

A/B JÆGER

Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Jæger den 4. december 2006

Sted: Beboerlokalet nr. 41 (der var lidt for lille til de mange deltagere).

Deltagere: 182 andelshavere og John Lademann

Dagsorden

1. valg af dirigent
2. konfirmering af afstemning om forslag fra den ordinære generalforsamling
3. indkomne forslag
4. evt.

Ad 1. John Lademann blev foreslået som dirigent og blev valgt med **klapsalver**.

Dirigenten indledte med at meddele at forslag indkommet fra Merete Waring Jægersborggade 5, om alternative muligheder for betaling af boligafgift og indskud, ville komme afstemning, såfremt bestyrelsens forslag ikke blev vedtaget, da bestyrelsens forslag er det mest vidtgående.

Ad 2. Konfirmering af afstemning om forslag fra den ordinære generalforsamling

Forslag:

Forslag om omstrukturering af A/B Jægers finansielle situation

Forslaget består af følgende bestanddele, som alle er afhængige af hinanden og der stemmes derfor om det hele på én gang.

Forslag:

- a) Alle andelshavere indbetaler et ekstraordinært indskud til A/B Jæger på 7.500 kr. pr. m².
- b) Formåls paragraffen (§ 2) udvides i vedtægterne.
- c) Vedtægternes § 16, de sidste 2 afsnit i stk. 1, fjernes med virkning fra den 01.01.07.
- d) Boligafgiften nedsættes med 300. kr. pr. m² om året og budgettet godkendes.
- e) A/B Jæger opretter et selskab, der gennemfører en skattefri fusion med FBI og FI .
- f) Bestyrelsen pålægges at tilbyde sociale løsninger, så alle andelshavere har mulighed for at blive boende i A/B Jæger.

Efterfølgende uddybning er del af forslaget:

Ad a) Indskuddet bogføres som med forfald pr. 31.12.2006, således at 2007 regnskabet ikke påvirkes af dette. Bestyrelsen er klar over, at det ikke vil være muligt for alle at optage lån og få ordnet alle forhold inden da. Derfor sættes fristen til sidste rettidige indbetaling til den 31-03-2007.

A/B JÆGER

Der aftales en rente på 0,5 % pr. påbegyndt måned for perioden jan – marts 07 til A/B Jæger, hvis man indbetaler efter den 31-12-2006. Dette svarer til 6 % årlig rente.

Ad b) For at undgå enhver tvivl skal det udvidede formål skrives i vedtægterne. Dog skal foreningens hovedformål, drift af andelsboligforening, forblive tydeligt. (Med)ejerskab af finansiell virksomhed skal således opfattes som et gode, der muliggør en finansiering af køb, forbedring og indskud for andelshavere med et mere socialt sigte. Ejerskab af obligationer kan i perioder være en fordel, især i forbindelse med foreningens realkreditbelåning.

Oprindelig

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendomme.

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

Lokalerne Jægersborggade 41, kldr. ejes af andelsboligforeningen og er forbeholdt til beboerum, 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.

Ændring

§ 2

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendomme.

Foreningens formål er tillige at **videreudvikle foreningens drift og fællesformue igennem fælles kommunikationsfaciliteter, beboerfaciliteter, ejerskab af aktier i finansiell virksomhed samt udlån til denne og ejerskab af obligationer.**

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

Ad c) Den nuværende udformning af § 16 har medført mange af de problemer, der blev omtalt på beboermøderne. Pt. sælger en fraflytter til samme andelskrone, som køber betaler. Men fraflytteren skal indfri en del af den fælles gæld for renovering og vedligeholdelse, idet fraflytteren har boet til den i 2001 fastsatte lave boligafgift.

Ændringen af § 16 vil medføre, at fraflytteren ikke skal indfri en del af den fælles gæld, men at handelsbeløbet vil tilfalde fraflytteren, dog med fradrag for handelsomkostningerne, der sættes til kr. 10.000,- i gebyr til foreningen (se budget) og udgiften for el-rapport og et tilbagehold, svarende til 2 måneders acoutoforbrug.

Eksempler ved andelskrone 4.500/m²:

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 465.- pr m² og flytter januar 07

A/B JÆGER

Iht. nuværende regler udbetales kr. 61.823,75 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 655.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 73.682,92 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 906.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 89.349,50 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 1561.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 130.232,42 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

- fraflytter har købt 70 m² for kr. 4.366.- pr m² og flytter januar 07
Iht. nuværende regler udbetales kr. 300.311,17 efter alle fradrag.
Besluttet ændringen, udbetales kr. 303.675,00 efter alle fradrag.

Fremtidige stigninger i andelskronen tilfalder udelukkende fraflytteren.

Oprindelig § 16

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler. Andelsværdien fastsættes som hovedregel een gang årligt på foreningens ordinære generalforsamling.

Den værdiforøgelse af andele ud over kr. 465,00 pr. m² 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". Når en andelshaver handler lejlighed internt, skal pågældende – fsva det areal der ikke overstiger den tidligere andelslejligheds areal - alene betale samme pris som han selv har givet, dog minimum kr. 465,00 pr. m². 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.

Ændret § 16

Prisen for andelen skal godkendes af bestyrelsen efter lovgivningens til enhver tid gældende regler. Andelsværdien fastsættes som hovedregel een gang årligt på foreningens ordinære generalforsamling.

A/B JÆGER

Ad d) En nedsættelse af boligafgiften med kr. 300 pr m² pr år vil medføre en boligafgift på kr. 100 pr m² pr år på Nørrebro, svarende til en fjerdedel af den nuværende. På Frederiksberg vil boligafgiften være kr. 225 i stedet for de nuværende kr. 525.-

Eksempel:

En lejlighed på 48 m² koster i dag kr. 20.000,- i boligafgift pr år, svarende til kr. 1.600,- pr. måned.

Vedtages forslaget, vil boligafgiften være kr. 5.000,- pr. år, svarende til kr. 400,- pr. måned.

Ad e) Der har været mange drøftelser i gang hvordan konstruktionen skal gennemføres, og bestyrelsen har lyttet til input fra forskellige beboere, eksterne rådgivere og administrator. Resultatet er denne køreplan:

A/B Jæger stifter et finansieringsselskab enten som A/S eller ApS f. eks. med navn "A/B Jægers Pengetank" (arbejdstitel). A/B Jæger indskyder minimum 50 mio. kr. i selskabet. Alle andelshavere i A/B Jæger har ret til at indskyde op til kr. 50.000,- pr andel. Ingen har pligt til at indskyde. Der er mulighed for højere indskud ligesom indskud fra andre aktionærer/anpartshavere, hvis disse bliver godkendt af A/B Jægers bestyrelse. Indskudskursen fastlægges til kurs 100.

"A/B Jægers Pengetank" udfører en skattefri fusion med Frederiksstadens Boligfinansieringsinstitut A/S (FBI) og Frederiksstadens Finansieringsinstitut ApS (FI), hvor FBI er det fortsættende selskab, mens de andre navne videreføres som binavne. Oplysninger om FBI og FI kan findes på hjemmesiden. FBI og FI udlåner allerede i dag til andelshavere i A/B Jæger (over 60 mio. kr. – kontoret ligger i Jægersborggade 30) og fusionen sker for at kunne samle aktiviteterne i ét selskab.

Da eksisterende aktionærer/anpartshavere i FBI og FI med få undtagelser er medlemmer af A/B Jæger og da bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger ligeledes er aktionærer/anpartshaver, er der tale om inhabilitet. Af denne grund skal A/B Jæger i forbindelse fusionen bestille to revisorer til værdiansættelsen af de eksisterende aktier i FBI og FI, så de værdifastsættes korrekt i forhold til det fremtidige ejerskab af aktier i det nye FBI. Revisorerne skal ingen tilknytning have til andelshavere eller A/B Jæger, bestyrelsesmedlemmer i A/B Jæger eller aktionærer/anpartshaver i FI/FBI. Disse revisorer udpeges af revisorsammenslutningen eller lignende uafhængigt organ.

A/B Jæger skal efter fusionen have minimum 2/3 af aktier i det nye FBI. Skulle der være stor interesse for tegning er A/B Jægers bestyrelse bemyndiget til at sørge for at A/B Jægers andel udgør minimum 2/3 del enten gennem eventuelle kapitaludvidelser eller begrænsninger ved nyttegning eller opkøb af aktier. Der udfærdiges aktionæroverenskomst mellem A/B Jæger og mindretalsaktionærerne.

A/B Jæger kan – under hensyntagen til skattelovgivning - vælge at udlåne til FBI eller at indskyde yderligere kapital. A/B Jægers bestyrelse kan justere i det besluttede, hvis de igangværende undersøgelser i forhold til skat og lovgivning giver anledning hertil. Bestyrelsen har ret

A/B JÆGER

til at tage skatteforbehold, og ret til at benytte eksterne rådgivere til at hjælpe med den endelige udformning.

Det nye FBI's hovedformål skal være at drive finansiel virksomhed, dog skal der bibeholdes et socialt sigte overfor andelshavere i A/B Jæger.

Ad f) Nogle andelshavere kan blive alvorligt ramt af disse ændringer. Her er der tale om andelshavere, der ikke har tilstrækkelig indtægt til at udnytte rentefradraget, samt andelshavere der har udlæg i andelen. For at der ikke opstår en situation, hvor andelshaveren ikke kan fortsætte med at bebo sin lejlighed af økonomiske grunde, der er en konsekvens af dette forslag, skal bestyrelsen bidrage til at løse disse problemer, fsv. dette ikke indebærer direkte økonomisk tab for foreningen. Bestyrelsen har hele vejen igennem lovet at ingen bliver tvunget til at flytte pga. det fremlagte forslag. Beboere der er berørt af denne del af forslaget kan i december 2006 henvende sig til foreningen på skrift eller personligt i åbningstiden. Kommer henvendelsen senere, eller kommer den slet ikke, er bestyrelsen ikke forpligtet til at tage de før omtalte sociale hensyn.

Der blev stemt om hele forslaget. 2/3 svarer til 121 stemmer.

170 stemte for, 6 stemte imod og 2 blanke og forslaget blev **vedtaget** med mere end 2/3 flertal.

Forslaget er dermed **endeligt vedtaget** iflg A/B Jægers vedtægter § 27, da mere 2/3 af de fremmødte på den ordinære generalforsamling ligeledes stemte for forslaget.

John Lademann pointerede i forlængelse af afstemningen, at bestyrelsen har fuldmagt at rykke tidsfristerne, og at ændringen af § 16 samt de nye regler ikke sættes i kraft, før bestyrelsen gennem undersøgelser har konkluderet at det er forsvarlig at begynde på ændringen. Bestyrelsen meddeler til andelshaverne fra hvilken dato tingene sættes i gang.

Ad. 3. Diskussion af indkommet forslag fra Merete Waring

Dirigenten mente at Merete Warings forslag kunne give anledning til mange praktiske problemer: Det var ikke udformet således at man direkte kunne stemme om det, og det var hverken juridisk eller skattemæssigt afklaret eller undersøgt og det var derfor slet ikke egnet til at komme til en bindende afstemning.

Forslag fra Merete Waring, Jægersborggade 5 4 th

Skriftlig konfirmering af forslag stillet på OGF 27/11 verd. finansiering, begrundelse

Da bestyrelsens forslag kræver den enkelte andelshaver accept til øget låneoptagelse i andelen kræves ;

At bestyrelsen skal acceptere at andelshavere der ikke kan eller ønsker at optage lån kan pålægges en højere boligafgift

A/B JÆGER

a/ ved salg oppebærer andelshaver den fulde valuarkrone med samme fradrag af differencen begrundet i et sikkerhedsbehov for fald i vurderingen som den andelshaver der vælger finansieringen via indskud – altså $4.500 + 7.500 = 13.000$

Flere andelshavere havde spørgsmål til hvad forslaget konkret betød og fra flere sider blev det påpeget at forslaget ikke er gennemregnet og at konsekvenserne af at stemme for forslaget er helt uoverskuelige, både økonomisk, juridisk og praktisk.

Merete Waring svarede på spørgsmål til forslaget og forklarede sine ideer. Hun tilbød ligeledes at undlade at stævne foreningen (se referat af ordinær generalforsamling), såfremt hun kunne få garanti for at kunne få lov til at betale mere i boligafgift og samtidig sælge til 13.000 kr. pr. kvm. Michael Bosnack fra bestyrelsen afviste dette, da en sådan garanti ikke kan gives, når generalforsamlingen for 5 minutter siden havde vedtaget at bestyrelsens skulle gå videre med det oprindelige forslag og at der derfor ikke kunne laves særftaler med andelshavere, der var uenige i generalforsamlingsbeslutningen.

Dirigenten konkluderede at Merete Warings forslag indeholdt for mange praktiske problemer og at det derfor ikke ville komme til afstemning. Dirigenten tilbød at forslaget kunne bringes på banen igen, hvis bestyrelsens drøftelser med skatteeksperter og -myndigheder falder negativt ud og at der er brug for at finde alternative løsninger til hvordan A/B Jægers situation skal se ud i fremtiden. Generalforsamlingen bifaldt dette med klapsalver og dermed blev punktet afsluttet.

Ad. 4 evt.

Ingenting under eventuelt.

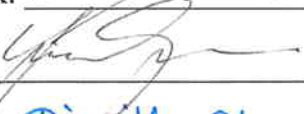
Nørrebro den _____

Som dirigent (John Lademann) : _____ 

Som referent (Helle Ugilt Sø og Lars Graversen): _____  

Bestyrelsen:

Michael Bosnack: _____ 

Lars Graversen: _____ 

Birgitte Glerup: Birgitte glerup _____

Rune Skipper Madsen: Rune Madsen _____

Sune Oslev: _____ 

Kenneth Pedersen: _____ 

A/B JÆGER

Lars Schrøder: Lars Schrøder

Kim Døssing ~~Andersen~~: Kim Døssing

Louise Hansen: _____

Janus Porsborg: _____