærmere.
4. Foreningens skorsten er i dårlig stand og der havde været en murer oppe og tage billeder af den. Standen er så dårlig, at den enten skal nedtages eller totalrenoveres. Bestyrelsen ville tage dette punkt med under forslaget omkring facaderenovering. Der var indhentet et tilbud som lå på ca. 100.000 kr. for skorstenen.

Der var en opfordring til forsamlingen, at alle skulle sørge for at holde dørene lukkede på bagtrapperne. Hvis man lagde mærke til evt. skader/manglende vedligeholdelse på ejendommen, skulle man orientere bestyrelsen så der kunne tages action på det.

Bestyrelsen oplyste ligeledes, at naboejendommen stadig havde rotter, men at man var på sagen. Dog måtte man gerne være opmærksom, hvis man så noget. Beretningen blev taget et efterretning.

### **Ad. 3 - Forelæggelse af årsregnskab, evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab**

Patrick Hemmingsen fra DEAS gennemgik årsregnskabet for 2017.

Årets positive resultat blev på kr. 125.135 efter afdrag på prioritetsgæld mod et budgetteret underskud på kr. -546.300,00 hvilket primært skyldes at facadeprojektet ikke var i gangsat i årets løb samtidig med, at der ikke var brugt nær så meget på vedligeholdelse som budgetteret.

Ejendommen benytter valuarvurdering som vurderingsprincip og ejendommen er vurderet til kr. 21.200.000. Andelsværdien er således udregnet på baggrund af valuarvurdering, hvormed andelsværdien med en hensættelse på kr. 1.800.000 maksimalt kunne udgøre 1.691.003,50.

Ejendommens værdi er i egenkapitalen taget op til anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer på ejendommen. Foreningens egenkapital udgjorde kr. 12.157.737 mod sidste års kr. 11.940.125. Den positive stigning skyldes afdrag på prioritetsgælden og det positive årsresultat.

Foreningens største gældspost er fortsat ejendommens langfristede prioritetsgæld som i årsrapporten 2017 udgjorde kr. 3.531.562.

Årsrapport for 2017 og andelsværdien på kr. 1.691.003,50 blev **enstemmigt vedtaget**. Andelskronen er dermed gældende indtil næste generalforsamling.

### **Ad. 4 – Forslag om facadeprojekt**

#### **Forslag A:**

Bestyrelsen havde stillet nedstående forslag idet man havde fundet ud af, at facadeprojektet ville blive dyrere end de 600.000 kr., som var blevet afsat i de forgangne år. Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal:

*”Bestyrelsen stiller forslag om et vedligeholdelsesprojekt vedrørende reparation af facader på ejendommen, budgetramme anslås til 1.800.000 kr., som forslås finansieret med foreningens egen likvider på 900.000 kr., samt optagelse af kassekredit på den resterende del af finansieringen på maksimalt 900.000 kr.*

*I forbindelse med projektet, vil der ligeledes hensættes 1.800.000 kr. i reserverne, for at fastholde andelskronen. Hvis forslaget vedtages vil bestyrelsen ligeledes bemyndiges til, at indgå de fornødne kontrakter med entreprenør, tekniskrådgivning, byggesagsrådgivning samt lånedokumenter og evt. yderligere pantsætning af ejendommen i nødvendigt omfang for hjemtagelse af finansiering”.*

Dirigenten oplyste, at foreningen pt. havde ca. 1.1 mio. kr. i likvide beholdning og at foreningen de seneste 2 år havde genereret et positivt Cash flow på henholdsvis 128.000 kr. i 2016 og 125.000 kr. i 2017, som vidner om at den løbende drift i foreningen giver overskud. Hvorfor man ønskede bemyndigelse til at optage en kassekredit på maksimalt 900.000 kr. og anvende foreningens egen likvider til facadeprojektet, så foreningen hele tiden har en økonomisk buffer på ca. 200.000 kr. når projektet var afsluttet.

I forbindelse med vedtagelsen af årsrapporten 2017 var der blevet hensat 1.800.000 kr. i reserverne til at imødegå fald i andelskronen på baggrund af projektet. Forslaget blev herefter sat til afstemning og blev **vedtaget med enstemmighed**.

Bestyrelsen har således bemyndigelse til at igangsætte projektet og indgå de fornødne kontrakter med entreprenør, byggesagsadministration og tekniskrådgiver.

### **Forslag B:**

Forslaget var omdelt rettidigt af Paul Bolvinkel og gik på at nedsætte en arbejdsgruppe, der med en budgetramme på 75.000 kr. skulle udarbejde materiale for gennemførelse af et tagboligprojekt, som gik på at frasælge loftrummet og etablere 2 nye lejligheder.

Ved vedtagelse af dette forslag ville man i første omgang sætte forslag A i bero, indtil der var udarbejdet noget konkret materiale, som så skulle vedtages på ekstraordinær generalforsamling. Forslaget ligger som bilag i referatet. Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal, da der i første omgang kun var tale om bemyndigelse til en budgetramme.

Der var en god dialog i forsamlingen omkring fordele og ulemper. Forslaget blev sat til afstemning og fik følgende resultat:

3 stemte for  
3 stemte blankt  
4 stemte imod

Forslaget blev **herefter forkastet.**

### **Ad. 5 - Forelæggelse af driftsbudget**

Patrick fra DEAS gennemgik herefter det udsendte budgetforslag 2018.

Der budgetteres i alt med indtægter for kr. 591.100 og fastholdelse af nuværende boligafgift. Der budgetteres i år med løbende vedligeholdelse for i alt 124.400 kr.

Prioritetsgælden afdrages med kr. 94.500 og der budgetteres med et nul resultat for året. Budgettet 2018 blev herefter **enstemmigt vedtaget.** Se bilag bagerst i referatet.

### **Ad. 6 - Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter.**

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem samt en ny suppleant til bestyrelsen, da tidligere bestyrelsesmedlem Paul havde trukket sig og suppleant Nikolaj havde indtrådt i hans sted.

Som bestyrelsesmedlem ønskede Nikolaj Rissgaard Legarth, at genopstille for en 2-årig periode og som suppleant ønskede Mette Syberg at opstille for en 1-årig periode. **Begge valgt med enstemmighed.**

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Bestyrelsesformand, Kate Lassen, Sønder Boulevard 127, st. th.	(På valg i 2019)
Bestyrelsesmedlem, Nikolaj Rissgaard Legarth, Sønder Boulevard 127, 1 th.	(På valg i 2020)
Bestyrelsesmedlem, Bertel Torp Bertelsen, Sønder Boulevard 127, 3 tv.	(På valg i 2019)
Suppleant, Mette Syberg, Sønder Boulevard 127, 2 th.	(På valg i 2019)

### **Ad. 7 - Valg af administrator**

Bestyrelsen indstillede DEAS med Patrick Hemmingsen som ejendomsadministrator – **enstemmigt valgt.**

### **Ad. 8 - Valg af revisor**

Klaus Lassen stillede op som intern revisor – **enstemmigt valgt.**

## **Ad. 9 Eventuelt**

Der blev fremvist billeder af foreningens skorsten, som mureren havde været oppe og besigtige. Billederne er fremsendt til administrator.

Efterfølgende var der spørgsmål fra forsamlingen om det var muligt, at få cykelstativer op. Det blev taget til efterretning af bestyrelsen.

Opfordring til alle beboerne om kun at åbne de øverste vinduer i opgangene, så det ikke var til farer for børnene. Taget til efterretning.

Bestyrelsen oplyste at toilettet i gården ville blive ordnet og installeret i løbet af 2018.

Da der ikke var flere punkter til eventuelt erklærede dirigenten den ordinære generalforsamling for afsluttet kl. 19.40.

*Nærværende referat er et beslutningsreferat, hvorfor de ting, som blev drøftet på generalforsamlingen kun er ekstrakt af det som blev gennemgået.*

Referatet er underskrevet elektronisk via Nem ID.

Som dirigent:

.....  
Dirigent, Patrick Hemmingsen

.....  
Formand, Kate Lassen

Kate Lassen  
Sønder Boulevard 127, st. th.  
1720 København V  
Pr. mail: kmj127@gmail.com

6. april 2018

Kære bestyrelse,  
Tillægsforslag til generalforsamlingen i AB Jægerhuset II Forslagsstiller, Paul Bolvinkel, I henhold til vedtægternes bestemmelser, fremsættes hermed følgende tillægsforslag.

#### **Motivation:**

På baggrund af, at jeg fik til opgave at læse indkommende tilbud igennem, ønsker jeg at fremsætte nedenstående forslag, der er et tillægsforslag til bestyrelsens - i øvrigt - udemærkede forslag.

Bestyrelsens forslag om renovering af ejendommens facader er godt og nødvendigt. Vi skal i fællesskab sikre, at vore ejendom bliver vedligeholdt, og er et godt sted at bo, og der er flere steder, vi kan tage fat. Vi skal samtidig arbejde for, vores andelsboligafgift ikke stiger.

Vedligeholdelse af ejendommen skal sikre, at vi har gode boliger til en fornuftig pris, men skal også sikre, at værdien af ejendommen holdes på et rimeligt niveau. Ikke mindst nye andelshavere har gavn af en løbende positiv udvikling i værdien, og foreningens medlemmer har krav på en rimelig pris for deres bolig.

En mulig udfordring med forslaget, til renovering af facaden er, at dette ikke i nævneværdig grad vil forøge værdien af vores ejendom, men alene medføre en omkostning, der gør at andelskronen (eller den potentielle andelskrone) falder, idet vurderingen af ejendommen ikke stiger så meget, som renoveringen koster. Det kan dertil føre til en stigning i den månedlige andelsboligafgift.

Jeg har i den senere tid beskæftiget mig med hvilke mulige løsninger, der kunne være, og har søgt assistance fra et par rådgivere, herunder en arkitekt.

Den pågældende arkitekt, der har betydelig erfaring, har foreslået, at vi bruger loftsrummet til etablering af to tagboliger. Disse kan udlejes, og indtægten fra disse kan overslagsmæssigt betale en renovering og isolering af tag, etablering af elevator til samtlige beboere, samt en komplet facaderenovering som foreslået af bestyrelsen - forudsætningen er blot, at arbejdet udføres som et samlet projekt. Et sådan projekt vil formentlig ikke medføre at boligafgiften stiger.

Vi kan således få en moderne og opdateret ejendom med en elevator til samtlige beboere, bedre varmeøkonomi og et flot udtryk. Alle disse forhold har vores valuar bekræftet, vil føre til en betydelig værdistigning af ejendommen samtidig med, vi alle får en bedre bolig.

#### **Forslag:**

I tillæg, til bestyrelsens forslag om vedligeholdelsesprojekt, fremsættes derfor forslag om, at facaderenoveringen udskydes til en af generalforsamlingen nedsat arbejdsgruppe, har set på muligheden for at lave en samlet bygningsrenovering med etablering af tagboliger, hvor facaderenoveringen indgår som del heraf.

Generalforsamlingen beslutter således at nedsætte en arbejdsgruppe, der med en budgetramme på kr. 75.000, kan udarbejde et konkret materiale for gennemførelse af et tagboligprojekt og den af bestyrelsen foreslåede renovering.

I arbejdsgruppens arbejde inddrages såvel Scheel & Co. ApS som foreningens valuar og Arkitektfirmaet Ole Drachmann, således det sikres, at mulige løsninger bliver så fordelagtige for foreningens værdiudvikling som muligt.

Resultatet af arbejdsgruppens arbejde fremlægges på et beboermøde eller ekstraordinær generalforsamling i det nuværende regnskabsår, hvor vi har mulighed for at gennemgå relevante beregninger og træffe en beslutning, der sikrer både god økonomi og en god ejendom for os alle.

---000---

Jeg håber, I vil bakke op om muligheden for bedre udnyttelse af vor dejlige ejendom og håber, forslaget har jeres interesse.

Mikkel Scheel har på min opfordring, grundet det lange kundeforhold, uden omkostning tilbudt at deltage i generalforsamlingen, måtte bestyrelsen ønske dette. Mikkel vil kunne svare på de økonomiske og tekniske spørgsmål, generalforsamlingen måtte have.

Venlig hilsen

Paul Bolvinkel

	BUDGET 2017	REGNSKAB 2017	BUDGET 2018
<b>Indtægter</b>			
Boligafgift andelshavere.....	565.500	579.598	579.600
Fiberby.....	11.500	11.520	11.500
I alt.....	577.000	591.118	591.100
<b>Indtægter i alt.....</b>	<b>577.000</b>	<b>591.118</b>	<b>591.100</b>
<b>Udgifter:</b>			
<b>El, vand og renovation</b>			
Ejendomsskatter.....	61.500	58.327	62.100
El.....	10.000	12.072	11.000
Renovation.....	26.000	25.413	24.300
Øvrige afgifter.....	0	290	300
<b>Forsikringer og abonnemeter</b>			
Forsikringer.....	12.500	13.160	13.400
Abonnemeter.....	3.000	2.819	3.000
Fiberby.....	11.500	11.520	12.000
<b>Vicevært og renholdelse</b>			
Trappevask.....	36.500	33.101	37.600
Fællearealer, snerdyning, anden renholdelse.....	16.000	11.027	19.000
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar.....	42.500	46.998	46.400
Andre honorarer.....	4.500	2.850	3.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	11.300	11.250	11.300
Valuar Scheel & Co.....	12.500	13.750	14.500
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	7.500	8.113	8.500
Øvrige foreningsudgifter.....	6.500	5.517	7.000
<b>Løbende vedligeholdelse</b>			
Løbende vedligeholdelse.....	70.000	16.286	124.400
<b>Større vedligeholdelsesudgifter</b>			
Facadeprojekt.....	600.000	0	0
<b>Øvrige udgifter</b>			
Renteudgifter.....	99.000	101.012	98.800
<b>Samlede udgifter i alt.....</b>	<b>1.030.800</b>	<b>373.504</b>	<b>496.600</b>
<b>Driftsresultat.....</b>	<b>-453.800</b>	<b>217.614</b>	<b>94.500</b>
<b>Afdrag på prioritetsgæld.....</b>	<b>-92.500</b>	<b>-92.477</b>	<b>-94.500</b>
<b>Årets resultat.....</b>	<b>-546.300</b>	<b>125.137</b>	<b>0</b>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

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

## Patrick Hemmingsen

### Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:20461903

IP: 194.255.14.130

2018-05-07 10:53:44Z

NEM ID 

## Kate Marianne Lassen

### Formand

På vegne af: A/B Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-276732118690

IP: 89.23.241.53

2018-05-07 15:17:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J1W3W-1E1TJ-4E5CB-ONOTX-PLX7U-ESEEU

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>