

Ekstraordinær Generalforsamling i A/B Jæger 10.04.2000 i Anna-kirkens menighedslokale

Tid: Mandag d. 10 april 2000.

Sted: Anna-kirkens menighedslokale.

Tilstede: 74 andelshavere inklusiv fuldmagter.

Gæst: Svend Ole Hansen (SOH).

Der var indkaldt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent, referent og stemmetællere
- 2) Vedtægtsændringer vedr. Den interne venteliste
- 3) Vedtægtsændringer til begrænsning af fuldmagter
- 4) Forslag vedr. Vaskeri. (2 forslag).
- 5) Forslag vedr. Etablering af solarium.
- 6) Forslag vedr. Anvendelse af beboerlokalet.
- 7) Forslag vedr. Investering af op til kr. 1 million til klargøring af kælderlejemål til udlejning som erhverv.
- 8) Beretning fra bestyrelsen om de første 3 måneder efter den ordinære generalforsamling.
- 9) Byggesagen – diskussion af den videre fremgang og orientering samt afstemning om økonomi og eventuelle nødvendige egne investeringer.
- 10) Evt.

Formand Michael Bosnack. (MB). bød andelshaverne velkommen.

1) Som dirigent blev John Lademann valgt, referenter blev Lis V Larsen og Charlotte Jacobs, stemmetæller blev Anja Rasmussen.

Dagsordnens rækkefølge blev ændret, idet ingeniør Svend Ole Hansen holdt et oplæg om forløbet af undersøgelsen af byggesagen.

9) Svend Ole Hansen berettede at møderækken om de tekniske detaljer i byggesagen er afsluttet. Der er en stor del uklarheder, fejl og mangler tilbage i byggesagen. Den 11-04-00 skal SOH til et møde med arkitektgruppens ejere. SOH skal bruge et mandat af forsamlingen.

Michael Bosnack berettede om økonomien i byggesagen. Det er ikke sikkert at alle bevilligede midler er brugt. Arkitektgruppen har via deres advokat truet A/B Jæger med en inkasso og en voldgiftssag, idet Arkitektgruppen (AGK) mener at have omkring kr. 2 million til gode. AGK har udsat stævningen til den 18-4-00 for at møderækken kunne afsluttes.

SOH oplyste at en kvalificeret modstand i en retssag med AGK vil koste op til kr. 2 million, mens det vil koste op til kr. 1 million at opnå enighed med AGK uden en rets eller voldgiftssag. Beløbene skal anvendes til faglig bistand på den tekniske og juridiske side og vil indeholde SOHs honorar.

Nils Kongshøj og Peter Aarslev udtrykte den holdning at ud fra demokratiske principper er yderst betænkelig at der skal stemmes om noget der ikke har været udspecificeret i indkaldelsen til den

eks. gf. Det blev til en længere diskussion. MB sagde at han udmærket kunne forstå indvendingen og at han principielt havde den samme holdning. I indkaldelsen står der kun ”afstemning om økonomi i byggesagen” uden bilag eller forklaringer. Grunden var at beløbene ikke var kendt, da indkaldelsen blev skrevet og at ingen på det tidspunkt viste i hvilken retning sagen med AGK gik. Udover det, var en vigtigt begrundelse at AGK ikke skulle være forberedt på denne GF-beslutning. Det var MBs opfattelse at det ville være meningsløs at sende SOH til AGK uden en mulighed for at gå hele vejen igennem hvis det skulle blive nødvendigt.

Under diskussionen kom der frem at A/B Jæger egentlig ikke havde et valg. Hvis de fremmødte andelshaverne ikke bevilligede en beløbsramme, ville A/B Jæger blive nødt til at betale kr. 2 millioner til AGK selvom A/B Jæger er sikker på at kravet delvis er uberettiget. Udover det risikerede A/B Jæger at ende med selv at hænge på eventuelle fejl, mangler og især projekteringsfejl. Lars Gravesen gjorde det klart at alene reparationerne på taget kan koste et større millionbeløb. Det er derfor meget vigtigt at andelshaverne giver fuldmagt til SOH og bestyrelsen.

Med en fuldmagt og en ramme op til kr. 2 millioner er det muligt for SOH at yder kvalificeret modstand, der kun kan komme A/B Jæger til gavn. SOH pointerede at der efterhånden er så mange uklarheder, at SOH mente det ville være meget usandsynlig at A/B Jæger vil tabe sagen helt – men SOH vil helst finde en løsning uden en retssag, idet SOH mente at alle parter vil tabe i en retssag.

SOH og LG fremhævede også det vigtigt i for A/B Jæger at opnå en svampeforsikring, helst uden forbehold. Det kan A/B Jæger ikke opnå på nuværende tidspunkt pga. taget og de fugtproblemer der er i kældrene. SOH nævner nogle løsningsidéer, under forudsætning af at der kommer en ny bevilling.

LG nævner at foreningen risikerer en masse påbudt fra det offentlige, hvis det byggetekniske ikke bliver ordnet.

Byfornyelsen er blevet bedt om at søge nye midler for 29 Mio kr, men det er ikke sket endnu.

SOH forventer han er færdig med forløbet med AGK om et par måneder og det vil udmunde i en rapport, der kan bruges i en voldgiftsag. (Både hvis AGK anlægger sag eller A/B Jæger anlægger sag).

Der blev stemt om SOH eller bestyrelsen kan sige til AGK at de økonomiske midler til en eventuel voldgiftssag er klar på A/B Jægers side og om A/B Jæger må anlægge rets eller voldgiftssag mod involverede i byggeriet, hvis SOH og bestyrelsen anså det for den sidste udvej.

Afstemning vedr. Fuldmagt og beløbsramme op til kr. 2 millioner for modstand til AGK.

67 stemmer for.

2 stemmer imod.

2 undlod at stemme.

MB gjorde klar at det på ingen måde vil medføre huslejestigninger i indeværende år, og at en boligafgiftsstigning først ville komme på tale, hvis en sag blev tabt og det var blevet taget op på en ny generalforsamling. Afstemningen drejede sig udelukkende om at SOH næste morgen kunne optræde med et mandat i AGK – en viljeserklæring fra andelshavere.

2) Der blev diskuteret om forslaget til vedtægtsændring omkring den interne venteliste. MB oplyste at bestyrelsen ikke følte sig sikker på at den foreliggende interne venteliste er korrekt. Dan Olsen mente at det var forkert at bestyrelsen kunne lave om på principperne og at dette jo hver gang kunne ske når der bliver valgt en ny bestyrelse. Dan sagde han havde nummer 70 på denne liste og han havde byttet fra en stor til en lille lejlighed og gerne vil kunne få en stor lejlighed igen. MB oplyste ham at DO ren faktisk er slettet på den nuværende liste. Dan holdt dog fast i at han ved afskaffelse af listen ikke vil have de samme muligheder som nu. Jakob Trolle vil ligeledes bibeholde

bytteretten.

MB svarede Dan at det ikke ville være så let at lave om på det hvis principperne blev fastslået i vedtægterne. JL gjorde opmærksom på at vedtægterne selvfølgelig også kunne ændres.

Karin Aarflot sagde at der havde været så meget snyd at det fremlagte var forståeligt og at bestyrelsen måske hen ad vejen kunne få det til at blive endnu bedre.

Afstemning vedr. Interne venteliste.

45 stemmer for.

22 stemmer imod.

8 undlod at stemme.

Idet der ikke var 2/3 af de fremmødte der stemte for, faldt forslaget.

3) Afstemning om vedtægtsændring til begrænsning af fuldmagter.

60 stemmer for.

12 stemmer imod.

2 undlod at stemme.

2/3 af de fremmødte stemte for, forslaget bliver taget op igen på den eks-eks gf.

4) Vaskeriudvidelse Der var 0 stemmer for et nyt vaskeri, derefter blev der stemt om udvidelse af det eksisterende vaskeri og 46 stemte for. Forslaget om udvidelse er vedtaget

5) Afstemning om solarium. Ingen stemte for – forslaget faldt.

6) Anvendelse af beboerrum. Jakob Trolle var imod at det kunne anvendes som festlokale – han er bange for at der vil være mange der holder fester, fordi der ikke er nogen mulighed for det nu. Ditte var imod at der anvendtes så mange penge og vil hellere søge penge i andre fonde. Dan spørger om der er isolering i loftet og om der er udluftning. LG svarer at der er der. Karin spørger om der er åbnet nu. MB svarer nej. MB gør opmærksom på at forslaget ikke kun indebærer fester, men også åbning til en form af beboercafe med mulighed for en kop cafe mens man vasker og mulighed for at beboerne kan møde hinanden. Anja går ind for at der bliver åbnet fordi der bliver røget på vaskeriet.

Afstemningen vedr. Beboerlokale.

28 stemmer for.

30 stemmer imod.

6 undlod at stemme.

Forslaget faldt.

7) Afstemning om en ramme af op til en mio. kr. til at gøre kældrene udlejningsklar. Foreningens udlejningspolitik blev fremlagt – målet er mere liv i gaden. Prisen på kr. 190 kvm/år i minimumsleje for en kælder med adgang til faldstamme og enten vindue eller dør til gaden blev oplyst. Hvis A/B Jæger betaler istandsættelse eller forbedring kan basisleje stige. Forretninger med faste åbningstider og momsnummer kan opnå afståelsesrest under visse forudsætninger. Tommy Ransby mener at man på nuværende tidspunkt løber panden mod en mur. Det bliver for dyrt og for svært at få en forretning op og køre, hvis man selv skal afholde samtlige udgifter som lejer og hæfter for alt. Han går ind for at der skal bevilliges et beløb til klargøring af kældere.

LG oplyser at der er mange ansøgere, dog er mange nervøs efter de har set lokalernes stand. Han oplyser, at man samtidigt skulle tænke over pulterrumproblemet.

Der blev diskuteret om fugtsikring og risikoen om at denne til dels kan ende som egenbetaling, hvis anvendeligheden af kælderen pga. fugtsikringen bliver forbedret.

Afstemning vedr. Beløb til kld.

44 stemmer for.

12 stemmer imod.

Resten undlod at stemme.

Forslaget vedtaget.

8) Beretning om de første tre måneder. MB oplyser at der er meget store restancer i foreningen og at der er sent over 200 rykkere. Foreningens EDB viser restancer for nogle helt tilbage til 1998. Han undskylder hvis der skulle være nogle der har fået en uberettiget rykker og beder alle om hjælp med at fremvise kvitteringer. MB informerer om at bestyrelsen er meget opsat på at der ryddes op en gang for alle i samtlige hængepartier foreningen har, så at vi få et fungerende arkiv, en pålidelig bogføring og nogle starttal, der er korrekte. Målet er en mellembalance pr. 30.6.00, der viser foreningens økonomiske situation korrekt.

MB informerer om tilskuddet til den private byfornyelse og at bestyrelsen forsøger at få frigivet midlerne.

Der er ikke opnået enighed med AB Victoria om deres gæld til A/B Jæger, det forventes dog løst i løbet af april enten at der anlægges sag eller at AB Victoria betaler.

Telecentralen er besluttet af tre generalforsamlinger og forventes nu igangsæt. MB opfordrer alle til at tilmelde sig, selvom man har været imod projektet. Begrundelsen er at alle, uanset om man er med eller ej, hæfter for eventuelle økonomiske problemer i Telecentralen, idet generalforsamlingen accepterede fælles solidarisk hæftelse for alle andelshavere. Hvis alle på denne måde alligevel hæfter, mener MB at man lige så god kunne tage besparelsen med. Samtidigt bliver økonomien i Telecentralen bedre hvis der er flere der tilmelder sig og risikoen vil på denne måde blive mindre.

LG oplyser at han nu søger for samtlige byggetilladelser og godkendelser hvis der er andelshavere, der ønsker hjælp og at det på nuværende tidspunkt er gratis hjælp.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Referent Lis Veng Larsen og Charlotte Jacobs

Dirigent John Lademann

Det skal bemærkes at 7 af fuldmagterne var ugyldige. Dette blev først konstateret da referatet skulle skrives.