

**Referat af****Generalforsamling i A/B Jæger 2008**

Dato: 30. juni 2008

Sted: Nørrebrohallen

Dirigent: Karin Kilde

Referenter: Rune Sø, Benjamin Hjort Eriksen

**Dagsorden**

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

**1. Valg af dirigent:**

Formanden byder velkommen og foreslår Karin Kilde som dirigent. Forsamlingen vælger Karin Kilde som dirigent.

**Dirigent**

Indkaldelse og alt materiale er blevet omdelt til tiden. Generalforsamlingen er beslutningsdygtig. Stemmer til stede: 114

Ændring til dagsorden: Der stemmes samlet om valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

**2. Godkendelse af bestyrelsens beretning (mundtligt fremlagt)****Michael Bosnack**

Regnskabet viser et resultat (overskud) på 26,6 mio. kr.

Resultatet er usædvanligt og skyldes ikke den almindelige drift.

Et rent driftsresultat ville ligge i størrelsesordenen 2 mio. kr. overskud.

Der er i år indregnet to ekstraordinære poster:

- opløsning af henlæggelsen til §16 pga. vedtægtsændringen samt udgifter til omstruktureringen
- kursgevinst ved opkonverteringen

§16 henlæggelsen var oprindeligt besluttet på baggrund af, at foreningen var nødt til at optage vedligeholdelseslånene i tiden fra år 2000. For at undgå store boligafgiftsstigninger var tanken at lægge en gældsforpligtelse på hver m<sup>2</sup>, der først forfaldt ved fraflytningen. Dette blev udformet i §16 i den tidligere version.

Da omstruktureringen fjernede denne udformning af §16, og belåningen blev sammenlagt, er beløbet på anbefaling af revisoren blevet indtægtsført.

Kursgevinsten er opstået, idet størstedelen af foreningens gæld til BRF Kredit er blevet omlagt fra 4% lån til 6% lån. Herigennem er restgælden blevet reduceret.

Selvom foreningen herefter skylder mindre end før, vil renteudgifterne være højere i de kommende år. Hvis renten på et eller andet tidspunkt i fremtiden skulle ændre sig igen, kan man på ny omlægge lånene.

For de fremtidige år bør foreningen derfor forvente, at driftsresultatet bliver negativt på grund af ca. 2 mio. kr. højere renteudgifter for denne del af belåningen.

På lang sigt kan den igangværende BVB sag medføre, at foreningens økonomiske stilling bliver mærkbart påvirket – enten i positiv eller i negativ retning, afhængigt af sagens udfald. Vi har sat en advokat med speciale i byggeret, Ole Bernt Hasling, på sagen. Han har kørt sagen godt og professionelt og mener, at vi får retten på vores side. Bestyrelsen har vurderet, at sagen er meget vigtig og har derfor set det nødvendigt at bruge kr. 500.000,- i sagsudgifter. Dette beløb er på et budget i et tidligere regnskabsår.

Foreningen skal ligeledes være vidende om, at der kan ligge yderligere store udgifter som ren egenbetaling for foreningens andele i fugtsikrings sagen og færdiggørelsen af kældre. Fugtsikrings sagen vil ligeledes, mens arbejdet står på, reducere foreningens indtægter for kælderudlejning.

Valuarvurderingen er på samme niveau som sidste år på trods af stærkt faldende markedspriser for boliger og på trods af et højere renteniveau. Dette aspekt bliver modvirket af, at foreningen i 2007 har afholdt store udgifter til forbedring og vedligeholdelse, der ikke har forhøjet værdiansættelsen. Da der normalt ikke bliver handlet ejendomme i denne størrelsesorden, er det stort set umuligt at værdiansætte en så stor forening.

Tage Madsen (Varmemester) og Mogens (administrativ medarbejder) har holdt op. Vi takker for deres arbejde.

Kontoret har fået ny varmemester, Steffen.

Vi takker Lise og Carsten på kontoret for deres indsats, specielt i forbindelse med den økonomiske omstrukturering som krævede større indsats end forventet. Derudover har afskaffelsen af "\$16" ført til flere salg, som ydermere har lagt pres på administration.

Der opfordres til, at man ikke kontakter personalet udenfor åbningstiden. Specielt ikke i deres fritid.

#### Lars Gravesen

Råd og svamp renoveringen kører på skinner. Vi har nu råd- og svampesikret 300 af vores lejligheder. 50 lejligheder siden sidste generalforsamling. Vi er nu oppe på  $\frac{3}{4}$  af vores lejligheder, som har en svampeforsikring uden forbehold.

#### Birgitte Glerup

Fortæller om erhvervsudlejning. Alt, der kan lejes ud, er udlejet. Det går rigtig godt og det er ikke et problem at finde erhvervslejere til kældrene.

Farmers Market kører for fuldt tryk og har givet en masse omtale i medierne. Beboerne blev opfordret til at besøge butikkerne i gaden, samt Farmers Market.

#### Rune Sø

Fortæller om situationen med det stagnerende salg. Der er mange, der skriver sig op på ventelisten, men vi sælger ikke alle lejligheder. Vi arbejder med flere tiltag, som vil blive behandlet senere på denne GF.

Michael Bosnack

Der bliver arbejdet hårdt for at få varme- og vandaflysningssystemet fra Siemens gjort klart. I de tilfælde, hvor der mangler data vil der blive afregnet pr. m<sup>2</sup>.

Den variable rente er steget og ydelsen på disse lån sættes op, så der kommer en stigning til de andelshavere, der har taget variable lån.

**Debat:**

Andelshaver

Spørger til, hvorfor der er blevet brugt så mange penge på diverse i regnskabet, hvorfor bestyrelsen har fyret håndværkerne i fugtsikring.

Michael Bosnack

Diverse er beskrevet i noter i regnskabet. Der henvises til beretningen ovenfor mht. fugtsikring.

Andelshaver

Spørger til status på de nye ejendomme på Fasanvej, Taastrup og Hedehusene.

Michael Bosnack

Alle på Nordre Fasanvej er blevet andelshavere. Taastrup og Hedehusene er vedblevet som lejere på nær en.

Andelshaver

Opfordrer bestyrelsen til at afslutte de projekter, vi har i gang.

Michael Bosnack

Vi arbejder hårdt på at afslutte igangværende sager, men vi har brug for flere kræfter i bestyrelsen. Der er mange sager, der kører på samme tid og det kan ikke undgås, når foreningen er så stor og der er sager som BVB og fugtsikring, der tager meget lang tid.

Andelshaver

Siger tak for bestyrelsens indsats. Der lægges et stort frivilligt arbejde.

**Godkendelse af beretningen:** Godkendt med overvældende flertal. Ingen stemmer imod, 3 undlader at stemme.

### **3. Fremlæggelse af Regnskabet**

Regnskabet blev fremlagt af revisoren fra Deloitte.

Påpeger, at låneomlægningen af vores prioritetsgæld og §16 indtægten har resulteret i et unormalt overskud, som ikke vil være til stede næste år. Se eventuelt bemærkningerne i regnskabet.

Påpeger, at der er taget forbehold på ejendomsvurderingen, da der er store omvæltninger i boligmarkedet. Med det taget i betragtning, kan det ikke anbefales at gå til maksimal andelskrone baseret på valuarvurdering.

**Debat:**

Andelshaver

Hvad er konsekvensen af forbeholdet på ejendomsvurderingen?  
Bliver lejlighederne solgt til den nuværende andelskrone?

Revisor

Det har ikke nogen direkte praktiske konsekvenser af forbeholdet. GF fastsætter den maksimale andelskrone der kan handles til.

Michael Bosnack

Lejlighederne er i regnskabsåret blevet solgt til den nuværende andelskrone, kr. 13.500 uden fradrag.

**Godkendelse af regnskabet:** Vedtaget med overvældende flertal. Ingen imod, 5 der ikke stemte.

### **Fastsættelse af andelskrone**

Bestyrelsen foreslår en uændret andelskrone på kr. 13.500.

#### **Debat:**

Andelshaver

Tidligere har vi sat andelskronen til 70% af valuarvurderingen. Nu foreslår bestyrelsen en andelskrone på ca. 58%. Hvorfor?

Michael Bosnack

Bestyrelsen foreslår en fastholdelse af andelskronen.

Kenneth Petersen:

De 58% svarer til den tidligere procentsats, hvis man trækker vores gæld fra.

**Godkendelse af andelskronen:** Vedtaget med overvældende flertal. Ingen stemmer imod, 1 undlader at stemme.

## **4. Budget og fastsættelse af boligafgiften**

Budget lægges på hjemmesiden i nær fremtid.

Michael fortalte om budgettet.

De største ændringer er et resultat af vores økonomiske omstrukturering. Det vil sige en lavere boligafgift, men højere renteindtægter. Der budgetteres med et underskud på kr. 1 mio. pr år de næste to år. Der kommer muligvis ekstraordinære indtægter, men de er ikke medtaget i budgettet.

Der er ingen grund til stigninger i boligafgiften.

**Godkendelse af budget:** Godkendt med overvældende flertal.

**Afstemning om uændret boligafgift:** Godkendt med overvældende flertal.

## **5. Forslag**

### **Materiale til generalforsamlingen på hjemmesiden**

(Bekræftelse af vedtægtsændringer vedtaget ved sidste generalforsamling)

Kopiering og omdeling af samtlige forslag og regnskab inden generalforsamlingen er en stor arbejdsopgave for bestyrelsen og administrationen. For at lette arbejdet op til generalforsamlingen foreslår bestyrelsen at materialet og regnskabet lægges tilgængeligt på foreningens hjemmeside i elektronisk form, samt til afhentning i papirform på andelskontoret i åbningstiderne.

Selve indkaldelsen vil stadig blive omdelt på papir.

Dette vil kræve ændring af § 26 og § 34.

Oprindelig

## § 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.  
Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Bilag til generalforsamlingen udsendes senest 8 dage inden generalforsamlingen ved ordinær generalforsamling og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Ændret

## § 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 21 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.  
Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Bilag til generalforsamlingen **skal være tilgængelig på foreningens hjemmeside og til afhentning på andelskontoret** senest 8 dage inden generalforsamlingen ved ordinær generalforsamling og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Oprindelig

## § 34

Det reviderede underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, udsendes til andelshaverne 8 dage før generalforsamlingen.

Ændret

## § 34

Det reviderede underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, **skal være tilgængelig på foreningens hjemmeside og til afhentning på andelskontoret** 8 dage før generalforsamlingen.

Stemmer tilstede: 111

Skal bekræftes med 2/3 flertal. (74 stemmer)

Afstemning: For 110, imod 0, 1 undlader at stemme.

**Beslutning:** Vedtaget med mere end 2/3.

Vedtægtsændringerne vil træde i kraft pr. 1. juli 2008.

**Ændring af fremlejeregler**

(Bekræftelse af vedtægtsændringer vedtaget ved sidste generalforsamling)

Forslag om at §12 stk. 2e afskaffes, samt at §12 stk. 3b ændres. Dette gøres for at tilpasse forholdene for fremleje til situationen efter den økonomiske omstrukturering, der blev besluttet på GF2006 og gennemført i foråret 2007. Andelshavere skal huske, at de til hver en tid skal stå til ansvar overfor huslejenævnet når de fremlejer.

Oprindelig

## § 12 stk. 2e

Andelshaveren kan højst forlange leje og a conto varme med samme beløb som han selv betaler i henholdsvis boligafgift og a conto varme mv. samt ydelse på forbedrings-lån eller den til forbedringen svarende andel af lånet, beregnet efter 15-20 års løbetid, dog med tillæg af den fremlejeafgift foreningen opkræver. Beregning af låneydelse skal dokumenteres af andelshaveren. Andelshavere der ikke opkræver tillæg for ydelse på lån, kan opkræve et tillæg på 15% af den gældende boligafgift

Ændret

§12 stk. 2e udgår

Oprindelig

## § 12 stk. 3b

Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, idet andelshaveren udlejer til et højere beløb end det tilladte.

Ændret

## § 12 stk. 3b

Bestyrelsen skønner at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Stemmer tilstede:111

Skal bekræftes med 2/3 flertal. (74 stemmer)

Afstemning: For 107, imod 1, 3 undlader at stemme.

**Beslutning:** Vedtaget med mere end 2/3.

Vedtægtsændringerne vil træde i kraft pr. 1. juli 2008.

**Ændring af salgsproceduren**

Det omdelte forslag til ændring af salgsproceduren diskuteres og deles op i to: 1) genhusningslejligheder og 2) frit salg hvis lejligheden ikke kan sælges på den af foreningen organiserede salgsdag.

Kenneth Petersen fremlægger ændringsforslag til både 1) og 2).

Ændring af forslag om genhusningslejligheder:

Forslag om genhusningslejligheder ændres til et begrænset antal lejligheder: 5 lejligheder.

Debat

Bestyrelsens forslag er i takt med vedtægterne, mens Kenneths ændringsforslag medfører behov for vedtægtsændringer.

Bestyrelsens forslag kan vedtages med almindeligt flertal (Tilstede: 111)

Første afstemning blev annulleret, da der var for mange stemmer, der ikke blev afgivet. Anden afstemning gav følgende resultat:

Afstemning: For 50, Imod 43, Unklader 12, ikke stemmer 6.

**Beslutning:** Vedtaget med svagt flertal.

Forslag om frit salg, hvis lejligheden ikke kan sælges på den af foreningen organiserede salgsdag.

Kenneth Petersen præsenterede sit ændringsforslag, som indebærer at kun folk fra ventelisten kan byde ind på lejlighederne efter salgsdagen. Advokaten vurderer, at Kenneths ændringsforslag kræver vedtægtsændringer af §15.

Det originale forslag er dog det mest yderliggående. Derfor stemmes der først om det originale forslag.

Sælger kan frit sælge sin lejlighed, hvis den ikke bliver solgt ved første salgsdag organiseret af A/B Jæger. Da det ikke lykkedes at sælge lejligheden på salgslørdagen, må det betyde at hverken andre andelshavere eller personer på ventelisten er interesseret i lejligheden.

Herefter kan sælger selv finde en køber udenfor foreningen og ventelisten. A/B Jæger vil organisere, at salgsoptillingen og kontaktinformation til sælger vil komme på hjemmesiden, så interesserede købere fra såvel venteliste som udenfor kan komme i kontakt med køber. Når sælger har fundet en køber udfyldes købsaftalen i samarbejde med A/B Jæger.

**Beslutning:** Der stemmes for med overvældende flertal.

HUSK dog alt salg skal gå igennem kontoret/bestyrelsen for godkendelse.

Ikrafttrædelses tidspunkt for procedureændringen vil blive meddelt med opslag i kontorets vindue.

### **Altaner**

Birgitte Jørgensen vil gerne høre GF, om det er folk til stede, som også gerne vil have altaner.

Der stemmes, om der skal arbejdes videre med projektet. Der var flertal for at arbejde videre.

Det påpeges, at et fremtidigt forslag om altaner bør indeholde godkendelse fra kommunen, forslag til hvem der skal betale for vedligeholdelsen mm.

Forslagsstiller vil organisere et altanudvalg, som arbejder videre med forslaget. Vil du med i udvalget, kan du kontakte Birgitte Jørgensen eller bestyrelsen.

### **6. Valg af formand**

Udgår, da Michael Bosnack blev valgt for 2 år på sidste GF.

### **7/8. Valg til bestyrelsen**

Valg af bestyrelsesmedlemmer blev gennemført uden kampvalg.

Følgende blev valgt som bestyrelsesmedlemmer:

Rune Sø

Sara Tougaard

Birgitte Glerup

Jan Grønbech Nielsen

Keld Frimann

Emma Mogensen

Følgende blev valgt som suppleanter

(kun 2 opstiller)

Mogens Dyrhberg Olsen

Thomas Sørensen

Den samlede bestyrelse består således af:

Michael Bosnack (Formand)  
Lars Gravesen  
Kenneth Petersen  
Benjamin Hjort Eriksen  
Kim Damgaard Døssing  
Rune Sø  
Sara Tougaard  
Birgitte Glerup  
Jan Grønbech Nielsen  
Keld Frimann  
Emma Mogensen  
Mogens Dyhrberg Olsen (Suppleant)  
Thomas Sørensen (Suppleant)

**9. Valg af revisor**

Bestyrelsen beder om fuldmagt til valg af revisor.

**Afstemning:** Godkendt med overvældende flertal.

**10. Eventuelt**Andelshaver

Tørretumblerne er ofte defekte.

Bestyrelsen

Der er planlagt et grundigt syn/gennemgang/reparation.

Andelshaver

Tak til Birgitte for sin indsats med Farmers Marked

Andelshaver

Der spørges til status på opsætning af elmålere (iht. Sidste GF), så vi kan spare på målerleje hos Dong

Bestyrelsen

Som besluttet på sidste GF, skal vores vand- og varmemålere være helt oppe at køre, før vi starter et nyt projekt.

**Mødet lukkes.**

Forslag stillet af Søren H. Christiansen om ophævelse af fremlejegebyret på 15% blev ikke behandlet. Desuden havde Kenneth Petersen stillet med ændringsforslag til dette, hvor det foreslås helt at ophæve restriktionerne for fremleje.

Behandling af dette udskydes til en fortsættende GF i efteråret.

Tak for god ro og orden.



Nørrebro: / -2008

Dirigent – Karin Kilde

: 

Referent – Rune Sø

: 

Referent – Benjamin Hjort Eriksen

: 