

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

Referat af generalforsamling i A/B Jæger d. 16. juni 2005

Dagsorden:

1. Valg af dirigent/referent

Karin Kilde blev valgt med applaus.

Iht. §25 i foreningens vedtægter skal GF afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dette er ikke blevet overholdt. Alligevel blev der besluttet at generalforsamlingen er lovligt indkaldt og beslutningsdygtigt jf. §. 26 og 27

Referent: Jakob Hvitnov og bestyrelsen

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Michael Bosnack:

Formandens beretning koncentrerede sig om

- Afsluttede, igangværende og forestående byggesager, herunder de lejligheder, der nu kan forsikres mod svamp, fremtidig fugtsikrings- og gårdprojekt, samt BVB sagen med skimmelsvamp i taget
- Forandringer inden for den sidste tid med overtagelse af JKC, nye bestyrelsesmedlemmer, ændringer i den sociale sammensætning, flere sammenlagte lejligheder
- Tak til alles tålmodighed i forbindelse med organisatoriske problemer i den hektiske tid med mange samtidige byggesager og tak til enkelte for deres indsats for foreningen

Kenneth Petersen:

ABJ har købt nettet efter det lukkede JKC. Efter lukningen har ABJ opdateret flittigt og sammenlagt netværk med Parknet.

Birgitte Glerup:

Status på kælderudlejning til erhverv i gaden. Nu ca. 23 kældre udlejet, 15 klar/næsten klar.

Debat om mundtlig beretning:

- Thomas Nr. 2 angående tagene: Hvordan går det med retssag i den forbindelse? John Lademann: Der kører fortsat voldgiftssag.
- Per 42: Er det kun arbejdet på A/B Jægers bygninger der kan sagsøges på eller er der nogen hjælp til sager om fejl i byggeriet? John Lademann: Hvis en entreprenør har lavet fejl i en lejlighed, bestilt og betalt af den enkelte andelshaver, kan han selvfølgelig sagsøges af den der har bestilt arbejdet.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Regnskaberne 2003 og 2004 blev fremlagt af revisor Torben Schledermann Nielsen, Addere Revision, Køge (tidligere Revisorgården Køge)

Regnskaber fra 2003/2004 samt andelskrone på 4366,- godkendt uden modstemmer.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

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

John Lademann gennemgik budgettets poster helt specifikt. Budgetforslaget indeholder ikke ændringer i boligafgift. Budgettet 2005 og 2006 er ens, da der ikke regnes med nævneværdige prisstigninger og andre ændringer.

Budgettet vedtaget uden modstemmer.

5. Indkomne forslag

1) Fuldmagt til bestyrelsen til optagelse af lån for byggesager.

Forslaget om en fuldmagt i vedtægterne falder med kun 74 for i første omgang, men efter procedurefejl tælles om. Efter omtælling er der nu 89 for, og proceduren bekræftet ved advokaten.

Forslag vedtaget og skal andenbehandles ved en ekstraordinær generalforsamling.

2) Fuldmagt til bestyrelsen til at købe fast ejendom.

Vedtages ved almindeligt flertal og gælder frem til næste generalforsamling

Forslag vedtaget med overvældende majoritet

3) Forslag til bevaring af skorstene.

To omdelte forslag

Forslag 1, vedtægtsændring, falder.

Forslag 2 Skorstenene skal forsøges renoveret samtidig med tagreparationen, når den udføres (byggeskadesagen) for at spare stilladsudgifter. Skorstene der ikke ønskes brugt, lukkes midlertidigt, men bevares som kanal gennem bygningen. Løbende vedligehold af anvendte skorstene betales af brugere.

Forslag 2 vedtaget.

4) Forslag om vedtægtsændringer. Omdelt på separate bilag.

Nye forslag:

Ny lov om pantsætning, kaution m.v.

Som følge af at andele nu af andelshaverne kan pantsættes, foreslås at § 7 stk. 1 ændres til følgende: *"Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.*

Foreningen kan ved overdragelser kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum eller en forbedring, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med reglerne om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 15-20."

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

Følgende §§ er foreslået fjernet fra vedtægterne:

- §7 stk.2., ordene:

„der skal angive at dette træder i stedet for et bortkommet andelsbevis“

- § 12 stk. 2, pkt. e, ordene:

"optaget via foreningen"

- § 16 stk. 2 og 5:

stk. 2.:

Nye andelshavere kan forlange at foreningen kautionerer for lån i pengeinstitut for max. 80 % af den lovligt opgjorte andelsværdi med tillæg af godkendte forbedringer, og med løbetid max. 20 år. Kaution kan betinges af at lånet optages i en af bestyrelsen anvist bank. Dog kan den samlede kaution for en lejlighed ikke overstige kr. 6.000,00 pr. m². Dette beløb er basisbeløb svarende til netto-reguleringspristallet pr. april 2002. Beløbet pristalsreguleres hvert år, første gang pr. 1. august 2003 i forhold til stigning eller fald i nettoreguleringspristallet fra april 2002 til april 2003.

stk. 5.:

En ny andelshaver eller en andelshaver kan altid forlange at foreningen kautionerer i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler i Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber."

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

§16 stk. 3 er foreslået ændret til:

stk. 3.:

Foreningen kan kautionere for pantsikrede lån i pengeinstitut eller anden af bestyrelsen godkendt udlånsvirksomhed for udgifter til renovering eller ombygning af lejligheder, hvor dette af foreningen vurderes at have været nødvendig eller ønskelig som følge af konstateret råd/svampeangreb eller hvor renoveringen er ønskeligt på baggrund af muligheden for at få slettet forsikringsforbehold i ejendomsforsikringen. Dog kan kautionen ikke overstige følgende beløb: Køkkener kr. 50.000,-; Bade kr. 120.000,-; Gulve kr. 1.000,- pr. m²; Lovlige adgangsøre kr. 20.000,-. Disse be-

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

løb er basisbeløb svarende til nettoreguleringspristallet pr. april 2002. Beløbene pristalsreguleres hvert år, 1. gang pr. 1. august 2003 i forhold til stigning eller fald i nettoreguleringspristallet fra april 2002 til april 2003. Bestyrelsen kan nægte godkendelse hvis bestyrelsen, efter teknisk rådgivning, ikke kan acceptere den tekniske løsning eller ikke mener at nyinstallationen/reoveringen er til gode for ejendommen.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

§ 18, stk. 4, 3. afsnit ændres til:

Overdragelsessummen skal indbetales til foreningen, som efter fradrag af evt. tilgodehavender og sikrede beløb udbetaler resten til den fraflyttende andelshaver.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

I § 18 stk. 4 udgår 4. afsnit som er sålydende:

I stedet for indbetaling af overdragelsessummen kan overdragelsessummen berigtiges ved bankgaranti, idet garantien i så fald skal bero hos foreningen.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

Vedr. § 16 var flere forslag stillet. Følgende blev besluttet:

Der indsættes som nyt 4. afsnit i § 16 stk. 1:

Fra 1. januar 2006 reduceres den andel af værdiforøgelsen som efter 3. afsnit tilfalder foreningen med 5/6% pr. måned. Ved interne handler, jfr. § 16, stk. 1, 3. afsnit, 2. punktum, skal andelshaveren, fsva det areal der ikke overstiger den tidligere andelslejligheds areal – alene betale den pris som han selv vil kunne få for den solgte andel.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

Forslag: Bestemmelsen om mulighed for at erhverve loftsarealer til favørpris, jfr. § 16, stk. 1, 3. afsnit, 4. punktum, bortfalder.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

Bevarelse af én lejebolig

Nyt 3. afsnit i §3

Uden generalforsamlingens beslutning om andet skal foreningen altid bevare én lejebolig. Boligen skal anvendes til almindelig boligudlejning eller som funktionærbolig.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

Formål

Ændring §2 – ny tekst:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendomme.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

Foreningens formål er tillige at tilvejebringe hensigtsmæssig kommunikation ved installation af anlæg for telekommunikation, fællesantenneanlæg m.m.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

§25 indeholder i dag:

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

Det foreslås ændret til:

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden udgangen af juni med følgende dagsorden:

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

§ 26 stk. 1 og to lyder i dag:

Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage.

Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

stk. 2.:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Det foreslås ændret til:

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.

stk. 2.:

Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 30. april eller 14 dage inden generalforsamlingen, hvis generalforsamlingen afholdes før den 15. maj.

Forslag, som ønskes behandlet på en ekstraordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest den 5 dage inden generalforsamlingen.

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

§34 lyder i dag

Det reviderede underskrevne årsregnskab, samt forslag til drifts- og likviditetsbudget, udsendes til andelshaverne senest samtidig med udsendelse af dagsorden og eventuelle forslag til behandling på generalforsamlingen, jfr. §26, stk. 2.

Det foreslås ændret til:

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

Forslaget blev besluttet med over 2/3 flertal og skal andenbehandles på ekstraordinær generalforsamling.

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

I januar 2004 besluttede generalforsamlingen vedtægtsændringer, der skulle bekræftes:

Vedr. § 2 blev der i januar 2004 besluttet:

Lokalerne Jægersborggade 17, kld. og Jægersborggade 41, kld. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalet må ikke udlejes til en lejer men skal stå til rådighed for alle.

Generalforsamlingen ændrede dette til:

Lokalet i Jægersborggade 41, kld. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerrum, udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalet må ikke udlejes til én lejer, men skal stå til rådighed for alle.

Bestemmelsen blev bekræftet og er dermed endeligt optaget i foreningens vedtægter.

Vedr. §31 stk. 4 blev der i januar 2004 besluttet at formuleringen ændres til:

Ingen bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger kan fastansættes eller ansættes på fastansatslignende vilkår i A/B Jæger.

Bestemmelsen blev bekræftet og er dermed endeligt optaget i foreningens vedtægter.

I januar 2004 blev §16 stk. 2 og 3 ændret til at lyde:

"Pengeinstitut" erstattes af "pengeinstitut eller anden af bestyrelsen godkendt udlånsvirksomhed"
Der blev ikke stemt herom, idet hele bestemmelsen skulle ophæves i lyset af den nye lovgivning om pantsætning. Paragraffen blev ikke optaget i vedtægterne.

I januar 2004 blev §33 om revision ændres således at "statsautoriseret revisor" erstattes af "statsautoriseret eller registreret revisor"

Bestemmelsen blev bekræftet og er dermed endeligt optaget i foreningens vedtægter.

I januar 2004 blev §24, stk. 1, pkt. 2) ændret til:

Når et medlem er i restance med boligydelse eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, herunder omdelingsgebyr, restancegebyr/rykkergebyr, vaskeriafregning, varmeforbrug, antenne/Tv-bidrag, internet, dørtелефон, telefoni o.l., og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 7 dage efter et anbefalet skriftligt påkrav herom er afsendt til medlemmet.

Bestemmelsen blev bekræftet og er dermed endeligt optaget i foreningens vedtægter.

5) Forslag om bytteret

Faldt.

6) Forslag om fri omsættelighed af andelene

Faldt.

7) Forslag om indkøb af mobilt samtaleanlæg

Bortfaldt uden afstemning.

8) Diverse forslag fra Henrik Just Rasmussen:

Forslag 1: Vedr. Postvæsenets uddeling af administrationens skrivelser

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

Der blev stemt. Forslaget faldt

Forslag 2: Fremlæggelse af bestyrelsesmedlemmernes engagement i hhv. byggefirma og FBI
Bestyrelsen har tidligere offentliggjort disse forhold og berettede om det samme igen til forsamlingen. Der blev derfor ikke stemt.

John Lademann: Forslaget har givet anledning til undersøgelser af de selskaber foreningen handler med. Undersøgelsen har omfattet mere end 20 firmaer der arbejder i gaden, og har vist at der i ingen af disse selskaber er ejet af eller har ansatte der er bestyrelsesmedlemmer i ABJ.

Et enkelt firma har tidligere været ejet af et bestyrelsesmedlem. Kontoret 30 Aps, rådgivende ingeniørfirma, er delvist ejet af Lars Gravesen, bestyrelsesmedlem. Begge engagementer blev tidligere offentliggjort i Jægerposten og skrevet i referater på bestyrelsesmøderne.

Omkring FBI: En række bestyrelsesmedlemmer har lån i FBI:

En del er aktionærer – ligesom over 150 andre beboere

Forslag 3: Finansieringsform for døre

Marianne svarer at der ikke kan opnås rentefradrag for den enkelte, hvis foreningen optager et samlet lån og omlægger ydelsen på boligafgiften.

Der blev ikke stemt om forslaget, da det ikke var formuleret som et spørgsmål til en afstemning.

Forslag 4: Nebos pris på døre ønskes offentliggjort.

Der blev ikke stemt om forslaget, idet den allerede var offentliggjort i beretningen.

Alle kan få fakturakopi på deres døre.

Nebo fakturerer kr. 18.312,60

ABJ fakturerer kr. 19.187,50

Forskellen på kr.875 dækker bl.a. en andel af ABJ's pudsudgifter

Forslag 5: Gæld i div. kælderlejemål

Bestyrelsen nægter at offentliggøre eventuelle restancelister med navns nævneelse.

Alle andelshavere er velkommen til at se anonymiserede restanceoversigter på kontoret. Bestyrelsesmedlemmer, der er kælderlejere, har ingen restancer.

9) Forslag om diverse forbedringer

Dirigenten afviste forslaget som værende for ukonkret.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Michael Bosnack er genvalgt med applaus

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

8. Valg af suppleanter

Punkterne 7 og 8 blev behandlet under ét

Alle medlemmer er til valg pga. lang tid siden sidste generalforsamling.

Der skal vælges 10 nye medlemmer og 3 suppleanter

De 5 der får flest stemmer vælges for 2 år

De 5 næste vælges for 1 år

De tre sidste er suppleanter

Bestyrelsen ser nu sådan ud:

Valgt for 2 år:

Lars Gravesen

Kenneth Petersen

Louise Hansen

Janus Porsborg

ANDELSBOLIGFORENINGEN JÆGER

www.ab-jaeger.dk

Sune Oslev

Valgt for 1 år:

Allan Ryholt

Christina Perret-Gentil

Lars Schrøder

Rune Skipper

Kim Døssing

Suppleanter:

1. Birgitte Glerup (fik flere stemmer, men ønskede kun at være suppleant)

2. Christina Ebbesen (fik flere stemmer, men ønskede kun at være suppleant)

3. Christina Bille Sørensen (fik flere stemmer, men ønskede kun at være suppleant)

9. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår at der gives fuldmagt til bestyrelsen til valg af revisor.

Forslaget vedtaget med overvældende flertal

10. Eventuelt

Tagterrassesagen afventer byggeskadesag, men reservationer og ventelister fortsat aktuelle

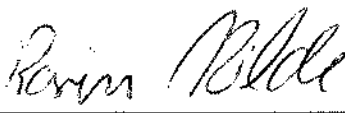
Ad notam til bestyrelsen:

Cykelkælder i nr. 4 mangler lås

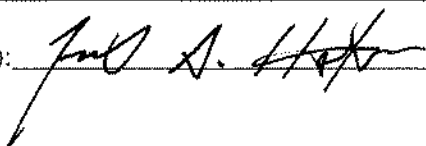
Det foreslås smæklåse i cykelkældre

København, den: 18/1-06


som dirigent (Karin Kilde):





som referent (Jakob Hvitnov):





Bestyrelse:

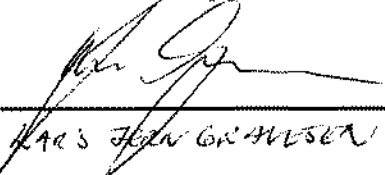

Kim Døssing

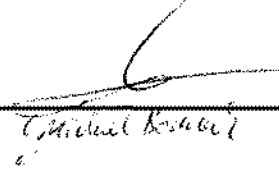

Lars Schrøder

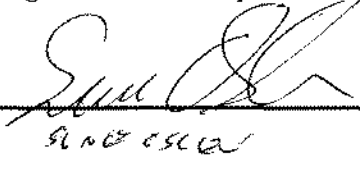

Rune Skipper


Kenneth Petersen


Birgitte Glerup


Lars Ebbesen


Christina Bille Sørensen


Sune Oslev