

Hæfte med praktisk information og

Forslag

til generalforsamlingen 2008 i A/B Jæger

Nørrebrohallen

Mandag d. 30. juni, kl. 19:00 (18:30)

Registrering og uddeling af stemmesedler fra kl. 18:30

Generalforsamlingen starter kl. 19:00



1 Indkommende forslag

(Til punkt 5 på dagsordenen)

1.1 Bekræftelse af vedtægtsændringer:

På generalforsamlingen 2007 blev det vedtaget to forslag om vedtægtsændringer. Disse blev vedtaget med overvældende flertal, men skal bekræftes af denne generalforsamling for at være gældende.

1.1.1 Materiale til generalforsamling på hjemmeside og afhentning på kontor

(Bekræftelse af vedtægtsændring)

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 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.

1.1.2 Ændring af fremlejeregler

(Bekræftelse af vedtægtsændring)

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.

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 forbedringslån 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.

1.2 Nye forslag

1.2.1 Ændring af salgsprocedure

(Forslag udarbejdet af bestyrelsen)

For godt 4 måneder siden så vi de først tegn på at boligmarkedet er stagnerende. Siden har vi oplevet at ikke alle lejligheder bliver solgt på første salgsdag. Vores nuværende salgsprocedurer har fungeret de sidste 10 år, hvor alt er blevet solgt i første forsøg, men med det stagnerende boligmarked er det klart at tiltag er nødvendige.

Ingen af de nedenfor nævnte tiltag og forslag ligger uden for vores nuværende vedtægter for overdragelse af andele, §15.

Allerede gennemførte tiltag

- Der er blevet udarbejdet en folder med svar og spørgsmål for købere. Denne folder har gjort køberne betydeligt mere velinformeret, så de bl.a. har undersøgt deres økonomiske muligheder inden salget.
- Salgsdage aflyses kun hvis der ikke er lejligheder til salg. Én lejlighed er nok til at afholde salg.
- Hjemmesiden med salgsoptillinger og selve salgsoptillingen er blevet gjort mere overskuelig.

Planlagte tiltag (Når de gennemføres meddeles dette ved opslag)

- Man kan blive boende indtil salget er gennemført.
- Opslag af lejligheder 8 dage før salg/fremvisning
- Mulighed for at sætte sin lejlighed til salg 3 måneder før planlagt overtagelsesdato

Desuden har bestyrelsen to mere vidtgående forslag. Da disse medfører betydelig ændring i salgsproceduren, ønsker bestyrelsen at generalforsamlingen stemmer om nedenstående to forslag.

Mere vidtgående forslag

- Købere og sælgere af ikke renoverede lejligheder kan i byggeperioden flytte ind i genhusningslejligheder ejet af A/B Jæger. Dette vil kræve at A/B Jæger overtager / køber et passende antal ikke nyrenoverede lejligheder i A/B Jæger og reserverer disse til genhusning.
- Sælger kan frit sælge sin lejlighed, hvis den ikke bliver solgt ved først salgsdag organiseret af A/B Jæger. Da det ikke lykkedes at sælge lejligheden på salgslørdagen, må det betyde at hverken andre andelshaver 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 køber 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.

1.2.2 Forslag til ændring af fremleje reglerne:

(Forslag udarbejdet af Søren H. Christiansen. Forslaget medfører en vedtægtsændring § 12. stk. 1)

Som reglerne er nu opkræves der et gebyr på 15% af huslejen hvis man ønsker at fremleje sin lejlighed. Denne regel blev i sin tid indført for at hindre at folk spekulerede i at fremleje deres lejligheder med en pengegevinst for øje. Udviklingen har imidlertid indhentet denne regel da priserne på andelslejligheder i gaden er eksploderet. Huslejen for lejligheder i gaden ligger derfor efterhånden på linje med tilsvarende lejligheder i København og nærmer sig grænsen for hvad Københavns huslejenævn vil acceptere. Det kan derfor ikke længere forsvares at opkræve gebyret på 15 % hvorfor dette gebyr foreslås afskaffet.

1.2.3 Forslag vedrørende altaner:

(Forslag udarbejdet af Birgitte Jørgensen)

Jeg vil gerne have lov til at opsætte en altan mod gården 48, 4. tv. Jeg tænkte om der var flere i samme ejendom eller i hele gaden, der har det samme ønske.

Jeg havde tænkt en ”københavneraltan”. Hvis vi er flere kan det gøres billigere, end hvis det kun er mig, der ønsker en altan. Jeg er endnu ikke klar over prisen, men kan undersøge den, hvis jeg får grønt lys for projektet og erfare hvor mange der evt. vil være med.



2 Valg af medlemmer til bestyrelsen

(Til punkterne 7 og 8 på dagsordenen)

Opfordring til at opstille til bestyrelsen:

Der er en lang række udvalg i bestyrelsen. Eksempelvis:

- Salgsudvalget
- Byggeudvalget
- Økonomiudvalget
- Socialudvalget

Specielt økonomiudvalget og byggeudvalget trænger til friske kræfter, der har lyst til at være med i arbejdet med styringen af A/B Jægers økonomi og byggesager. Derfor vil vi opfordre alle med økonomisk viden og indsigt til at opstille til bestyrelsen.

På valg fra bestyrelsen:

- Rune Sø (Genopstiller)
- Sara Tougaard (Genopstiller)
- Birgitte Glerup (Genopstiller)
- Jan Grønbech Nielsen (Genopstiller)
- Leif Pedersen
- Keld Frimann
- Sara Pedersen

Ikke på valg i år:

- Michael Bosnack (Formand)
- Kenneth Petersen
- Lars Gravesen
- Benjamin Hjort Eriksen
- Kim Døssing

Udtrådt af bestyrelsen

- Christina Krarup (Flyttet)
- Anita Egelund (Flyttet)

3 Fuldmagt

Undertegnede andelshaver giver hermed fuldmagt til:

(den befuldmægtigede)

på mine vegne at møde op og i henhold til vedtægterne for

Andelsboligforeningen Jæger

at afgive stemme ved den ordinære generalforsamling i juni 2008

Nørrebro, den / 2008

Andel med tilknyttet brugsret til lejligheden:

(adresse)

(fuldmagtsgiver)

NB.:

I henhold til vedtægtens § 25 stk. 3 og 4 har andelshaverne og repræsentanter for disse adgang til generalforsamlingen. Hver andelshaver har én stemme. En andelshaver kan give skriftlig fuldmagt til en myndig person. En andelshaver kan højst benytte 2 fuldmagter ved afstemning.