

# Generalforsamling den 28.08.01 i

## Nørrebrohallen

Referat af generalforsamling for A/B Jæger

**Tid:** d. 28. august 2001 kl. 19.00

**Sted:** Nørrebrohallen

**Tilstede:** Administrator John Lademann, Arkitekt Peter Jahn, Revisor Annelise Jensen fra Revisorgården, Køge, den siddende bestyrelse samt ca. 70 andelshavere i A/B Jæger.

### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent og ordstyrer
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.
  - A. Forslag om inddragelse af værdiforøgelse, jfr. vedlagte.
6. Forslag om bemyndigelse angående aftalt boligforbedring, jfr. vedlagte.
7. Forslag om køb af kabler fra JKC, jfr. vedlagte.
8. Forslag om kvadratmeterregulering, jfr. vedlagte.
9. Forslag om fortrinsret til køb af andel for børn fra gaden, jfr. vedlagte.
10. Forslag om en fast maksimumsarealgrænse for sammenlægninger.
11. Valg af formand for bestyrelsen.
12. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
13. Valg af suppleanter.
14. Valg af revisor.

### **Referat:**

**Ad. 1.** Karin Kilde blev valgt som dirigent og Pernille Uhrenholdt som referent.

Karin Kilde erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt, selvom indkaldelsen iht. vedtægterne var for sent ude.

### **Ad. 2. Godkendelse af bestyrelsens beretning**

Formanden for A/B Jægers bestyrelse, Michael Bosnack, fremlagde bestyrelsens årsberetning. Hovedpunkterne i denne var:

- Årsagen til den meget sene generalforsamling var dels, at foreningen har forlænget regnskabsåret fra 12 måneder til 17 måneder, dels en del problemer i relation til JKC samt en oprydning i bogføringen af andelene for perioden 1994 til 2000.

- Det forgangne år har været præget af oprydning i økonomien, byggesagerne, mangelsagerne og på kontoret. Desuden har bestyrelsen bestræbt sig på at yde en høj grad af information til beboerne.
- I løbet af året har der været en række ekstraordinære generalforsamlinger, hvor der blandt andet er blevet truffet beslutninger om udvidelse af vaskeriet, byggearbejder i kældrene, mangeludbedringer i forbindelse med byfornyelsen, samt en vedtægtsændring vedr. ventelisten.
- I forhold til Arkitektgruppen København er der blevet indgået budgetforlig, således at A/B Jæger i stedet for at betale de forlangte 2,3 mio. kr. betalte 750.000 kr. Dette forlig afskærer ikke A/B Jæger fra at gøre indsigelse mht. mangler i byfornyelsen. Svend Ole Hansen er endnu ikke færdig med rapporten om byggesagen, men der ligger et udkast, der vil kunne danne grundlag for videre foranstaltninger. Scan Valve har i løbet af året været nødt til at omprogrammere varmemålerne endnu engang, og A/B Jæger har lagt sag an mod dem vedr. deres honorar for håndtering af varmeregnskabet. Denne sag er netop lige blevet afsluttet med et forlig i byretten, der gav A/B Jæger 30% honorarreduktion. Der er desuden indgået forlig om honoraret med Byfornylsesselskabet.
- Foreningen har fået ny byggerådgiver: Arkitekt Peter Jahn. Foreningen har fået bevilget 16 mio. kr. i aftalt boligforbedring til bl.a. udvidelse af taglejlighederne med hidtil ikke anvendte loftarealer. Der er søgt om 29 mio. kr. af kapitel 11 midlerne til fugtsikring, underfacader og udbedring af råd og svamp. Der er desuden iværksat et pilotprojekt i nummer 30 til 34 med udgravningen at lave pulterrum i kældrene.
- JKC har fået ny bestyrelse og efter en del vanskeligheder, der har kostet tid og penge, ser det nu ud til, at et mere velfungerende samarbejde kan etableres.
- Foreningens økonomi har det OK, selvom kassekrediten er i bund, dels pga. JKC og dels pga. byfornyelsen. Der er ved at blive optaget et nyt lån i BRF.
- Formanden afsluttede beretningen med at opfordre andelshaverne til at tage initiativer i forhold til gadens sociale liv og bedre naboskab.

Herefter orienterede Arkitekt Peter Jahn yderligere om de verserende byggesager.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

### **Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Det reviderede regnskab for perioden 01.08.1999-31.12.2000 blev fremlagt af revisor: Annelise Jensen fra Revisorgården i Køge.

Der blev stillet spørgsmål til forbeholdene i regnskabet samt administrationsomkostningerne.

Regnskabet blev godkendt.

### **Ad. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Det opstillede budget for perioden 01.01.2001-31.12.2001 blev gennemgået af foreningens administrator: John Lademann.

Budgettet blev godkendt med forbehold for, at en ændring i andelsværdien var på dagsordenen under pkt. 5A. For fastsættelsen af andelsværdien, se dette punkt.

### **Ad. 5. Indkomne forslag**

Der var indkommet følgende forslag:

- A. Forslag om inddragelse af værdiforøgelse, jfr. vedlagte.
- B. Forslag om bemyndigelse angående aftalt boligforbedring, jfr. vedlagte.
- C. Forslag om køb af kabler fra JKC, jfr. vedlagte.
- D. Forslag om kvadratmeterregulering, jfr. vedlagte.
- E. Forslag om fortrinsret til køb af andel for børn fra gaden, jfr. vedlagte.
- F. Forslag om en fast maksimumsarealgrænse for sammenlægninger.

#### **Ad. 5A. Forslag om inddragelse af værdiforøgelse**

Forslagets ordlyd var: Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til vedtægternes § 16 stk. 1:

*Den værdiforøgelse af andele ud over kr. 465,00 pr. m<sup>2</sup> der finder sted efter den ordinære generalforsamling i august 2001 for bestående andelshavere og for nye andelshavere fra den dag de indtræder som andelshaver, tilfalder foreningen og indgår i en særlig post i foreningens regnskab, der hedder: "Hensat til vedligeholdelse, genopretning, forbedringer og/eller fornyelser."*

Bestyrelsen begrundede forslaget med behovet for en finansiering af yderligere forbedringer af bygningerne. Det blev diskuteret, hvor mange midler en sådan ordning ville tilføre foreningen, samt rimeligheden i forhold til beboere, der fraflytter foreningen.

Følgende formulering blev tilføjet forslaget, inden det blev sendt til afstemning: "*Ved intern handel og/eller bytte kan køber erhverve et areal op til det hidtil ejede areal, til den pris som køber betalte for dette. Arealer, som ikke hidtil har været anvendt som bolig, kan af foreningen sælges til 465 kr.-pr. kvm.*"

Forslaget blev vedtaget med over 2/3 af de fremmødtes stemmer. Men da der ikke var 2/3 af andelshaverne tilstede på generalforsamlingen, skal en evt. vedtægtsændring endeligt vedtages på en ekstraordinær generalforsamling (jfr. Foreningens vedtægter § 27, stk. 2).

Der blev foretaget en supplerende afstemning vedr. andelsværdien, hvor det blev vedtaget, at hvis forslaget vedtages på den ekstraordinære generalforsamling, bliver andelsværdien 655 kr. pr. kvm. Hvis det ikke vedtages, fastholdes den gældende værdi på 465 kr. pr. kvm.

#### **Ad. 5B. Forslag om bemyndigelse angående aftalt boligforbedring**

Forslaget blev fremlagt: Foreningen har fået bevilget 16 mio. kr. til såkaldt aftalt boligforbedring; dvs. midler til arbejder, der enten er aftalt mellem andelsboligforeningen og den enkelte andelshaver, eller som kommer alle andelshavere til gode. Det offentlige tilskud i disse sager består i et tilskud på 40% til ydelsen på de lån, der optages.

De 7 mio. kr. anvendes til inddragelse af loftsetager til beboelse. Hvis der i forbindelse med lejlighedsudvidelsesprojekter sker forbedring af enkelte lejligheder, må de pågældende andelshavere selv optage lån til dette. Det kan ske med foreningens kaution i foreningens bank.

De resterende 9 mio. kr. skal anvendes til projekter, der kommer alle andelshavere til gode.

Det kan f. eks. være opgaver omkring fortsat udbedring af rådskader eller stabilisering af taget.

Disse 16 mio. kr. finansieres på den måde, at det offentlige yder 40% ydelsestilskud i de første 8 år efter færdiggørelsen, mens foreningen selv står for resten af beløbet. Fra 9ende til 16ende år aftrappes tilskuddet hen mod 0. Foreningen får nye indtægter igennem boligafgiften for de nyindrettede boligarealer. Disse indtægter anvendes til delvis finansiering af den aftalte boligforbedring.

Forslaget blev inden afstemning delt i to, således at der først blev stemt om de 7 mio. kr. til tagarealer og dernæst om de 9 mio. kr. til diverse udbedringer. Begge forslag blev vedtaget.

#### **Ad. 5C. Forslag om køb af kabler fra JKC**

Forslagets ordlyd var som følger: A/B Jæger køber af JKC alle opsatte dørtelefoner og alle foretagne kabeltræk. Den totale pris for dette, inkl. moms, er sat til 3.000.000 kr. Alle dørtelefoner samt alle trukne kabler anses og sælges som forbedringer. Den samlede købspris fordeles med 6.000 kr. pr. husstand. Beløbet betales af andelshaverne med 50 kr. pr. måned, svarende til 600 kr. pr. år. Gælden forrentes ikke, så længe nuværende andelshaver beholder sin lejlighed. Restbeløbet forfalder ved fraflytning, men kan videresælges til ny køber for samme beløb, idet der er tale om en forbedring. Nye andelshavere skal indbetale forbedringen kontant til den nedskrevne værdi.

Det blev pointeret, at det ikke er særlig hensigtsmæssigt, hvis bestyrelsen truer med huslejestigninger som begrundelse for vedtagelse af et forslag. En del talere mente, at det var principielt forkert at vedtage, at abonnenter i JKC skulle have fordele, som ikke-abonnenter skulle betale for. Ligeledes blev en sammensmeltning af foreningerne JKC og A/B Jæger fremlagt som en fare ved forslaget.

MB pointerede, at der ikke var tale om trusler med huslejestigninger, men at foreningen var nødt til at forholde sig til realiteterne. Tre generalforsamlinger i træk havde stemt for projektet. og selv om mange denne gang var imod, så er JKC nu bygget. Da foreningen har lånt pengene i banken og videreudlånt dem til JKC, hæfter hele andelsboligforeningen, uanset om man er bruger af JKC eller ej.

Da JKC's budgetter under de aktuelle forhold viste en meget lang periode med underskud, og da der ikke ville være plads til prisstigninger i JKC Abonnementer pga. markedsforhold, kunne det fremlagte forslag en gang for alle løse problemerne.

De, der benyttede JKC ville så ikke have en ekstraudgift, idet abonnementsprisen tilsvarende skulle sænkes.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Ad. 5D. Forslag om kvadratmeterregulering**

Bestyrelsen foreslår, for at bringe priser og boligafgift i overensstemmelse med de faktiske forhold, følgende: Pr. 1. oktober 2001 justeres alle boligafgifter til det rigtige areal. Der reguleres ikke for perioden før denne dato. Alle, der får reguleret boligafgift, får også regulering af andelsprisen med den kvadratmeterpris, der vedtages på nærværende generalforsamling. Ved sammenlægninger anvendes summen af de sammenlagte arealer.

Inden afstemningen, blev forslaget præciseret med den vedtagne kvadratmeterpris (jfr. pkt. 5A).

Forslaget blev vedtaget.

#### **Ad. 5E. Forslag om fortrinsret til køb af andel for børn fra gaden**

John Dickov foreslog en ændring af § 15, stk. 7, således at børn født og opvokset i gaden ikke skal tilføjes administrativt på andelsbeviset, men mod forevisning af behørig dokumentation (fødsels- og dåbsattester mv.) kan komme med under internt salg.

Da forslaget indebar en vedtægtsændring, men ikke rummede nogen konkret formulering af denne, kunne forslaget i sin oprindelige form ikke sættes til afstemning.

Der blev formuleret et forslag til vedtægtsændring med følgende ordlyd: *"For børn af andelshavere bortfalder kravet om påførsel på andelsbevis, og der stilles udelukkende krav om folkeregistertilmelding i mindst de sidste 2 år hos en forælder, der er andelshaver i A/B Jæger."*

Der blev generelt givet udtryk for, at forslaget var en god ide, men at formuleringen skulle præciseres. Efter en del diskussion omkring formuleringen blev forslaget sat til afstemning. Da der var tale om en vedtægtsændring skulle mindst 2/3 (svarende til 39 af de på dette tidspunkt tilbageværende fremmødte andelshavere) stemme for forslaget. 17 stemte for.

Forslaget blev ikke vedtaget.

#### **Ad. 5F. Forslag om en fast maksimumsarealgrænse for sammenlægninger**

Bestyrelsens begrundelse for at fremsætte forslaget, var et ønske om at indhente andelshavernes holdning til en maksimumgrænse for størrelsen af sammenlagte lejligheder i foreningen. Da bestyrelsen i dette spørgsmål har beslutningskompetence, var der blot tale om en vejledende afstemning i et fortolkningsspørgsmål. Fortolkningen vedrører § 15, stk. 5, 2a i A/B Jægers vedtægter, hvor der står følgende: ”*Uanset bestemmelserne i pkt. 1 gives fortrinsret ved køb til sammenlægning, dog kun op til et samlet lejlighedsareal på 150 kvm. iht. det i foreningen registrerede antal kvm.*”

Afstemningen blev delt i to. Først blev der taget stilling til, om der skal være en øvre grænse for lejlighedernes størrelse – afstemningen bekræftede dette. Dernæst blev der stemt om, hvorvidt denne grænse skulle være ved de 150 kvm – dette blev vedtaget.

#### **Ad. 6 Valg af formand for bestyrelsen.**

Michael Bosnack var efter et regnskabsår som formand iht. vedtægterne egentlig ikke på valg. Da han ved sidste ordinære generalforsamling blev valgt da Anders Olsen afgik i utide, blev der dog gennemført nyvalg og han blev genvalgt.

#### **Ad. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Iht. vedtægterne gælder: Bestyrelsesmedlemmer vælges for to år ad gangen og genvalg kan finde sted.

Bestyrelsesmedlemmer på valg var: Lis Veng Larsen, John Dickov, Lars Gravesen, Illian Thor Gosbjørn. Alle genopstillede.

Bestyrelsesmedlemmer, der ikke var på valg, var: Thomas Rasmussen, Keld Frimann, Gert Petersen, Anne-Birgitte Ellegaard, Anja Rasmussen. Heraf udtrådte følgende: Thomas Rasmussen, Anne-Birgitte Ellegaard, Anja Rasmussen. Ronney Nielsen forlod bestyrelsen i løbet af valgperioden.

Den nye bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Lis Veng Larsen, Lars Gravesen, Illian Thor Gosbjørn, Keld Frimann, Gert Petersen, Astrid Starck, Birgitte Glerup, Allan Ryholt, Morten Tobiasen, Martin Leitner, Michael Bosnack

#### **Ad. 8. Valg af suppleanter**

Iht. vedtægterne gælder: Bestyrelsessuppleanter vælges for eet år ad gangen og genvalg kan finde sted.

I den forgangne valgperiode har der ikke være nogen suppleanter. Følgende suppleanter blev valgt til den nye bestyrelse: John Dickov, Lars Kongshøj, Bjarne Clausen

#### **Ad. 9. Valg af revisor**

Nuværende revisor, valgt af bestyrelsen efter sidste generalforsamling, er Revisorgården Køge. Revisorgården Køge blev genvalgt som revisor for A/B Jæger.

#### **Ad. 10. Evt.**

John Dickov opfordrede til, at flere deltager i arbejdet med Jægerposten.

Keld Frimann opfordrede til, at man til næste generalforsamling tager kontakt til naboerne mv., så fremmødet bliver bedre.