

A/B JÆGER

Referat af

Fortsættende Generalforsamling for A/B Jæger d. 8. november 2007

Deltagere: 46 Generalforsamlingen er dermed beslutningsdygtigt, idet mindst 10 % af andelshaverne er til stede, dvs. mindst 43 (Vedtægterne § 27). Forsættende GF er indkaldt den 18. oktober 2007 og er således indkaldt med mindst 21 dages varsel (Vedtægterne § 26).

1. Valg af dirigent

Karen Kilde bliver med klapsalver valgt til dirigent

Valg af referent: Mogens Olsen

Valg af stemmetæller: John Lademann

2. Indkomne forslag

2. A Etablering af Foreningsstyret El-forsyningsnet

Forslag:

"Det foreslås, at generalforsamlingen afsætter kr. 1.875.000 til etablering af el-forsyningsnet. Det foreslås, at etableringen finansieres med forbedringslån på kr. 2.600 i hver lejlighed, og resten af foreningen. Investeringen tilbagebetales ved at forbedringslånene afdrages med kr./mdr. 55, og administrations- og vedligeholdelsesudgift med kr./mdr. 12,50.

Kenneth Petersens begrundelse: (uddrag af udsendt materiale):

Som eksempelvis oplyst i Kontant (DR) den 5. juni 2007, er priserne for leje af el-målere hos el-forsyningssselskabet DONG steget fra kr./år 150 til kr./år 810. På den baggrund, samt på opfordring fra en beboer, foreslår bestyrelsen, at alle andelshavere og lejere i A/B Jæger går sammen om at etablere eget forsyningsnet i A/B Jæger og herefter laver fælles indkøb af el.

Forslaget medfører, at alle el-målere i A/B Jæger udskiftes med foreningens egne el-målere, og at der kun haves enkelte hovedmålere, som er ejet af forsyningssselskabet. Dette vil bevirke, at de samlede udgifter til leje af el-målere vil falde væsentligt. Det vil

sandsynligvis også bevirke, at det faktiske forbrug af strøm kan indkøbes til en lavere pris, end den enkelte beboer i A/B Jæger vil være i stand til på egen hånd.

Udgifterne foreslås finansieret ved, at hver andelslejlighed pålægges en forbedring og tilhørende forbedringslån i stil med det, der blev brugt til lokal-elnettet på kr. 2.600.

Lånet tilbagebetales over 4 år via månedlige opkrævninger af kr. 55 over boligafgiften. Forbedringen afskrives over 10 år.

Derudover betaler hver andelshaver månedligt kr. 12,50 til administration og vedligeholdelse af netværket. Endelig fastsætter bestyrelsen en afregningspris for el som ikke er højere end DONG's pris og som bedst muligt sikrer, at løsningen bliver finansieret over 4 år. Dette betyder, at man ikke skal forvente væsentlige reduktioner af el-afregningsprisen, før finansieringsperioden er overstået.

Lejere vil blive afregnet med en årlig målerafgift på kr. 810, indtil andet bliver besluttet.

Spørgsmål og debat:

- Der spørges, om el-målerne vil blive fjernaflæst samt om hvordan fremtidig opgørelse af el-forbrug vil blive opgjort eftersom varmemforbrug ikke er blevet opgjort. Kenneth Pedersen svarer: 40 % af varmemålerne er ikke blevet aflæst, når man har bedt andelshaverne om at indsende tal, derfor skal der fjernaflæsere også på el, så man ikke får samme problem. Der er naturligvis omkostninger ved et el-forsyningsnet. Opgørelse af varme medfører ekstra arbejde til administrationen pga. indsigelse. Med tiden bliver der også ekstra omkostninger, når nedslidte elmålere skal udskiftes. Desuden gjorde Kenneth opmærksom på, at der i øjeblikket kører en retssag om hvorvidt Dongs forhøjelse af målerafgift er lovlig.
- Anna Olsen (Jbg. 48): Hvilken slags elmålere vil blive sat op, vil de også være Siemens målere? Rune Madsen svarer: Målere vil være af en lignende slags som vandmålerne.
- Michael Bosnack (Jbg. 25): Kontoret er ganske rigtigt overbelastet pga. de mange salg, lån ifm. omstruktureringen osv. Opsætning af varmemålere kræver i sig selv meget arbejde, men alene indtastning af varmemålingerne tager 200-250 timers arbejde, så fjernaflæsning letter arbejdet meget.
- Susanne Jensen (Jbg. 9): Hvorfor skal der opsættes 25 målere? Hvori ligger reduktionen? Kenneth Pedersen svarer: Der skal være en hovedmåler i hvert af de 25 målerskabe. Desuden spørger Susanne Jensen (Jbg. 9) om bi-målere (andelshavernes egen måler) kan aflæses manuelt?, hvortil Kenneth Pedersen svarer, at det naturligvis er muligt selv at aflæse sit el-forbrug, så man kan følge med, selvom tallene bliver indsendt automatisk.
- Anna Olsen (Jbg. 48) spørger, om man kunne lave et varmeregnskab før vi går i gang med el-forsyningsnet? Kenneth Pedersen svarer, at eftersom det næste varmeregnskab bygger på fjernaflæsninger for kalenderåret 2008, kan vi ikke vente så længe på at indføre el-forsyningsnet. Michael Bosnack gør opmærksom på, at vi allerede har mange problemer med el-aflæsning ifm. Dong. Hvis folk ved fraflytning ikke afmelder deres el til Dong, sendes regningerne videre til A/B Jæger, dette gælder også for kældrene, og han foreslår, at man laver et prøveregnskab fra målinger, der ligger på en A/B Jæger server.

- Der opstår debat om besparelserne ved et el-forsyningsnet. Kenneth Pedersen gør opmærksom på, at besparelserne først indtræder efter 4 år, når forsyningsnettet er betalt. Thomas Sørensen (Jbg. 20) spørger om besparelse på indkøb af el (el-prisen). Kenneth Pedersen svarer, at prisen skulle være billigere, når flere (en større gruppe) køber ind sammen. John Lademann gør opmærksom på, at den største del af el-regningen er skat og afgifter, kun en mindre del er selve el-prisen, og derfor ligger den egentlige besparelse i forslaget i reduktionen af el-målerafgiften, hvortil Michael Bosnack (Jbg. 25) supplerer, at besparelsen i strømpris sandsynligvis vil være lav.
- Sara Tougaard spørger, om man kan lægge de 2.600 kr. kontant i stedet for som et forbedrings lån. Michael Bosnack svarer, at man ikke kan indfri forbedringslånet når som helst, men kun inden en fast dato, hvis man vedtager dette.
- Der opstår debat om betaling af elforbruget: Helle Sø (Jbg. 30) spørger, om der vil blive opkrævet a conto el-forbrug eller månedsvise afregninger? Kenneth Pedersen svarer, at man kan vedtage kvartalsafregninger eller månedsvise afregninger. John Lademann anser ikke dette for praktisk muligt, idet regningen for elforbrug består af en videre fakturering fra el-leverandøren, der derefter skal fordeles på de enkelte lejligheder efter deres forbrug. Desuden gør han opmærksom på, at fakturaer fra el-leverandører ikke nødvendigvis kommer hver måned. Derfor bliver a conto opkrævninger for el nødvendig, hvilket Michael Bosnack er enig med ham i.

Der stemmes om etablering El-forsyningsnet under følgende forudsætninger:

1. At der mindst over en uges tid foretages prøvemålinger fra en A/B Jæger server af varmemeforbrug og derudfra laves et regnskab indenfor et acceptabelt tidsforbrug.
2. At Dong i verserende retssag får medhold i første retsinstans (dvs. vinder sagen om ret til at opkræve stærkt forøget målerafgift).

Forslaget skal vedtages med simpelt flertal. Der er 43 til stede (lige nok for at være beslutningsdygtig). For 23, imod 21, undlader at stemme 1. Forslaget er vedtaget.

Rygepause

Tilstede efter rygepause 43

2. B Begrænsning af snyd

Bestyrelsen trækker forslaget om begrænsning af snyd tilbage

Michael Bosnack:

- Der er to grunde til at forslaget trækkes tilbage: Priserne på lejligheder er steget, så det ikke længere er så attraktivt at få en billig andel. Ventetiden for erhvervelse af en andel er faldet, så det ikke længere er så attraktivt at komme ind i foreningen uden om ventelisten.

Helle Sø:

- Ventetiden på en andel eksternt (via venteliste) er faldet til ca. 1-2 år.

3. C Fortrinsret til andelshavere der endnu ikke har fået sammenlagt lejlighed

Forslag: Stillet af Merete Waring, Jbg. 5, 4. th.

Ændring af § 15, stk. 5 til:

”Der gives, hvis flere ønsker sammenlægning fortrinsret til den andelshaver, der endnu ikke har fået sammenlagt en lejlighed”

Merete Warings begrundelse:

Der er stadig en del meget små lejligheder, som bebos af ejere, der også har brug for mere plads. Som reglerne er nu gives en andelshaver ret til at erhverve op til 150 m² uanset om andelshaver f.eks. allerede har 100 m².

Debat om forslaget:

- Der opstår en diskussion om, hvorvidt det er muligt at sammenlægge lejligheder der ikke bliver fysisk lagt sammen. Lars Gravesen afviser dette, idet kun fysiske sammenlægninger bliver godkendt at Københavns Kommune.
- Rune Madsen: Nulstilling af anciennitet begrænser sammenlægning til meget store lejligheder. Der er derfor ikke grund til yderligere regler.
- Michael Bosnack: Beskrev et eks. hvor nulstilling af anciennitet efter lille sammenlægning (tørloft), betød, at vedkommende ikke kunne sammenlægge med nabo lejlighed.

Der stemmes om forslaget:

For 6, overvælgende flertal imod. Forslaget er faldet.

3. D Betinget ekstern byttemulighed af lejlighed

Forslag A): Stillet af Thomas Scott Lund, Jbg. 2, 4. th.
(fra udsendt materiale)

”Medlemmer af foreningen har i dag nul ekstern byttemulighed. Primært for at undgå penge under bordet.

Da denne regel begrænser en masse menneskers fleksibilitet på boligmarkedet, f.eks. hvis de står og skal stifte familie eller får job i en anden by osv., vil jeg foreslå, at generalforsamlingen stemmer om at indføre såkaldt ”betinget ekstern byttemulighed”, som dels modvirker penge under bordet, dels sikrer andelshavere mulighed for at foretage rimelige eksterne byt.

Betinget bytte mulighed vil sige, at man skal kunne ansøge om at foretage et eksternt bytte ud fra nogle grundbetingelser, som tilsikrer en rimelig økonomisk og øvrig balance i byttet. Betingelserne definerer foreningen.

Ansøgningen kan vurderes af en advokat, som er udpeget af foreningen, men som betales af ansøger.

Advokaten vurderer så, om der er rimelig økonomisk og øvrig balance i byttet, og kan indhente supplerende oplysninger hos de byttende parter, for at vurdere om bytteønsket skal imødekommes.

Advokaten indstiller derefter et ja eller nej til bestyrelsen, som dermed ikke behøver bruge tid eller penge på administration.”

Forslag B): Stillet af Merete Waring, Jbg. 5, 4. th. til ordlyd i vedtægterne af Thomas Scott Lunds forslag.

1. punkt i § 15 stk. 3 skal lyde:

”Når en advokat udpeget af foreningen kan godkende de finansielle vilkår, som foreningen har opstillet er der fri adgang til at bytte sin andelslejlighed med en ekstern, herunder til ejer eller leje eller andelslejlighed forud for at følge den interne eller eksterne liste”

Debat:

- Thomas Scott Lund om baggrunden for sit forslag. Der er ingen grund til at begrænse os selv på boligmarkedet. Argumentet om sandsynligheden for snyd, er ikke så stor med de nuværende priser. I dette bliver han støttet af et par andre andelshavere, der lagde vægt på de ekstra valgmuligheder, forslaget ville give.
- Jan Grønbæk Nielsen: Bytte mellem lejelejlighed og andel åbner for snyd (penge under bordet). Den eksterne venteliste bliver uden betydning, andelshaverne bør huske på, at de selv har fået deres lejligheder gennem venteliste. Endelig forhindrer forslaget andelshaverne i at få de større lejligheder, da disse vil blive byttet væk uden om den interne venteliste.
- Rune Sø er enig i, at forslaget er skidt for folk, der har skrevet sig op på ventelisten i forventning om at kunne få en god lejlighed, og desuden bliver det svært for bestyrelsen at administrere bytteordningen.
- Kenneth Petersen: Forslaget varetager derfor dem, der vil flytte i stedet for dem, der vil blive.
- Sara Tougaard: Lejligheder er ikke investeringsobjekter, men et sted at bo.
- Michael Bosnack: Thomas' hensigter er gode, men i praksis kommer det til at give problemer. Vi har allerede nu problemer med internt bytte. Den ene andelshaver flytter ikke ind i den byttede lejlighed. Der er således ikke foretaget et reelt bytte, men den anden andelshaver har fået en lejlighed (ofte større lejlighed) udenom den interne venteliste. Sådan kan man også gøre ved eksternt bytte, hvorved problemet bliver større. Dette er urimeligt over for dem, der har ventet længe på en større lejlighed (intern venteliste). Endeligt bliver forslaget svært at administrere for bestyrelsen.

Der opstår debat om karakteren af Thomas Scott Lund's forslag.

- Karen Kilde bemærker, at der er en forskel i de to forslag, idet Merete Waring's forslag kun sætter en økonomisk begrænsning for bytte, mens Thomas Scott Lund's forslag betyder, at bestyrelsen kan komme med andre krav ved bytte. Merete's forslag er således det meste vidtgående. John Lademann gør opmærksom på, at Thomas' forslag som det er fremlagt, ikke fremstår som en vedtægtsændring, og forslaget kan derfor ikke vedtages som en sådan.
- Thomas mente, at bestyrelsen efter forslagets vedtagelse, administrativt skal formulere regler for, hvordan forslaget skal administreres i praksis og at bestyrelsen kan komme med generelle forbehold, inden en advokat ser på byttesager.
- Karin Kilde: Da Thomas Scott Lund's forslag ikke er formuleret som ændringer af vedtægter, skal forslaget behandles som en hensigtserklæring om at:

"Bestyrelsen pålægges at formulere vedtægtsændringer for eksternt bytte til behandling på næste generalforsamling".

Der stemmes om de to forslag, idet det mest vidtgående forslag behandles først.

Forslag B): Stillet af Merete Waring,

Få for, overvældende flertal imod. Forslaget er faldet.

Forslag A): Stillet af Thomas Scott Lund: Hensigtserklæring:

For 8, overvældende flertal imod. Forslaget er faldet.

Michael Bosnack:

- Det er godt at se, at foreningen har aktive andelshavere som Thomas Scott Lund der stiller forslag til GF, selvom forslaget i dette tilfælde ikke blev vedtaget.

4. Orientering om byggearbejder i Jægersborggade mm.

- Fugtsikringsprojektet er ikke kommet så langt som planlagt og er ikke færdigt pr. 01-03-2008. Rør og fundament har været i dårligere stand end forudset. Desuden har arbejdsstyrken ikke være så effektiv. Budgettet for fugtsikringen ser ikke ud til at holde. Et beboermøde vil blive afholdt for andelshavere, hvor entreprenøren (Karl Poulsen) vil være til stede, og der vil blive informeret både om den tekniske og økonomiske side af sagen.
- Foreningen har vundet retssag mod cykelhandleren (på hjørnet af Jægersborggade og Stefansgade). Han havde fået tilbud om et genhusningslokale i Jbg. under renovering af underkældre, men ville ikke flytte. Derfor var cykelhandleren blevet opsagt. Foreningen sender Leif ned til cykelhandleren for at snakke med ham om en løsning.

Referat af fortsættende generalforsamling for A/B Jæger d. 8. november 2007.

Nørrebro den _____

Dirigent: Karin Kilde: Karin Kilde

Referent: Mogens Olsen: Mogens Olsen

Bestyrelsen:

Formand: Michael Bosnack: Michael Bosnack

Birgitte Glerup: Birgitte Glerup

Rune Skipper Sø: Rune Sø

Jan G. Nielsen: Jan G. Nielsen

Sara Tougaard: Sara Tougaard

Kenneth Petersen: Kenneth Petersen

Lars Gravesen: Lars Gravesen

Anita Egelund: Anita Egelund

Christina Krarup: Christina Krarup

Kim Døssing: Kim Døssing

Benjamin Eriksen: Benjamin Eriksen

Keld Frimann: Keld Frimann