

A/B Jæger

Referat af

Generalforsamling for A/B Jæger d. 29. juni 2007

Deltagere: 108 andelshavere.

Dagsorden ifølge indkaldelse:

1. Valg af dirigent.
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.
6. Valg af formand til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

1. Valg af dirigent

Karen Kilde blev med applaus valgt til dirigent.

Iht. § 25 i foreningens vedtægter skal generalforsamlingen afholdes inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dette var opfyldt. Derudover var generalforsamlingen (GF) lovligt indvarslet (med minimum 21 dages varsel). Da der var mindst 43 personer til stede, var GF beslutningsdygtig. GF var således lovlig og beslutningsdygtig.

Karen Kilde havde følgende forslag til ændring af dagsorden:

- Punkt 4. "Forelæggelse af drifts og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften" udgår, da det blev godkendt på sidste GF (27. november 2006).
- Punkt 7. "Valg af medlemmer til bestyrelsen" og 8. "Valg af suppleanter" slås sammen.

Forslag til ændringer af dagsorden godkendes.

Valg af referenter: Mogens Olsen og Helle Ugilt Sø.

John Lademann blev valgt til over-stemmetæller og alle for bordenderne blev lokale stemmetællere.

Det blev besluttet at slutte med behandling af forslag kl. 22.00 og derefter gå til punkt 6. Det blev besluttet, at forslag der evt. ikke blev nået før 22.00, skulle gemmes til den fortsættende GF.

2. Godkendelse af bestyrelsens beretning

Michael Bosnack:

- Omlægning af finansiel struktur er blevet gennemført pr. 01-04-2007 idet rentefradraget på det tidspunkt var afklaret med Told & Skat. Optagelse af det ekstraordinære indskud er for langt de fleste andelshavere gennemført, idet ca. 18 % mangler at optage lånet.
- Formanden takker Lars Schrøder, Steen Frantzen og Monika Bellmann for opstart og gennemførelse af oplægningen.
- Pga. ekstra arbejde i forbindelse med omstruktureringen er visse sager ikke blevet behandlet i den normale ekspeditionstid af administrationen, hvilket administrationen beklager.
- Foreningens økonomi ser bedre ud end budgetteret, og der er ingen stigninger i boligafgiften i vente.
- Max Bank bydes velkommen som vores nye hovedbank. Jyske Bank forbliver indtil videre vores driftsbank.

Jacob S. Larsen fra Max Bank: Introducerede kort banken. Er glade for at samarbejde med A/B Jæger.

Jan G. Nielsen: Det sociale udvalg

- Det sociale udvalg skulle sørge for, at ingen er nødt til at flytte pga. omstruktureringen.
- Samtaler er gennemført, nogle enkle er ikke mødt op, men disse vil få mulighed for en ny samtale senere.

Kenneth Petersen: Ang. lokalnet.

- Der arbejdes stadig med at oprette fysisk forbindelse til ejendommen på Nordre Fasanvej 138. Der er i øjeblikket problemer med gravetilladelse fra Frederiksberg Kommune, hvilket forventes løst når arbejdet overtages af anden entreprenør. Midlertidig løsning er et trådløst netværk.
- I forbindelse med fugtsikring graves der rør ned til mulig fremtidig kabel/fiber-føring.
- Resultatet af kanalafstemningen i foråret gør at Kanal4 bliver fjernet.
- Hvis der er problemer med TV/Internet/telefoni, skal man henvende sig lokalt i A/B Jæger og IKKE til Parknet.

Birgitte Glerup: Ang. kælderlejemål.

- Det er lidt hårde tider for de erhvervsdrivende grundet igangværende fugtsikring.
- Det er dog intet problem at få lejet lokaler ud. Kvaliteten af ansøgningerne stiger, og der er optimisme omkring fremtidsudsigten.

- I maj startede Farmers Market. Det fortsætter hver lørdag til og med oktober. Der opfordredes til at vejspærringerne respekteres, så producenterne kan komme til med deres varer.

Rune Madsen:

- Opskrivningen af andelskronen har formindsket problemer med fremleje.
- Der er kommet godt gang i lejlighedssalget igen. Det lader til, at den finansielle omstrukturering har haft positiv indflydelse.

Michael Bosnack: Orienterede om byggesager.

- Der blev holdt udlicitering for 2 år siden. – 4. billigste vil gerne tage opgaven til den billigste pris. Men kommunen forlanger ny licitation. Det er vi nu i gang med.
- Prisen på fugtsigtningen bliver meget højere end forventet. Dette skyldes, at størstedelen af kloakrørene skal skiftes (kollapser ved udgravningen). Hvorledes dette kan løses tages op igen på næste generalforsamling.
- Det går fremad med råd og fugtsikring, da der er kommet gang i salget igen.
- Tagsagen: Retssagen kører stadig. Vores sag er moderat god.

Sara Tougaard: Orienterede om bestyrelsens arbejde.

- Der er gået meget tid med finansiell omstrukturering.
- Der gøres opmærksom på, at udvalgene er åbne for alle andelshavere.
- Henvendelser til bestyrelsen bliver behandlet – men det kan tage lidt tid.

Spørgsmål til bestyrelsens beretning:

- Der spørges om sender på facaden mellem 7 og 9. Kenneth Petersen svarer: Det er midlertidigt, og det er i forbindelse med de nye vand- og varmeaflesere.
- Regnes der med boligafgiftsstigninger med de to nye ejendomme? Med mange ting i gang skabes der usikkerhed. Der efterlyses mere oplysning om udgifter og indtægter. Michael Bosnack svarer: De to nye ejendomme medfører ikke stigning i boligafgift – tværtimod forbedrer de foreningens økonomi.
- Tag-byggesagen: Hvad betyder det, hvis vi taber sagen? Michael Bosnack svarer: Et eventuelt tab er taget med i langtidspanlægningen.
- Kabelføring til Frederiksberg: Er det muligt uden at grave? Kenneth Petersen: Det er muligt at få forbindelse uden at grave hele vejen, men det medfører dårligere kvalitet.

Godkendelse af bestyrelsens beretning

Ingen stemmer imod. 7 stemmer hverken for eller imod.

Beretningen er godkendt med overvældende flertal.

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning

Benjamin Jensen fra GE Revision & Rådgivning gennemgår regnskabet.

- I årsregnskabet 2006 er der et overskud på 122.705,00 kr. I forhold til året før har der været en stigning i indtægter for erhvervslejemål, men også en øget el-omkostning

- Man bør være opmærksom på, at enhver vurdering af ejendommens værdi er forbundet med stor usikkerhed (revisor gjorde opmærksom på, at dette ikke var noget forbehold for eller udtryk for uenighed i fastsættelse af andelskronen værdi).
- Andelskronen kan beregnes på forskellige måder. fx:
 - a) Ejendommenes oprindelige værdi + forbedringer fratrukket gæld giver en andelskrone på 691,00 kr. pr. m²
 - b) Den offentlige vurdering giver en andelskrone på 4.484,00 kr. pr. m²
 - c) Den anvendte vurdering (af kompetent valuar) giver en andelskrone på 17.943,00 kr. pr. m².

For en 60m² lejlighed giver det en andelskrone efter følgende måde på:

- a) ca. 42.000,00 kr.
- b) ca. 269.000,00 kr.
- c) ca.1.076.000,00 kr.

Spørgsmål til årsregnskabet.

- Forskellen mellem offentlig- og valuarvurdering. I forbindelse med den offentlige vurdering på regnskabet – burde den ikke være højere, nu der er kommet nye offentlige vurderinger? Michael Bosnack svarer: Vores offentlige vurdering er ikke steget så meget som andre steder i byen. Vi vil gerne være lidt forsigtige, så vi ikke risikerer at andelskronen senere må sættes ned. Vi anbefaler, at vi ikke lægger os helt i top. Bemærk at andelskronen er inklusiv det ekstraordinære indskud.
- Det anbefales, at vi ser salget an og ikke lader andelskronen stige, da det ser ud til, at boligmarkedet er toppet. Michael Bosnack svarer: Man bør sammenligne den månedlige udgift og ikke andelskronen. Og gøres dette, så ligger vi stadig i den lave ende – også med bestyrelsens forslag.
- Hvorfor står det ekstraordinære indskud ikke på regnskabet? Mikael Bosnack svarer: Fordi bestyrelsen med fuldmagt fra sidste GF først har sat afskaffelsen af § 16 og ekstraordinært indskud i gang pr. 01.04.07, derfor er det ikke med i 2006 regnskabet.

Der stemmes om årsregnskabet

1 imod, få hverken for eller imod.

Regnskabet godkendes med overvældende flertal.

Debat om andelskronen:

- Hvorfor skal den stige? Kenneth Petersen: Fordi der er almindelig prisstigning i samfundet og dér skal vi følge med. Vi skal ikke lade den stige til mere end 13,500 for at vi dermed kan klare en rentestigning. Bestyrelsen anbefaler, at den ikke stiger mere.
- Michael Bosnack: Ved optagelse af lån vurderer banker andelsforeningens budget og regnskab. Hvorfor andelskronen skal være sat til et realistisk niveau.
- Karen Kilde advarer mod at sætte andelskronen for højt, da dette vil stavnsbinde kommende andelshavere.

Der stilles ændringsforslag om en andelskrone på 15,000.

Der stemmes om en andelskrone på 15.000.

For 12, stort flertal imod. Forslaget faldt.

Der stemmes om en andelskrone på 13.500.

Stort flertal for, 12 imod, Forslaget vedtages.

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

Punktet udgår (se pkt. 1)

Herefter blev der holdt 10 minutters pause

5. Indkomne forslag

5A: Ejendommen Tåstrup og Hedehusene:

Oplæg:

”Foreningen har købt 2 ejendomme, Tåstrup Hovedgade 132 A-C og Vesterkøb 23-27 med hver 12 lejligheder. Sælger er Tåstrup kommune. Prisen er kr. 14 mio. Afkastet ligger på omkring 10 % af investeringen årligt, hvilket betyder, at det er et væsentligt tilskud til foreningens fælles økonomi. Købsprisen pr. m² var ca. 9.000.- (normal markedspris ca. kr. 16.000 – 19.000,-). Valuarvurderingen for ejendommene er kr. 22,5 millioner kroner. Ejendommene er i god stand. Da der kun var 3 dages tid til beslutning ved købet, var det ikke muligt at indkalde til GF – derfor bedes GF i dag beslutte, om vi skal beholde ejendommene. Bestyrelsen har inden købet sikret sig anden køber, der vil betale samme pris. Beholder foreningen ejendommene, forhøjes den fælles formue med kr. 8,5 mio.”

Sara Tougaard: Orienterede om køb

- Der er 24 lejemaal i alt. Begge ejendomme er i god stand,
- Hvis lejerne ønsker at blive andelshavere vil andelskronen være på 13.500 kr. pr m², (ejendommen er købt for 9.000 kr. pr m²).

Michael Bosnack: Supplerer

- Differencen, hvis en lejer ønsker at blive andelshaver, er således 4.500 kr. pr m² som foreningen får i kassen.
- Selvom flere ejendomme betyder større belastning på foreningens administration, betyder det også øgede indtægter.

Spørgsmål til købet:

- Det virker uoverskueligt med nye køb af ejendomme, og der opfordres til at tage en ting af gangen.
- Hvilke praktiske problemer medfører købet?

Michael Bosnack svarer: Bestyrelsen vil altid gå til GF med nye køb af ejendomme. I budgettet er der afsat midler til uforudsigelige udgifter, og købet vil medføre mere administration.

Der stemmes om at beholde ejendommene

Få imod og få hverken for eller imod. Der er overvældende flertal for forslaget. Ejendommene beholdes i A/B Jæger og beboerne kan optages som andelshavere.

5B: Fuldmagt til omprioritering til bestyrelsen.

"I lighed med tidligere år, beder bestyrelsen om fuldmagt til at foretage omprioriteringer når/såfremt det skønnes fordelagtigt."

Oplæg:

"Konkret er det på nuværende tidspunkt muligt at omlægge foreningens realkreditlån fra obligationer med 4 % pålydende rente til 6 % pålydende rente. Ved denne oplægning vil det være muligt at nedbringe foreningens realkreditgæld med omtrentlig kr. 20.000.000. Til gengæld vil foreningen have højere renteudgifter end i dag. Såfremt det viser sig, at man inden for 9 år igen kan omprioritere til 4 % obligationer, vil der ved omlægningen have været en økonomisk gevinst for foreningen."

Der stemmes om forslaget.

Få imod. Overvældende flertal for.
Forslaget er vedtaget.

5C: At der lægges fortove (københavnerfliser) og ikke asfalt når fugtsikringen afsluttet.

Forslag af Tina Radford: "At der bliver lagt fliser, nu hvor gaden er gravet op pga. fugtsikring."

Jan Nielsen: Orienterer (da Tina Radford ikke er til stede).

- Der er ved at blive indhentet prisoverslag (et enkelt overslag er indhentet på 2.3 mio.). Forslaget er ikke med i foreningens budget.

Efter en del debat om nedsættelse af udvalg samt om prisen ved at lægge fliser, blev følgende 3 ændringsforslag sat til afstemning:

1. "Der skal nedsættes et udvalg, der finder en eksakt pris, som tages op på en ny GF".

Få for, overvældende imod.
Forslaget faldt.

2. "Beløbsgrænse på max 3,5 mio."

Få imod. Overvældende for.
Forslaget er vedtaget.

3. "Der skal lægges fliser og ikke asfalt, når fugtsikringen afsluttes."

Få imod og få hverken for eller imod. Overvældende flertal for.
Forslaget er vedtaget.

5D: Fremleje

”Fremleje – afskaffelse af maksimumleje, fremlejeafgift som m² afgift, dispensation for udlejere indtil vedtægtsændring er endeligt besluttet.”

Dette betyder afskaffelse af § 12 stk. 2 e og ændring af § 12 stk. 3 b. Endelig betyder forslaget, at udlejere får dispensation til at opkræve fremleje efter reglerne og boligafgiftssatser, der var gældende pr. 01.10.06 indtil vedtægtsændringen er endelig.

§ 12 stk. 2e afskaffes

Andelshaveren kan højst forlange leje og á conto varme med samme beløb, som han selv betaler i henholdsvis boligafgift og á 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.

Oprindeligt

§ 12 stk. 3b

Bestyrelsen skønner, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning, idet andelshaveren udlejer til et højere beløb end det tilladte.

Ændret

Bestyrelsen skønner, at der er tale om erhvervsmæssig udlejning.

Michael Bosnack:

- Da boligafgiften er blevet væsentligt nedsat, giver det ikke længere nogen mening, at lejer kun skal betale denne.

John Lademann:

- Eventuelle udlejere vil stadig stå til ansvar i forhold til huslejenævnet.

Der stemmes om forslaget

Da forslaget omhandler ændringer af vedtægter, skal det vedtages med 2/3 flertal (=63 skal stemme for).

3 imod, 8 hverken for eller imod, 83 for.

Det er således vedtaget med mere end 2/3 flertal. Forslaget skal dog bekræftes på næste generalforsamling.

Indtil da gælder den besluttede dispensation for udleje til at kunne opkræve fremleje efter reglerne og boligafgiftssatser der var gældende pr. 1/10-06.

Klokken er nu over 22. Det besluttet kort at behandle endnu et forslag

5E: Ændring af uddelingsmetode af generalforsamlingsmateriale

”Kopiering og omdeling 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 elektronisk form, samt til afhentning på papirform på andelskontoret i åbningstiderne.

Selve indkaldelsen vil til stadighed blive omdelt på papir.

Dette vil kræve ændring af § 26 og § 34.

Oprindeligt

§ 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkalder 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 ordinære generalforsamlinger og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Ændret

§ 26 stk. 1.:

Generalforsamlingen indkalder 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 generalforsamlinger og 3 dage inden generalforsamling ved ekstraordinær generalforsamling.

Oprindeligt

§ 34

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

Ændret

§ 34

Det reviderede underskrevet årsregnskab, samt forslag til drift- og likviditetsbudget, **skal være tilgængeligt på foreningens hjemmeside og til afhentning på andelskontoret** 8 dage før generalforsamlingen.

Der stemmes om forslaget.

Da forslaget omhandler ændringer af vedtægter skal det vedtages med 2/3 flertal (=63 skal stemme for).

2 imod, 2 hverken for eller imod., 86 for.

Forslaget er vedtaget med mere end 2/3 flertal. Forslaget skal dog bekræftes på næste generalforsamling.

Og der tages lige et forslag mere til afstemning!

5F: Varmeafregning, vandafregning.

”Varmeafregning, vandafregning: a) Afregning på en gang b) Forhøjelse af a conto til kr. 9 pr. m2 samt bemyndigelse til bestyrelsen at tilpasse à conto'en de faktiske udgifter for ejendommen løbende.”

Michael Bosnack:

- Varmeregnskabet for 2006 lukkes på den måde, at à conto varme t.o.m. 31.12.06 er lig med den endelige betaling. Tabet og udgiften til vand medtages som driftsudgift. I 2007 afregnes via m2, indtil de nye målere kan anvendes.
- Fremover opkræves der 4 kr. mere pr. m2 i à conto varme, således at der i alt opkræves 9 kr. pr. m2.

Der stemmes om både a) og b)

2 imod og lidt flere (8-10) hverken for eller imod, stort flertal for.

Forslaget er vedtaget.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Michael Bosnack genopstiller, ingen modkandidat..

Michael Bosnack genvælges som foreningens formand.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Punkt 7 slås sammen med punkt 8 (jvf. Punkt 1).

8. Valg af suppleanter

Der kan vælges op til 7.

1. Lars Gravesen genopstiller
2. Kenneth Petersen genopstiller

Louise Hansen, Janus Porsborg og Sune Oslev genopstiller ikke.

Nye opstillende.

3. Benjamin Eriksen
4. Keld Frimann
5. Kim Døssing
6. Christina Krarup (genopstiller)

7. Anita Egelund
8. Leif Baage Pedersen

Der skal skrives 5 navne på stemmesedlen.

Valgt til bestyrelsen for to år:

Kenneth Petersen (71 stemmer)
Lars Gravesen (67 stemmer)
Anita Egelund (58 stemmer)
Christina Krarup (46 stemmer)
Kim Døssing (42 stemmer)
Benjamin Eriksen (37 stemmer)

Valgt til bestyrelsen for et år:

Keld Frimann (29 stemmer)

Valgt til bestyrelsen som suppleant:

Leif Baage Pedersen
Sara Pedersen (ønskede kun at blive suppleant)

Herudover består bestyrelsen af

Birgitte Glerup
Rune Skipper Madsen
Jan G. Nielsen
Sara Tougaard

som ikke var på valg..

9. Valg af revisor

Firmaet GE Revision & Rådgivning blev genvalgt.

10. Eventuelt

- Der opfordres til, at GF ikke lægges i sommerferien.
- Der foreslås, at der holdes 2 GF om året for at undgå de meget lange GF.

Nørrebro den, 4/2-2008

Dirigent: Karin Kilde: Karin Kilde

Referent: Helle Ugilt Sø: Helle Sø

Referent: Mogens Olsen: Mogens Olsen

Bestyrelsen:

Formand: Michael Bosnack: Michael Bosnack

Birgitte Glerup: Birgitte Glerup

Rune skipper Madsen: Rune Madsen / Rune Sø

Jan G. Nielsen: Jan G. Nielsen

Sara Tougaard: Sara Tougaard

Kenneth Petersen: Kenneth Petersen

Lars Gravesen: Lars Gravesen

Anita Egelund: Anita Egelund

Christina Krarup: Christina Krarup

Kim Døssing: Kim Døssing

Benjamin Eriksen: Benjamin Eriksen

Keld Frimann: Keld Frimann