

# Referat ordinær general forsamling A/B Jægerhuset II

Afholdt: 2. september 2020 i foreningens gård  
Fremmødte: Alle 10 andelshavere var repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.  
Referent: Bertel Torp (3.tv)

## 1. Valg af dirigent og referent

Bestyrelsen foreslog Paul Bolvinkel (2.tv) som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen foreslog Bertel Torp (3.tv) som referent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, omend ekstraordinært udskudt på baggrund af myndighedernes anbefalinger vedr. pandemien, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

## 2. Bestyrelsens beretning v. formand Kate Lassen (1th)

Vedlagt som bilag 1.

## 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene

Paul Bolvinkel (2.tv, intern revisor) gennemgik årsregnskabet for 2019, og fremhævede et par af de største afvigelser.

Årets resultat blev på kr. -63.376 efter afdrag på prioritetsgæld mod et budgetteret underskud på kr. -408 hvilket primært skyldes at facadeprojektet blev lidt dyre end budgetteret (se regnskabets note 8 og 9) samt, at der er betalt gebyr for låneomlægning til et billigere lån. Ved omlægning fik foreningen et provenu som er brugt på at indfri vores kassekredit (se note 9).

Ejendommen benytter valuarvurdering som vurderingsprincip og ejendommen er vurderet til 24.800.000 kr. Andelsværdien er således udregnet på baggrund af valuarvurdering, hvormed Andelsværdien maksimalt kunne udgøre 2.062.626,34.

Ejendommens værdi er i egenkapitalen taget op til anskaffelsessummen med tillæg af forbedringer på ejendommen.

Foreningens egenkapital udgjorde kr.10.442.802 mod sidste års kr. 10.486.076

Foreningens største gældspost er fortsat ejendommens langfristede prioritetsgæld som der pr. 31.12.2019 udgjorde kr. 4.174.875.

Regnskabet for 2019 og andelsværdien på kr. 2.062.626,34 blev enstemmigt godkendt.

Andelskronen er dermed gældende indtil næste generalforsamling.

#### **4. Indkomne forslag**

- a) Formand Kate Lassen har stillet forslag om fjernelse af æbletræet i foreningens gård.

Motivation: æbletræet har fået dårlig jord, det giver ikke æbler, tiltrækker spyfluer mm. og blokerer udsigten.

Forslaget blev enstemmigt godkendt, men forbehold for rimelig pris.  
Bestyrelsen bemyndiges til at få træet fjernet.

- b) Formand Kate Lassen har stillet forslag om ny kælderdoor ud til gaden.

Motivation: Kælderdoor låser dårligt og er svær at klemme sig igennem.

Der var generel opbakning til forslaget og det blev besluttet at bestyrelsen indhenter et tilbud og at der efterfølgende tages endelig stilling på denne baggrund.

#### **5. Forelæggelse og godkendelse af budget samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Budgettet for 2020 blev gennemgået af Paul Bolvinkel (2.tv, intern revisor). Der blev foreslået et par enkelte ændringer ift. det fremsendte.

- Bestyrelseshonorar er tidligere vedtaget, men der er i budgettet ikke taget højde for mere end et medlem. Dette skal rettes til. Derudover blev der ikke udbetalt honorar sidste år, hvilket ligeledes skal indføres i budgettet for 2020. Bestyrelseshonorarer for 2019 og 2020 udgør i alt omkring 22.800kr.
- Paul Bolvinkel (2.tv, intern revisor) foreslog at vi fremadrettet anvender en ekstern revisor, da der er mange lovændringer og andet det er vigtigt at være opmærksom på lige nu. En ekstern revisor anslås at koste omkring 12.000kr årligt.
- Kate Lassen (st th, formand) foreslog at budgettere at der tegnes et abonnement på VVS syn og service af henholdsvis fyr og højvandslukkere, men havde endnu ikke fået et tilbud.

Budgettet blev godkendt, og det blev endvidere besluttet at bibeholde boligafgiften (en andelshaver foreslog en stigning på 2%, ellers enstemmigt).

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

Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år af gangen.

Den bestyrelsespost der er på valg i år var besat af Nicolaj Legarth (tidl.1.th) som er fraflyttet i 2019 og derfor udtrådt af bestyrelsen.

Thomas Keller (4.tv) blev valgt enstemmigt.

En bestyrelsessuppleant vælges for et år ad gangen.

Mette Syberg (2.th) blev valgt.

## **7. Valg af administrator**

Bestyrelsen føler at samarbejdet med den hidtidige administration (DEAS) har været udfordrende med behov for konstant opfølgning, og har derfor indhentet tilbud fra en række andre administrationsselskaber. Tilbuddene har været omdelt i postkasserne i forbindelse med indkaldelsen.

På baggrund af en gennemgang af tilbuddene blev det besluttet at skifte administrationsselskab til Sjeldani Boligadministration A/S (en stemte imod og foretrak det billigste tilbud).

## **8. Valg af revisor**

Den nuværende revisor Paul Bolvinkel (2.tv) foreslog at revision fremover ikke blev varetaget af en intern revisor, da diverse regler har gjort kontrol af regnskab mere besværligt og at der er mere lovgivning på vej.

Henset til at der er få måneder tilbage af regnskabsåret modtog Paul Bolvinkel (2.tv) genvalg, med henblik på skift til ekstern revisor fra næste regnskabsår.

## **9. Eventuelt**

Kate Lassen (st th):

- Kate og Klaus vil gerne træde ud af gård-udvalget

Referent

\_\_\_\_\_  
Bertel Torp

Dirrigent

\_\_\_\_\_  
Paul Bolvinkel

Formand

\_\_\_\_\_  
Kate Lassen

## Bilag 1 - Årsberetning v. Kate Lassen (formand, st.th)

- Velkommen til Mette og Sebastian på 1th.

- Det har været et vildt år med mange opgaver for bestyrelsen. Der har jo været vores facadeprojekt og det har bestemt ikke været et godt og tilfredsstillende projekt, desværre. Vi har været meget utilfredse med både Uneo (entreprenør), som vi synes ikke har lavet op til vores aftaler og forventninger. Der har været meget skriveri imellem mig og Rene som var deres formand. De over overholdt ikke vores aftaler og de kom når det passede dem. Men også på grund af mangler og meget dårligt udført arbejde som skulle laves om flere gange. Vi var også utroligt utilfredse med byggerådgiveren fra DEAS, Hans Werner, som skulle have varetaget vores interesser og ikke firmaet som udførte arbejdet og sådan var det til slut af projektet.

1. Han fortalte ikke at det firma han anbefalede til os at det var polakker der udførte jobbet, og at da han og Rene de viste os vinduerne var en dansker der kunne sit kram og alt så godt ud, men dem som udførte det var så lige polakker som ikke kunne gøre det ordentligt.

2. Hans har været arrogant og ligeglad når vi skrev til ham om problemer, så vi har derefter indgivet en klage til DEAS over ham, som de desværre ikke tog alvorligt, og det er jo rigtig mange penge for noget vi ikke føler han har givet os.

Så alt i alt en rigtig dårlig oplevelse for os i bestyrelsen og vores andelsforening.

- Vi har også fået et nyt rengøringsfirma, Tennberg rengøring som vi har haft før og det var da vi ikke synes at Torben udførte sit job så godt mere, men efter fik vi desværre også at vide at han desværre var afgået ved døden. Vi har sendt blomster.

- Så vil jeg gerne tale lidt om vaskekælderen, da der er gang på gang personer som ikke overholder vores vasketider, og lader tøj ligge i både vaskemaskinerne og tørretumbleren natten over, så når man kommer ned for at bruge dem så skal de tømmes først. Vi må vaske alle dage imellem 8 og 22.

- Vi har alle fået og godkendt vores husregler og vedtægter så vær sød at overholde de tider.

- Men også at vi jo bor i en andelsforening hvor vi gerne skulle tage hensyn til hinanden. Vi arbejder og sover forskelligt, så husk at tage hensyn med larm på opgaven og lejlighederne så der efter kl19-8 er ro.

- Det er også surt at se at når der er nogle der spiller kaffe eller skraldepose drypper at man ikke lige tørrer af efter sig selv.

- Får du leveret varer så tænk på dem som gerne vil sove lidt længere i weekenden.

- I skal også selv tørre/vaske jeres hoveddør af både for og bag.

- Måtterne er ejendommens og dem tager man ikke med hvis man flytter.

- Husk at det er jeres ansvar at døre er lukket og låst, også hvis i har firmaer der leverer varierer, så vi ikke får indbrud eller at der nogle der overnatter i vores vaskekælder.

- Og så til sidst vil jeg fortælle lidt om vores projekt med muren indtil nr.125. Det started i 2018 hvor de kontaktede mig om at deres/vores mur var ved at smuldre og derfor skulle laves. Derfra har det så været op af bakke med deres handlings tidsramme, for vi kæmper stadigvæk med hegn. Vi har fra dag ét fortalt at vi ville have det samme hegn som resten af vores gård. Med

det tilbud (vi vidste ikke bedre) at det var et andet hegn vi havde fået tilbud på, og det vi vil have koster lidt mere i arbejdstimer end det tilbud vi fik. Så nu skal jeg til møde med nr125 og murer bo den 8.sep kl7 for at vi kan komme videre. Bo er dygtig og rigtig god håndværker.

- Så vil jeg sige tak til Paul for hans store arbejde i bestyrelsen som revisor og sparringspartner, og til Thomas for at træde ind for Nicolai som er flyttet.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bertel Torp Bertelsen	9208-2002-2-300799730002	11.09.2020 09:15:01 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Paul Michael Barmann Bolvinkel	9208-2002-2-758511269079	11.09.2020 12:27:48 UTC	NemID POCES

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kate Marianne Lassen	9208-2002-2-276732118690	11.09.2020 20:23:15 UTC	NemID POCES

Document reference: 4118152302685

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>