

Forslag

Til behandling på A/B Jægers ekstraordinære
generalforsamling.

20. maj 2009

1. Forslag om vedtægtsændring Forslag vedrørende beboerrum.
2. Forslag om vedtægtsændring vedrørende omlægning af lån.
3. Mandat til simplificering af AB Jægers struktur.

Beboerrum.

Nedenfor foreslås en ny bestemmelse i vedtægterne vedrørende eksisterende beboerrum.

Vores beboerrum i lokalerne Jægersborggade 41 har hidtil været bestemt til beboerrum ifølge vedtægterne. Der er mange grunde til at ændre denne vedtægt.

Dels er rummet indrettet så næsten halvdelen af de 157 m² ikke er aktivt i brug. Der er uforholdsmæssigt stort toilet, baglokaler, mellemgang og køkken. Lokalet Jægersborggade 17 ved siden af vaskerummet, hvor der nu ligger tøjbutik, har før i tiden huset beboerrum. Den tøjbutik har lige opsagt sit lejemål. Der er køkken, toilet og ingen unødvendige lagerrum, derudover er der lyd isolerende loft. Hvis man sammenligner forlokalerne på de to rum har man næsten det samme antal kvadratmeter. Det nuværende beboerlokale kan udlejes til ca. 50.000 mere om året end lokalet i nr 17.

Nuværende beboerlokale trænger gevaldigt til en renovering, så vi skal alligevel flytte lokale. Det er altid bedre at finde en lejer til et lokale der står foran en renovering, end til et lokale der allerede er færdigrenoveret. Det giver lejer mulighed for at have indflydelse på processen, samtidig med at vi i A/B Jæger får mere attraktive lejemål. Nuværende beboerlokale er på grund af sine mange lagerrum og beliggenhed meget attraktivt for restaurationer og caféer. Vi har forespørgsler på lokaler netop af den art, og vil med det samme kunne gå i gang med at etablere en restauration eller lignende i lokalet.

Bestyrelsen foreslår derfor vedtægterne §2 stykke 2 som hedder:

"Lokalerne Jægersborggade 41, kl. dr. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalern må ikke udlejes til én lejer, men skal stå til rådighed for alle."

ændret til:

"Foreningen er forpligtiget til at kunne stille et lokale til rådighed, som er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalet må ikke udlejes til én lejer, men skal stå til rådighed for alle."

Låneomlægninger.

Nedenfor foreslås ny bestemmelse i vedtægterne om omlægning af lån.

Hidtil er låneomlægninger sket efter bemyndigelse fra en generalforsamling.

Det kan være formålstjenligst at omlægge lån med ganske kort varsel, fx hvis kurser, renter eller andre vilkår ændrer sig. Enten kan vilkår på eksisterende lån blive mindre attraktive i forhold til vilkår hos andre långivere, eller også kan fx kursændringer medføre, at der kan være en gevinst ved at omlægge lån. Gevinsten kan enten være omgående i form af lavere rente eller restgæld, eller også kan der være mulighed for at omlægge til et lån, hvor der indenfor en periode kan forudses ændringer i renter, kurser o.l., der kan medføre besparelser ved en ny omlægning.

Det skal bemærkes, at den ønskede vedtægtsbestemmelse alene vedrører omlægning, dvs. at der ikke er tale om etablering af yderligere ny gæld.

For långivere er det vigtigt at kunne se, at en bestyrelse har den nødvendige bemyndigelse, og ved at sætte bestemmelsen i vedtægterne, kan en långiver altid konstatere, at man har retten til at omlægge.

Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelse, nyt stk. 2, til vedtægternes § 29:

"Bestyrelsen kan omlægge bestående realkreditlån, banklån og andre lån."

Mandat til valg af sammenlægningsmodel.

I samarbejde med advokat Henrik Dietz og revisor Henrik Pommerencke har økonomiudvalget erfaret at den bedste løsningsmodel til en sammenlægning af A/B Jæger og FBI/FI ikke er en "skattefri fusion".

Det er blevet besluttet på en tidligere generalforsamling at A/B Jæger og FBI/FI skulle sammenlægges vha. en "skattefri fusion", som er et teknisk udtryk. Vores undersøgelser peger på at dette ikke er fordelagtigt økonomisk og organisatorisk. Derfor ønsker økonomiudvalget, at bestyrelsen får mandat til at gennemføre sammenlægningen på den bedst tænkelige måde.

På baggrund af advokat og revisors vejledning ønsker økonomiudvalget en ændring af generalforsamlingsbeslutning om sammenlægning af A/B Jægers finansielle interesser. Økonomiudvalget indstiller enstemmigt til den ekstraordinære generalforsamling om, at bestyrelsen får mandat til at afvige fra en løsning, som er en "skattefri fusion" i teknisk forstand, men blot er forpligtet til at gennemføre en ny organisering af udlånsaktiviteterne og lægge de relevante dele under ejerskab af A/B Jæger. Mandatet er gyldigt indtil næste ordinære GF.