

## **Orientering (GF 2007):**

Ændringen af AB Jægers finansielle struktur sat i gang pr. 1.4.2007. Baggrunden var at lovligheden af konstruktionen blev bekræftet af bindende forhåndsbesked fra Skat samt positiv udtalelse fra Selskabsstyrelsen, blev

d. 1. 4.07 blev andelskronen hævet (kr. 12.000 efter ekstraordinært indskud) og ændringer i § 16 blev ligeledes af bestyrelsen iht GF fuldmagten sat i kraft pr 1.4.2007.

Indbetalingen (og dermed lånoptagning) er næsten afsluttet. Det hele forløber tilfredsstillende og det ser ud som de økonomiske forventninger bliver rigeligt indfriet. Der arbejdes på højtryk på at få de sidste ting på plads.

Foreningen har fået ny hovedbank, Max Bank og repræsentant fra banken kommer til GF. Jyske Bank forbliver driftsbank.

Foreningen har købt 2 ejendomme, Tåstrup Hovedgade 132 A-C og Vesterkøb 23-27 med hver 12 lejligheder. Sælger er Tåstrup kommune, Prisen er kr. 14 mio. Afkastet ligger omkring 10% af investeringen, årligt, hvilket betyder at det er et væsentlig tilskud til foreningens fælles økonomi.

Købsprisen pr. m<sup>2</sup> prisen var ca. kr. 9.000.- (normal markedspris ca. kr. 16.000.- - 19.000,-)

Valuarvurderingen for ejendommene er kr. 22 million kroner. Ejendommene er i god stand.

Da der kun var 3 dages tid til beslutning ved købet, var det ikke muligt at indkalde til GF – derfor kommer punktet op i dag, om vi skal beholde ejendommene. Bestyrelsen har inden købet sikret sig anden køber til samme pris.

Beholder foreningen ejendommene, forhøjes den fælles formue med kr 8 mio. Mere info på foreningens hjemmeside.

Foreningen indfører i år mulighed for betaling via PBS.

Forsinkelser, hængepartier: Pga. omlægning og behov for meget rådgivning er det desværre ikke lykkedes, at alle blev ekspederet hurtig og prompte som ønsket – en stor undskyldning til alle der måtte vente på et eller andet – det var ikke muligt at gøre alt perfekt, da foreningens kontor har været overbelastet.

Når omlægningen er færdig, vil dette blive mærkbart bedre.

Fugtsikring: Arbejdet er for alvor i gang. Udgiften bliver betydelig højere end ventet, idet stort set alle kloakrør skal skiftes. Det tegner lige nu til, at vi kan klare det inden for egne økonomiske rammer – uden huslejestigninger.

BVB sag (tagskader): Der er ingen afklaring på forholdet. Foreningens advokat arbejder på højtryk på sagen.

Udlejningskældre: Budget og plan er overholdt – se alle de nye forretninger.

## **Forslag til Generalforsamlingen:**

Boligafgift

Bestyrelsen foreslår uændret boligafgift.

Andelskrone

Bestyrelsen foreslår andelskronen forhøjet fra kr. 12.000 til kr. 13.500.-

Hvis ikke det lykkes at behandle alle forslag på denne generalforsamling, vil de blive behandlet på ny generalforsamling.

Der vil kun blive behandlet så mange forslag, som tiden tillader – dvs. det kan ske at enkelte forslag ikke kan nå at blive behandlet på generalforsamlingen.

Alle forslag, der går ud på vedtægtsændringer, skal iht vedtægter normalt behandles af to på hinanden følgende generalforsamlinger.

Forslag der IKKE berører vedtægterne:

1. Tina Radford: At der bliver lagt fliser, nu hvor gaden er gravet op pga fugtsikring.
2. Ejendomme Tåstrup og Hedehusene: Forslag at AB Jæger beholder ejendomme og optager dem i foreningen (se mere info på foreningens hjemmeside).
3. Varmeafregning, vandafregning: a) Afregnes på en gang b) Forhøjelse af aconto til kr. 9 pr m<sup>2</sup> samt bemyndigelse til bestyrelsen at tilpasse acontoen de faktiske udgifter for ejendommen løbende.
4. Etablering af el-forsyningsnet (se ndf)
5. Fuldmagt til omprioritering (se ndf)

Forslag om vedtægtsændringer:

1. Thomas Scott Lund: Betinget ekstern byttemulighed  
Ændringsforslag hertil fra Merete Waring
2. Merete Waring: Ændring af fortrinsret
3. Bestyrelsen: Fremleje – afskaffelse af maksimumsleje, fremlejeafgift som m<sup>2</sup> afgift, dispensation for udlejere indtil vedtægtsændring er endelig besluttet.
4. Bestyrelsen: Forslag fra sidste GF

## **Fuldmagt til omprioritering til Bestyrelsen**

I lighed med tidligere år, beder bestyrelsen om fuldmagt til at foretage omprioriteringer når/såfremt det skønnes fordelagtigt.

Konkret er det på nuværende tidspunkt muligt at omlægge foreningens realkreditlån fra obligationer med 4% pålydende rente til 6% pålydende rente. Ved denne omlægning vil det være muligt at nedbringe foreningens realkreditgæld med omtrentligt kr. 20.000.000. Til gengæld vil foreningen have højere renteudgifter end i dag. Såfremt det viser sig, at man inden for 9 år igen kan omprioritere til 4% obligationer, vil der ved omlægningen have været en økonomisk gevinst for foreningen.

---

## **Etablering af Foreningsstyret Elforsyningsnet.**

Som eksempelvis oplyst i Kontant (DR) den 5. juni 2007, er priserne for leje af el-målere hos elforsyningsselskabet DONG i Jægersborggade 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 i om at etablere eget forsyningsnet i A/B Jæger, og herefter lave fællesindkøb 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 forsyningsselskabet. Dette vil dels bevirke at de samlede udgifter til leje af el-målere vil falde væsentligt, samt sandsynligvis bevirke at det rent

faktisk forbrug af strøm kan indkøbes til en lavere pris, end den enkelte beboer i A/B Jæger vil være i stand på egen hånd.

Der findes i A/B Jæger omtrentligt 600 målere. Disse er fordelt med 465 til andelshavere, 100 til lejere og 35 til fællesområder. På nuværende tidspunkt betales der for hver af disse en årlig målerleje på kr. 810. Forslaget vil medføre at disse 600 målere bliver reduceret til totalt 25 målere. Derfor vil den totale udgiftsændring for beboere i A/B Jæger til måler leje være:

<b>Tekst</b>	<b>Antal</b>	<b>Marginal</b>	<b>Total</b>
Nuværende DONG måler leje	600	810 kr	486.000
Fremtidig DONG måler leje	25	810 kr	20.250
<hr/>			
Årlig besparelse på målerleje			kr 465.750

Ifølge Politikken af 14. juni 2007, kan en familie på 4 personer ofte spare kr./år 1.000 på at skifte til det billigste el-selskab. Dette burde betyde at der for den enkelte lejlighed i A/B Jæger mindst er en årlig besparelse på kr. 250 ved at lave fælles indkøb af el. Derfor bør de årlige besparelser ved at lave eget elforsyningsnet være:

<b>Tekst</b>	<b>Antal</b>	<b>Marginal</b>	<b>Total</b>
Optimering af el-indkøb	465	kr 210	kr 97.650
Årlig besparelse på målerleje			kr 465.750
<hr/>			
Total årlig besparelse			kr 563.400

Der er selvfølgelig omkostninger forbundet med etableringen af forsyningsnettet:

<b>Tekst</b>	<b>Total</b>
Udskiftning af DONG målere med egne målere	kr 1.275.000
Forretningsfører	5% kr 75.000
Uforudsete udgifter	10% kr 150.000
Moms	25% kr 375.000
<hr/>	
Total	kr 1.875.000

Som det ses af ovenstående bør udgiften til etableringen være tjent hjem af besparelser på mindre end 4 år.

Udgiften foreslås finansieret ved at hver andelslejlighed pålægges en forbedring og tilhørende forbedringslån i stil med det for lokalnettet anvendte på kr. 2.600. Lånet tilbagebetales over 4 år via månedlig opkrævning 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 sikre at løsningen bliver finansieret over 4 år. Dette bevirker 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 blive besluttet.

### **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 på kr./mdr. 12,50.

---

### **Forslag: Ændring af uddelingsmetode af generalforsamlingsmateriale**

Kopiering og omdelingen 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 elektroniske form, samt til afhentning på papirform på andelskontoret i åbningstiderne. Selve indkaldelsen vil til stadighed 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.

### **Begrænsning af snyd**

Der har de seneste år været en stigning i antallet af sager, hvor der er belæg for mistanke om snyd. Reglerne om at skrive samlever på andelsbeviset efter 2 år er gentagende gange blevet misbrugt. Senest har bestyrelsen taget en andelshaver i at modtage penge under bordet for at lade en ekstern person få folkeregister i sin andel. Efter 2 år kan denne komme på andelsbeviset, hvorefter der

enten kan laves samlivsophør eller at den oprindelige andelshaver flytter og derved har solgt sin andel uden om ventelisten. Grænsen på de 2 år foreslår bestyrelsen ændret til 5 år

Hvis forslaget vedtages har bestyrelsen selvfølgelig stadig mulighed for at give dispensation af sociale grunde, fx dødsfald. Og bestyrelsen kan ligeledes give dispensation fra 5 års reglen for beboere, der har været folkeregistreret i A/B Jæger fra før 29.6.2007.

Forslaget krævet ændring af §3, §20 samt §22. Der skal stemmes samlet om ændringerne, da de hænger sammen.

#### Oprindelig

##### § 3

Som medlem kan optages enhver der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidigt med optagelsen er flyttet ind i en lejlighed. Samlevende beboere i en lejlighed i andelsboligforeningen, der kan dokumentere at have haft samtidig og uafbrudt folkeregisterbopæl i en lejlighed i foreningen i mindst 2 år, kan blive anført på andelsbeviset. Der betales et af bestyrelsen herfor fastsat gebyr. Ved køb af lejlighed fra eksternt venteliste, kan kun den person, der har stået på ventelisten, blive påført andelsbeviset. Ved familieoverdragelser, jfr. § 15 stk. 2 pkt. a, kan der alene overdrages til et familiemedlem. Bortset fra i sammenlægningsøjemed ...

#### Ændring

##### § 3

Som medlem kan optages enhver der bebor, eller som med bestyrelsens godkendelse samtidigt med optagelsen er flyttet ind i en lejlighed. Samlevende beboere i en lejlighed i andelsboligforeningen, der kan dokumentere at have haft samtidig og uafbrudt folkeregisterbopæl i en lejlighed i foreningen i mindst **5** år, kan blive anført på andelsbeviset. Der betales et af bestyrelsen herfor fastsat gebyr. Ved køb af lejlighed fra eksternt venteliste, kan kun den person, der har stået på ventelisten, blive påført andelsbeviset. Ved familieoverdragelser, jfr. § 15 stk. 2 pkt. a, kan der alene overdrages til et familiemedlem. Bortset fra i sammenlægningsøjemed ...

#### Oprindelig

##### § 20

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem som har været folkeregistertilmeldt i mindst 2 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

#### Ændret

§ 20

En andelshaver er uden fraflytning af lejligheden berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvist til et myndigt husstandsmedlem som har været folkeregistertilmeldt i mindst 5 år, på uændrede vilkår. Den pågældende skal dog godkendes af bestyrelsen, jfr. § 15.

Oprindelig

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem samlever, som har haft fælles husstand i mindst 2 år, eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighederne afgørelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår. Den pågældende skal i så fald indtræde som medlem af foreningen, med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

Ændret

§ 22

Ved ophævelse af samliv mellem samlever, som har haft fælles husstand i mindst 5 år, eller ægtefæller, er den af parterne, som efter deres egen eller myndighederne afgørelse får retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden på uændrede vilkår. Den pågældende skal i så fald indtræde som medlem af foreningen, med deraf følgende rettigheder og forpligtelser.

### **Forslag til vedtægtstilføjelse/ændring**

Stillet af Merete Waring, jbg 5, 4 th

Til § 15, stk. 5:

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

Opstår denne situation ikke bibeholdes ordningen som fastlagt i § 15 i øvrigt.

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 m<sup>2</sup> uanset om andelshaver fx allerede har 100 m<sup>2</sup>.

Til § 15, stk. 3.

Jeg henviser til at forslaget fremsat af Thomas Scott Lund kan støttes af undertegnede med den tilføjelse forslaget så bør formuleres som 1. punktum i § 15 stk. 3 og lyde.

Ordlyd: ”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”

**Forslag til næstkommende generalforsamling:**

**Betinget ekstern byttemulighed**

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

Da denne regel begrænser en masse menneskers flexibilitet på boligmarkedet, fx 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 muligheden for at foretage rimelige eksterne byt.

Betinget byttemulighed vil sige, at man skal kunne ansøge om at foretage et eksternt byt 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 administrationen.

**Motivation for at indføre betinget byttemulighed:**

1. Alle får en langt større frihed på boligmarkedet. Hvis nogen vil flytte fra gaden en dag undgår de at skulle starte helt forfra på årelange ventelister andre steder, men kan få glæde af sin én gang opsparede anciennitet her i gaden.

Med de ventetider der er i dag til andelsforeninger og lejeboliger, er livet næsten for kort til at starte forfra, ~~hvis man fx står og skal stifte familie, eller får job i en anden by osv...~~

2. Med den andelskrone, vi efterhånden har opnået, er risikoen for penge under bordet ikke stor. Endnu mindre, hvis balancen i byttet i øvrigt kontrolleres.

3. Folk som står på AB Jægers venteliste kan stadig komme ind i foreningen, da det ikke er alle som nødvendigvis vil/kan bytte. Det tager måske lidt længere at komme op ad listen, men til gengæld får man så også en bytteret, som gør ventetiden meget mere værdifuld på lang sigt.

Mvh

Thomas Scott Lund

Nr. 2, 4 th.