

Andelsboligforeningen Jæger

www.ab-jaeger.dk

Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jæger

Dato: 26. Juni 2013
Sted: Nørrebrohallen, Bragesgade 5, 2200 København N.
Dirigent: Karin Modin Sørensen
Referent: Snorre Näsman
Til stede: 55 stemmeberettigede inkl. fuldmagter ud af 421 mulige

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og vet revisionsberetning, samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag
 - 5.1 Forlængelse af midlertidige vedtægter
 - 5.2 Forslag om valg af ny bestyrelse
6. Valg af ny administrator
7. Valg af formand til bestyrelsen
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen
9. Valg af suppleanter
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Næstformand Astrid Starck byder velkommen. Hun foreslog Karin Modin som dirigent. Forslaget blev godkendt med applaus.

Dirigenten sikrede, at alle har modtaget stemmesedler, og at ingen har fået mere end to fuldmagter, og at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter. Dirigenten konstaterede, at vi var mere end 42 medlemmer til stede og derfor var en beslutningsdygtig forsamling.

Dirigenten konstaterede med vis beklagelse, at der har været to forskellige dagsordener, men da den eneste forskel på de to er indkomne forslag, godkendes dagsordenen.

Dirigenten foreslår at pt 8 og 9 slås sammen. Der er ingen indvendinger mod dette fra forsamlingen.

Snorre Näsman vælges som referent med applaus.

Dirigenten finder en stemmetæller pr. bord.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Formanden Ilan Scheftelowitz fremlægger bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens arbejde i 2012/13

Økonomi(aftalen)

Bestyrelsens arbejde i løbet af det seneste år, har i meget høj grad været præget af vores økonomiske udfordringer og hvad det har ført med sig. Det har kostet stort set alle vores resurser, og der er derfor mange sager, der er blevet skubbet, til stor utilfredshed for både de andelshavere, der har været berørt, os i bestyrelsen og for vores ansatte, der alle har ønsket, at det kunne have været anderledes.

Den finansielle helhedsplan vi vedtog i marts måned, og som vi var meget glade for fik den store opbakning fra alle, har dannet rammerne for det forløb der har været siden hen. Det har været et meget vanskeligt forløb, og mere besværlig end vi havde forudset, hvor de 4 parter – der udover os selv, er Finansiell Stabilitet, vores realkreditinstitut BRF og investeringsvirksomheden Halkin, alle har skulle stilles tilfredse.

For os har det i forhandlingerne været helt centralt, at den endelige aftale, holder sig indenfor den overordnet økonomiske ramme – altså inden for den husleje stigning -, som vi i denne forsamling vedtog i marts måned. BRF og Finansiell Stabilitet har, naturlig nok, haft stort behov for at sikre sig, at vores fremlagte økonomi – budgetter, likviditet mv., var gennemskuelige og troværdige, og den udfordring har ikke altid været lige nem. Samtidig kom de også med nye krav undervejs i forløbet, og i takt med tiden så gik, forandrede forholdene sig også, hvilke medførte at aftalen også løbende skulle justeres...

Efter denne bestyrelsesberetning vil vores daglige leder Lars Jensen, mere detaljeret gennemgå årets regnskab og det kommende budget. Men det er selvfølgelig ikke rart, at skulle aflevere et regnskab med stort underskud. Det der bl.a. præger årets resultat er, de udgifter der har været i forbindelse med at komme i mål med helhedsplanen. Men alternativet, havde meget sandsynlig, været en konkurs og dermed en uoverskuelig meget værre situation...

Der har i forbindelse med helhedsplanen været mange forhold, der skulle afklares, før en endelig aftale, kan underskrives og udføres af alle parter. Der er bl.a. blevet brugt en hel del tid på, at gennemgå hvert enkelt af alle de gældsbreve, som Halkin har købt af vores Finansierings Institut. Forhandlinger om hvilke af vores lån, der skal nedbringes med det provenu, vi fremover vil få, fra salget af de lejligheder vi ejer. Forhandlinger om hvilke pantebreve der skal stå før andre og vilkår for indfrielse af renteswap og meget meget mere.

Status omkring helhedsplanen er nu, at der er meget få udeståender tilbage. Alle bevillinger - låneaftaler og gældsgarantier -, er faldet på plads, så helhedsplanen nu bliver gennemført. Vi har solgt vores to ejendomme i Hedehusene og Tåstrup, vi har indgået en aftale med et eksternt administrationselskab og Halkin har overtaget alle gældsbrevene, der var i vores Finansierings Institut. Pengene de

har betalt, er dog stadig ikke frigivet, men står på en deponeringskonto i Finansiell Stabilitet, indtil de sidste tinglysninger falder på plads. Men faktisk er det vores forventning, at i løbet af et par dage, så er det hele på plads og vores penge, der står på deponeringskontoen i Finansiell Stabilitet, frigives og vores nye låneaftaler bliver udløst. Og dermed ryger vi også ud af Finansiell Stabilitet og vores solidariske hæftelse bortfalder... Det er sku da meget godt... Og så har vi også en klar forventning om, at med gennemførelsen af helhedsplanen, så vil bankerne igen åbne op for, at finansiere lejligheder i A/B Jæger, hvilke vil betyde, at omsætteligheden af foreningens lejligheder, øges betydeligt ... (Det er altså stort).

Det har selvfølgelig, i sig selv, været en meget stor opgave, at finde det rigtige eksterne administrationselskab, og forhandle en kontrakt på plads med dem. I den proces har vi været i dialog med, og indhentet detaljerede tilbud fra, 5 administrationselskaber. Vi er endt op med, at lave en aftale om at administrere AB-Jæger, med det administrationselskab der hedder Administrationshuset. Dem har vi valgt på baggrund af deres professionelle og realistiske tilgang til opgaven. De overtager administrationen af AB-Jæger den 1. september 2013, men er allerede nu gået i gang med, at forberede overtagelsen. Rasmus Juul-Nyholm, som er medejer af Administrationshuset, er til stede her i dag, og vil kort præsentere vores nye administrationselskab lidt senere på dette møde.

Vi har valgt en model, hvor bogholderiet bliver varetaget af Administrationshuset og den daglige og længerevarende vedligeholdelse, fortsat sker ved egne ansatte i gaden. Det betyder, at Steffen, Jørn og Nicolai derved fortsætter som ansatte i AB Jæger.

Vores nuværende daglige leder Lars Jensen, samt Carsten Jacobsen og Lise Hansen fra kontoret, er opsagt. Om Lise og Carsten, forsætter som ansatte i Administrationshuset, er ved at blive afklaret, men ikke noget, der nu ligger i vores hænder.

Bestyrelsen vil gerne benytte denne lejlighed til at sige tak til hele personalet i AB-Jæger, og også til vores advokat og administrator John Lademann, hvis aftale med AB-Jæger også nu er opsagt. I har i den grad været med til at præge gaden med jeres store engagement. Og i den seneste tid, har I deltaget aktivt i processen omkring helhedsplanen; kommet med input, der har kunnet styrke bestyrelsens beslutninger, også selv om jeres egne jobs har været i spil. Stor tak for det og vi ønsker jer alt muligt held og lykke fremover.

VEDLIGEHOLDELSE

Vi har, som bekendt, tidligere haft enorme problemer med at få leveret data til varme/vand regnskaber. Sidste år kom der lidt hul på bylden og vi fik udsendt de endelige regnskaber for 2009, 10 og 11. Der har dog fortsat været problemer, men vi har nu indgået en aftale med et selskab, som kan opgradere vores målersystemer i lejlighederne, således at de kommer til at virke efter hensigten. Vand- og varmeregnskabet for 2012 forventes, at blive sendt ud lige efter sommerferien. Og fremadrettet, er det vores klare forventning, at vi kan leverer vand- og varmeregnskaber til tiden...

På sidste års ordinære generalforsamling sagde vi, at det endelig var lykket, at få fugtsikringsprojektet klart til at blive realiseret. Og første fase skulle have været startet sidste efterår. Grunden til at det ikke er gået sådan, er ikke, at Københavns kommune – der jo fuld finansiere hele projektet til over 30 mio. kr., har tilbagetrasket deres bevilling, grunden er, at vores helhedsaftale endnu ikke, er kommet endeligt på plads. Det er nemlig BRF og Finansiell Stabilitet der sammen leverer byggekreditten, så fugtsikringsprojektet kan gennemføres, og de to besluttede, at de først ville stille kreditten til rådighed, når helhedsaftalen er helt på plads. Så nu er fugtsikringsprojektet planlagt til, at påbegynde umiddelbart efter sommerferien. Vi vil forsøge at holde beboere og erhvervslejerne orienteret, i god tid, i løbet af hele projektførelsen.

Vi må også konstatere at vi ikke kommer i gang med renovere kviste og kvistvinduer, som ellers var vores ambition. Og af andre trængende istandsættelser kunne man nævne; baghus og baggård på Nordre Fasanvej, for- og bagtrapper, og bedre cykelparkering, bare for at nævne noget. Og at vi ikke er gået i gang med det, handler selvfølgelig om vores økonomiske situation og hvad det har ført med sig af arbejdskrævende opgaver. Og vi må nok acceptere, at vores forening vil være presset i nogle år endnu. Men med helhedsplanen på plads – Finansierings Institutet afviklet, eksterne ejendomme frasolgt, solidarisk hæftelse væk, gennemsigtig administration og økonomi, så kan vi nu endelig begynde at kigge fremad og bruge vores tid og energi på førnævnte istandsættelser og tiltag, samt mange andre sager, der øger herlighedsværdien og glæden ved at bo i vores forening. Det har vi i bestyrelsen set frem til i lang tid.

ERHVERS- OG GADERUMSUDVIKLING

Foreningens mange erhvervslejemål – gadens erhvervsliv - udvikler sig fortsat. Jægersborggade er stadig en enestående gade – med sin helt egen identitet, og mange erhvervsvirksomheder, og beboere, der gerne vil bo her.

Men samtidig med, at vi er meget glade for den udvikling der har været og er i gaden, så er vi stadig meget opmærksomme på støjudfordringerne. Vi indskærper overfor erhvervslejerne, når det er påkrævet, at reglerne for udeservering skal overholdes og at gældende støjregler respekteres. Ellers får det konsekvenser for dem. Det er en svær balancegang, og bestyrelse prøver at finde en farbar vej for alle.

Vores erhvervslejemål giver årligt ca. 3 mio. kr. i indtægter til foreningen, hvilket er med til at styrke foreningens økonomi. Og vores strategi med at klargøre endnu flere m² til erhvervsudlejning, vil vi fortsætte med, i det omfang, det er muligt....

AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER

Afslutningsvis vil vi gerne takke alle de, der udenfor bestyrelsen har ydet en frivillig indsats.

Rune Sø, som laver en masse arbejde for vores forening, udover hans faste-frivillige arbejde med vores netværk og hjemmeside, så har Rune i de sidste

mange måneder, også leveret en kæmpe indsats, i den arbejdsgruppe der har stået for, at finde og få en aftale på plads, med vores nye administrationselskab.

Tak også til Jonas Stennstrup-Madsen, for hans indsats i Erhvervsudvalget,

Sarah Hasfeldt Pedersen for at få det fedeste gadeloppemarked op at stå,

og alle butiksindehaverne, som bl.a. med supercool gadearrangementer, er med til at skabe liv og glæde i vores gade...

I den umiddelbare fremtid, med skiftet til en hel ny administrationsmodel, forventer vi, at vi i bestyrelsen kommer til at varetage en del af de opgaver, der tidligere blev klaret af vores interne administration. Vi tænker også, at vi i den forbindelse vil lave en række mindre udvalg og håber, at der er mange af jer, der vil være med til at løse disse opgaver.

Vi andelshavere, bliver alle nødt til at tage ansvar for vores egen andelsforening, der er ingen andre der gør det for os. Så stil op til bestyrelsen, til udvalg, arbejdsgrupper og arbejdsdage. Det er kun os der er til stede lige her, der udgør AB-Jæger. Og det er sku da heller ikke så ringe.....-)

Debat

Ingen melder sig.

Godkendelse

Beretningen blev godkendt med applaus.

3. Forelæggelse af årsregnskab og evt revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Daglig leder Lars Jensen gennemgår årsregnskabet 2012, der er langt fra tilfredsstillende.

Indtægter

Indtægter er steget – hovedsageligt grundet stigningen i boligafgift. Øvrige indtægter dog faldet grundet færre solgte lejligheder.

Udgifter

Den største udgift er de 26.731.000 under "Hensættelser – Økonomisk helhedsplan". Den dækker bl.a. :

- 17,5 mio kr. i kurstab tab ved salg af vores gældsbeholdning i finansieringsselskabet.
- 3 mio. kr. på indfrielse af renteswap
- 3 mio. kr. i kurstab i forbindelse med omlægning af BRF lån
- 2.45 mio. kr. i mistet rente vedr. deponeringskonto i Finansiell Stabilitet
- udgift på 380.000 kr. til nyt tillægslån på 52 mio hos BRF
- udgift på 400.000 kr. til advokatomkostninger og finansiell rådgiver
- tab på 30.000 kr. til likvidering af Finansieringsselskabet.

Vedligeholdelsesudgifter

Vedligeholdelsesudgifterne er væsentligt højere end 2011. Dette skyldes ekstraudgifter til nødvendige reparationer af tage, skorstene og varmecentraler.

Øvrige driftsudgifter

En tabt retssag til to tidligere andelshavere har kostet 2,35 mio.

Udgifter i alt

I alt er udgifterne steget med 31 mio.

Finansielle poster

Der har været færre indtægter fra Finansieringsinsselskabet grundet faldende udlånsportefølje, samt mindre indfrielsesgebyrer grundet færre solgte andele. Renteudgifterne er faldet med 1 mio. Det burde have været mere, men Vestjysk Bank har skruet op for renten, så selv om vores engagement hos dem er faldet, har udgiften været større. Finansiell Stabilitet har holdt fast i de meget høje renter.

Årets resultat

I alt et underskud på 37.843.103.

Anlægsaktiver

Ejendommene i Taastrup/Hedejhusene er bogført til den værdi, de er blevet solgt til (7.450.000).

16 andelslejligheder er udlejede på tidsbegrænsede kontrakter. De bliver solgt i takt med, at lejeaftalerne udløber.

Passiver

Kassekreditte består af gæld til Vestjysk bank på 12 mio kr. De resterende 192 mio er i Finansiell Stabilitet.

Kommentarer til noter:

Note 8: Øvrige driftsudgifter på 5.180.482 kr. I dette beløb er indeholdt en hensættelse til tab på debitorer, samt låntagere i finansieringsselskabet på 1.419.000 kr. , og 2.350.000 kr. , som skyldes en tabt retssag.

Note 17: 2.911.628 kr. (i forhold til 0 i 2011) under Periodiserede debitorer. Er tilgodehavende boligafgift mv. Som skyldes at boligafgiften for januar 2013 er indeholdt i regnskabet. Det var ikke tilfældet i 2011.

Fastsættelsen af andelsværdi.

Bestyrelsen foreslår den maksimale værdi på 11.445.

Lars Jensen anfører, at der er kommet nye skærpede regler grundet en højesteretsdom, der giver bestyrelsen større ansvar i forhold til salg.

Rasmus Juul-Nyholm fra Administrationshuset får ordet for at forklare:

Tidligere på året kom en højesteretsdom, der gør, at man nu som forening skal foretage kontrolberegning af andelskronen., hvis der efterfølgende sker noget særligt, som vil påvirke foreningens formue og hermed andelskronen, så er er man som bestyrelse forpligtet til at korrigere for det i andelskronen. I ABJs

tilfælde er der sket voldsomme ændringer i 2013, som berører foreningens økonomi. Man har forsøgt at regne ud, hvad den samlede udgift på helhedsplanen bliver, men det er ikke sikkert, man har regnet 100% rigtigt. Når det hele er afsluttet til efteråret, vil man have konkret overblik over disse forhold. Som følge af dommen og disse ubekendte i regnskabet kan det være, at vi som forening bliver nødt til at korrigere andelskronen (altså maksimal-prisen) ved salg af andelslejligheder. Vi må ikke vente med at korrigere til næste år – det skal gøres, når en lejlighed handles.

Rasmus vurderer, at det ikke får den store betydning for os, da lejlighederne sjældent sælges tæt på maksimalprisen.

Næste år er vi mere sikre på andelskronen og kan formodentlig fastsætte den mere præcist.

Debat

Jannik Sørensen Jbg nr. 12 spørger til den verserende retssag mod Karl Poulsen A/S beskrevet på s. 4. Der står, at foreningen ikke regner med at tabe penge på sagen – hvorfor?

Lars Jensen svarer: Sagen var i voldgiftsretten i foråret, hvor Karl Poulsen tabte. Han har stævnet os i byretten nu. Det er en vanskelig sag at forklare kort. Vi mener, sagen er forældet, fordi Karl Poulsens selskab, der har sendt os fakturaerne, ikke er det selskab, der har stævnet os. Der er foretaget syn og skøn i sagen, og Karl Poulsen har fået en større udbetaling fra os, end han burde. Fremadrettet kigger Administrationshuset også på sagen, men vores nuværende advokat i sagen vurderer, at vi ikke taber sagen.

Helene Boesgaard Jbg nr. 30 spørger, om der skal indkaldes til ny ekstraordinær generalforsamling, hvis andelskronen skal ændres.

Rasmus Juul-Nyholm fra Administrationshuset svarer, at man kan lave en administrativ korrektion, hvis nogen pludselig vil købe en lejlighed. Men hvis der dukker noget nyt op i den næste periode, vil vi holde en ekstraordinær generalforsamling og fastsætte en ny andelskrone.

Lars Jbg nr. 34 spørger til de solgte ejendomme i Taastrup/Hedehusene.

Lars Jensen svarer, at de to ejendomme er bogført til 7.450.000, hvilket er det beløb, de er blevet solgt for. Det tab, vi har haft på ejendommene, er altså med i regnskabet. Lejen på lejlighederne i Taastrup/Hedehusene er ikke den samme som i Jægersborggade. Det er rene lejelejligheder i Taastrup/Hedehusene., hvor man derfor betaler husleje. I jægersborggade betaler vi boligafgift, fordi det er andelslejligheder.

Thomas Sørensen Jbg nr. 20 spørger, hvordan poster, der har at gøre med en helhedsplan, der blev vedtaget i 2013, kan figurere i regnskabet for 2012.

Lars Jensen forklarer, at det er almindelig praksis, at man tager de væsentlige ændringer, man på nuværende tidspunkt ved, er sket, eller vil ske i 2013, med i regnskabet for at vise et så retvisende billede af den økonomiske situation, som muligt.

Lars Jbg nr. 34 spørger til ledelseberetningen. Er det 30 mio eller 26 mio, vi regner med at tabe på helhedsplanen?

Lars Jensen svarer, at de 26.731.000 under hensættelser er tabet på helhedsplanen. Øvrige tab er bl.a. den tabte retssag, der kostede 2.350.000, samt en hensættelse til tab på debitorer mv. på 1.419.000 kr.

Mia Spangenberg NdrF nr. 138b beder om en uddybende forklaring til note 8 – hensættelse af tab på lejere 2.350.000.

Lars Jensen forklarer, at det drejer sig om retssagen mod to tidligere andelshavere, som tidligere er omtalt.

Beslutning

Årsregnskabet blev sat til afstemning og godkendt med overvældende flertal. En stemte imod.

Andelsværdien på 11.445 kr. blev enstemmigt vedtaget.

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

Lars Jensen præsenterer budgettet for de næste 10 år. Budgettet er lidt anderledes end det, der tidligere blev præsenteret på de to ekstraordinære generalforsamlinger. BRF har strammet kravene, hvilket gør, at budgettet ikke er så robust som det tidligere. Budgettet kan dog lige holde boligafgiften på samme niveau som i det tidligere budget.

Indtægter

Indtægterne fra boligafgift er steget med ca. 3 mio. kr., som følge af at boligafgiften er steget.

Lejeindtægterne er faldet grundet salg af Taastrup/Hedehusene.

Udgifter

Vedligeholdelse er bl.a. vores to ansatte håndværkere. I alt bruger vi ca 2 mio til vedligehold. Da vi har egne folk ansat får vi rigtig meget for de penge. Administrationen er ekstra dyr i 2013, da vores ansatte får løn i hele opsigelsesperioden, hvilket giver et overlap, da Administrationshuset tager over pr. 1.9.2013.

Renter og afdrag

Engagementet i Vestjysk Bank og Finansiell Stabilitet bliver indfriet i løbet af et par uger, og forsvinder derfor i 2014.

Tallene er ikke endelige, da de sidste lån ikke er indtaget. Lars Jensen vurderer dog, at det ikke vil give voldsomme ændringer.

2014

Boligafgiften skal stige løbende i de kommende år, som det blev forelagt på de ekstraordinære generalforsamlinger i foråret. Vi skal nu vedtage en stigning på 50 kr. kr. pr. m2 pr. år, og som træder i kraft den 1/1 2014.

Lars Jensen slutter med at sige, at det er rigtigt, som formanden sagde tidligere, at den solidariske hæftelse forsvinder. BRF har dog i forbindelse med, at der skal optages en ny kassekredit på 5 mio. kr. krævet en pro rate hæftelse af

andelshaverne. Pro rate hæftelse er ikke det samme som en solidarisk hæftelse. Pro rate hæftelse betyder, at hver enkelt andelshaver hæfter i forhold til antal m² eller sit andelsindskud, om man vil. Det betyder, at hvis foreningen går konkurs, og ikke kan betale enhver sit, så hæfter andelshaverne pro rate for kassekreditten på 5 mio. kr. i BRF. Hvis vi alle havde samme størrelse lejlighed, ville alle hæfte med ca. 12.000 kr. Dette sker som sagt kun, hvis AB Jæger går konkurs, og vores aktiver ikke kan indfri gælden. Lars Jensen oplyser, det er nødvendigt at acceptere dette krav. Hvis vi siger nej, kan helhedsplanen ikke gennemføres. Helhedsplanen betyder bl.a., at vi siger farvel til en personlig og solidarisk hæftelse på 195,5 mio. Kr. I stedet må vi nu acceptere en pro rate hæftelse på 5 mio. Kr.

Debat

Lars Jbg nr. 34 spørger, hvorfor BRF har strammet skruen. Hvorfor har de ment, det var nødvendigt at ændre de vilkår, vi havde sagt ja til?

Lars Jensen svarer, at det primært er fordi, BRF i begyndelsen havde stillet i udsigt at salg af vores lejligheder (budgetteret til 10 mio) skulle bruges til at afdrage lånet på de 52 mio. Dette droppede de sidenhen, og sagde, at vi skulle afdrage på 3%-lånet, der var afdragsfrit. Lars Jensen vurderer, at det er, fordi BRF's direktion er forsigtig i disse tider., specielt når her er tale om meget store engagementer.

Christina Jbg nr. 16 spørger, hvorfor skatter og afgifter falder i 2014. Hvorfor er der stadig udgifter til Finansiell Stabilitet de næste 5 år, når vores engagement forsvinder?

Lars Jensen forklarer, at vi ikke skal betale skatter og afgifter på de solgte ejendomme i Taastrup/Hedehusene.

Finansiell Stabilitet stiller garanti for BRF-lånet, hvilket koster ½% de første 3 år, for derefter at stige til 2,5%. Senest i 2019 forventer vi, at vores lån er omlagt, og derfor ender posten her på 0.

Beslutning

Der stemmes om optagelse af kassekredit på 5 mio. Kr. hos BRF med pro rate hæftelse. Det vedtages med overvældende flertal. Fire stemmer blankt, ingen stemmer imod.

Budgettet samt boligafgift sættes til afstemning. Det vedtages med overvældende flertal. En stemmer blankt, ingen stemmer imod.

5. Indkomne forslag

Dirigenten forklarer, at Pt. 5. 2 er trukket af forslagsstillerne.

Pt 5.1

John Lademann præsenterer de midlertidige vedtægtsændringer.

Vedtægtsændringerne blev i sin tid besluttet pga krisen og de problemer omkring salg af lejligheder, der fulgte af denne. Bestyrelsen mener stadig, det kan være svært at sælge sin lejlighed uden tab, og anbefaler derfor en tre-årig forlængelse de midlertidige vedtægtsændringer.

Vedtægtsændringerne lyder som følger:

Der gives dispensation fra vedtægternes bestemmelser i 3 år for følgende forhold:

- a. Alle, der er andelshavere pr 26.06.2013, har lov til at fremleje deres lejlighed til og med den 01.12.2016. Fremleje må dog kun aftales som tidsbegrænset lejemål for højst 2 år til samme lejer. Der tages ikke hensyn til om andelshaver allerede er flyttet, og der tages heller ikke hensyn til om lejligheden tidligere har været fremlejet.
- b. Andelshavere, der på nuværende tidspunkt (26.06.2013) har to lejligheder, idet de har købt internt og ikke kan overdrage den tidligere lejlighed, kan beholde den tidligere lejlighed og udleje den jfr. punkt a). Andelshaveren kan dog ikke gøre brug af flere stemmer på en generalforsamling. Har man to lejligheder, skal den ene af dem være afviklet inden for 3 år fra d.d.
- c. A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuel tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset jvf. punkt a), hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan gendlejes.
- d. Som andelshaver accepteres ligeledes "forældre køb", dvs. køb af lejlighed til søskende, børn, børnebørn, forældre eller svigerforældre. Ved fraflytning skal lejligheden dog sælges igen. Denne dispensation gælder i 3 år fra den 01.12.2013.
- e. Købere, der efter d.d. erhverver lejligheder udelukkende med henblik på udlejning, kan ikke godkendes, dog kan bestyrelsen dispensere for 2-årsfristen for egen beboelse af en nykøbt lejlighed inden eventuel fremleje.
- f. Fremlejeafgiften udsættes, således at den ikke opkræves frem til 30.11.2016. Til gengæld skal der for godkendelse af en fremlejeaftale betales kr. 1875,- til foreningen. Er en fremleje ikke meddelt til foreningen, forbliver vedtægternes almindelige regler om eksklusion gældende.

Debat

Anne Jbg nr. 7 spørger, hvornår fremlejeafgiften træder i kræft. Er det dags dato eller først, når de nuværende vedtægtsændringer træder ud af kraft d.

1.12.2013?

Dirigenten gør opmærksom på, at det, da det er en vedtægtsændring, kræver to generalforsamlinger for at træde i kraft, da vi er for få fremmødte.

De nye vedtægtsændringer træder derfor først i kraft, når de er endeligt vedtaget ved den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Godkendelse

Forslaget blev vedtaget med overvældende flertal. Tre stemte blankt, ingen stemte imod.

6. Valg af ny administrator

Dirigenten forklarer, at der i vedtægterne står, at generalforsamlingen skal godkende en ny administrator.

Bestyrelsen anbefaler Administrationshuset.

Rasmus Juul-Nyholm præsenterer Administrationshuset:

At overgå til ekstern administration betyder ikke, at man er *sat* i administration.

Der er i forhold til tidligere tale om en normalisering af foreningen. AB Jægers drift og økonomi skal ligne alle andre andelsforeninger i København, så folk tør købe andele, og så bankerne tør at udlåne penge til køb. *Rasmus Juul-Nyholm* håber også, der kan komme andre gevinster.

Aftalen er en helt gængs administratitnsaftale, der er underlagt brancheforeningens krav og forsikret i henhold til gældende regler. Aftalen omhandler grundadministration; opkrævning af husleje, rykkerprocedure, køb/salg, bogholderi.

Administrationsomkostningerne i ABJ falder nu, da mange opgaver forsvinder i forbindelse med afvikling af Finansieringsinsselskabet. Derudover har den nuværende administration brugt meget tid på andre opgaver, der forsvinder i forbindelse med helhedsplanen.

Af andre væsentlige ændringer, nævner *Rasmus Juul-Nyholm*, at den nye administration ikke bor i gaden, men i Valby. De fleste henvendelser ang. boligafgift m.v. kommer dog pr mail eller tlf. Men man er selvfølgelig altid velkommen i Valby.

Vicevært mv bliver dog siddende i gaden.

Strukturelt er der ingen ændringer: Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed. Leverandøraftalen med administratoren kan når som helst opsiges. Administrationshuset arbejder for ABJ og bestyrelsen. Administrationshuset er *ikke* placeret af BRF og skal ikke holde øje med, om vi gør tingene ordentligt. De skal hjælpe os.

Tidsrammen

Grundadministration overtages 1. september 2013. Frem til da er det den nuværende administration, der styrer tingene. Når Administrationshuset træder til, kan den gamle administration rydde op i gamle sager m.v.

De første boligafgiftsopkrævninger udsendes via pbs, og kan tilmeldes Betalingsservice. De første måneder slapper Administrationshuset af med rykkere, men senere er det vigtigt at holde foreningens restance nede.

Rasmus Juul-Nyholm vurderer, det vil tage op til et år at få det fulde overblik og få styr på det hele.

I efteråret vil Administrationshuset tage på besøg hos diverse banker for at få dem til at ændre syn på foreningen.

Debat:

Jannik Sørensen Jbg nr. 12 spørger til pris- og ydelseforholdet hos

Administrationshuset vs den nuværende administration. Er det en fast pakke, vi køber, eller er det elementer?

Ilan Scheftelowitz svarer, at det er lidt svært at gennemskue, om det er dyrere eller billigere. Den nuværende administration har haft mange forskellige opgaver og funktioner. Vores oprindelige budget til ny administration var sat til 2 mio. Nu har vi budgeteret, at vi vil bruge 1,4 mio fremover, hvilket er lidt under, hvad den nuværende administration koster. Der er en fastprisaftale på særlige ydelser, og der er afsat ekstra i budgettet til disse.

Rasmus Juul-Nyholm anfører, at foreningen tidligere også har haft indtægter forbundet med den interne administration (bl.a. i forbindelse med salg af lejligheder).

Thomas Jbg nr. 20 spørger om, AB Jæger har været attraktiv for eksterne administratorer.

Astrid Starck forklarer, at der har været en administrator, der ikke har turdet, da vi er en meget stor forening. Der har også været billigere alternativer, men *Astrid Starck* mener, Administrationshuset kan give en langt bedre ydelse, da de har en række kompetencer (bl.a. juridiske), vi har behov for.

Rasmus Juul-Nyholm fortæller, at Administrationshuset er den ottende største administrationselskab i Danmark. Organisation har ca. 35 medarbejdere, og har en årlig omsætning på ca. 9 mia kr. Størstedelen af ejendommene er andelsforeninger, men der er også ejerboligforeninger og erhvervsejendomme.

Godkendelse

Administrationshuset bliver enstemmigt valgt som ny administrator.

7. Valg af formand til bestyrelsen

Ilan Scheftelowitz fortæller, at han genopstiller. Han vil gerne medvirke til, at andelsforeningen fortsat kan udvikle sig positivt trods de mange udfordringer. Den nye epoke, vi er på vej ind i, vil give en helt ny åbenhed og gennemsigtighed. Ilan håber, det vil være med til at få flere andelshavere til at deltage aktivt i og tage et større medansvar for foreningen.

Af opgaver nævnes kommunikation, cykelparkering, fugtsikring, arbejdsdage, loppemarked, grønne projekter m.v. Foreningen kan og skal ikke trækkes af en

meget lille gruppe mennesker. Vi er virkelig mange andelshavere, så der er gode muligheder for at skabe en helt enestående forening.

Godkendelse

Ilan Scheftelowitz vælges som formand med applaus.

8-9. Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen

Helene Boesgaard, Martin Jørgensen og Ann-Sophi Nielsen er alle trådt ud af bestyrelsen før tid.

Lothar Wiese er på valg, men ønsker ikke at genopstille.

Astrid Starck, Snorre Näsman og Louise Tækker fra bestyrelsen er på valg og genopstiller.

Marc Cedenius, Theis Reenberg, Magnus Jørgensen og Kim Boesen stiller op til valg.

Alle på valg vælges uden afstemning ind i den nye bestyrelse.

Anne Lejbach, Randa Sebelin og Mia Spangenberg stiller op som suppleanter og bliver alle valgt.

Ved lodtrækning afgøres, at Theis Reenberg og Louise Tækker vælges for et år. De resterende bestyrelsesmedlemmer vælges for to år.

10. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår at Revision København fortsætter.

Det besluttes med applaus.

11. Eventuelt

En andelshaver siger fra salen tak til bestyrelsen for det gode arbejde i forbindelse med helhedsplanen.

København, den 28. juni 2013

Dirigent Karin Mødin Sørensen

København, den 28. juni 2013

Formand Ilan Scheftelowitz

København, den 28. juni 2013

Referent Snorre Näsman