

Endelig dagsorden til ordinær generalforsamling i A/B Saga G den 18. september 2018 kl. 19 i Kulturhuset, Islands Brygge 18:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten
- 4) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse
- 5) Forslag.
- 6) Valg (3 bestyrelsesmedlemmer Kittie, Lasse og Jacob er på valg + Ligeledes er de 2 suppleanter Benedikte og Per på valg).
- 7) Eventuelt.

Ad. 5 – Forslag I-XIV

Forslag I VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

- (23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Ændres til

- (23.3) Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling. En generalforsamling kan beslutte, at et forslag skal udskydes til efterfølgende skriftlig og/eller elektronisk afstemning blandt alle andelshavere og eventuelt også lejere (husordensspørgsmål). Bestyrelsen beslutter, hvorledes skriftlig afstemning skal foregå. Forslaget er vedtaget hvis der er samme flertal for forslaget, som krævet hvis det skulle have været behandlet og vedtaget på en generalforsamling. Resultatet af afstemning skal bekendtgøres senest 14 dage efter den fastsatte deadline for at afgive stemme.

Forslag II VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 5, stk. 2.

Ny § 5, stk. 2:

”For de lån der optages i forbindelse med stiftelsen i Nykredit Realkredit A/s med pant i foreningens ejendom vil foreningens medlemmer ikke hæfte personligt.”

Forslag III VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 11, stk. 6

Ny § 11, stk. 6:

"Ved ulovlig fremleje, betaler andelshaver dobbelt boligafgift i hele den ulovlige fremlejeperiode. Andelshaver betaler derudover alle omkostninger i anledning af fogedretssag. Foreningen kan vælge alene at lade fogedretssagen dreje sig om udsættelse af den ulovlige fremlejer. Foreningen kan også vælge at skride til eksklusion og ophævelse af brugsretten til lejligheden for andelshaver."

#### Forslag IV VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 13, stk. 2, litra C.

Ny § 13, stk. 2, litra C:

"Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, således at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punktum er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i denne paragrafs stk. 2 litra B, C og D, og derefter til den person der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen jf. denne paragrafs stk. 2, litra E."

#### Forslag V VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 15, stk. 6.

Ny § 15, stk. 6:

"Snarest muligt efter erhververens overtagelse af boligen skal denne gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 8 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Såfremt erhververen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til overdrageren, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer."

#### Forslag VI VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 21.

Ny § 21, stk. 1:

"I tilfælde, hvor der skal ske overdragelse af en bolig, der tidligere har været udlejet, eller hvor den tidligere andelshaver har mistet sin indstillingsret efter § 16, § 17 eller § 20, eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen ved udpegning af ny andelshaver gå frem efter reglerne i § 13. Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage boligen."

#### Forslag VII VEDTÆGTSÆNDRING (bestyrelsen):

Endelig vedtagelse af ændring af § 24, stk. 3 udgår.

Nuværende § 24, stk. 3:

"Ændring af vedtægternes § 5, stk. 2 kræver dog samtykke fra Nykredit."

#### Forslag VIII (bestyrelsen):

Forslag fra bestyrelsen: Bestyrelsen er bemyndiget til at indbetale ekstraordinære afdrag på kreditforeningsgæld, og at omlægge diverse kreditforeningslån til nye lån.

I lyset af den rapporten om foreningens gode økonomi ønsker bestyrelsen igen i år generalforsamlingen bemyndigelse til at kunne indbetale ekstraordinært på de nuværende lån eller til eventuel omlægning af lån i tilfælde af, at det er økonomisk fordelagtigt for foreningen.

(Forslag behandles evt. sammen med forslag X)

#### Forslag IX (bestyrelsen)

Det foreslås at bestyrelsen bemyndiges til at etablere kabling til internet og TV for alle lejligheder i ejendommen indenfor et budget på kr. 2.500.000.

Som en del af forslaget bemyndiges bestyrelsen til at tilmelde andelsforeningen Bryggenet, hvilket indebærer årligt kontingent på ca. kr. 70.000 til Bryggenet, som indarbejdes i det årlige budget for andelsforeningen fremadrettet.

Det er desuden en del af forslaget, at bestyrelsen, i det omfang som bestyrelsen vurderer det i andelsforeningens økonomiske interesse, etablerer kabling til internet for vores erhvervslejemål, således at vores erhvervslejemål også kan komme på Bryggenet.

Uddybning af forslaget:

Som nedenstående prissammenligning viser, kan kabling af ejendommen og eftersluttende tilslutning til Bryggenet ganske hurtigt medføre store besparelser for hvert enkelt beboer i forhold til disse nuværende udgifter til internet og Tv. Desuden vil de nye kabler i sig selv medføre, at beboere kan få meget hurtigere internet, end tilfældet er i dag.

Denne investering i ejendommen vil derfor for langt de fleste beboere blive en overskudsforretning i løbet af ganske kort tid, og derfor foreslår bestyrelsen, at vi foretager denne investering i ejendommens infrastruktur, som i løbet af ganske kort tid vil have betalt sig selv hjem igen, og som hurtigt vil slå igennem i den enkelte beboers privatøkonomi. Andelsforeningen har et stort overskud igen i år, og kan derfor sagtens rumme en investering i denne størrelse.

Bryggenet anvender YouSee som sin TV-udbyder, så tv-pakkerne, som Bryggenet kan tilbyde os alle, er stort set identiske med dem, som du kan få i dag (bare billigere).

Det bemærkes desuden, at Bryggenet/Dansk KabelTV godt vil videresende den månedlige internetregning til din arbejdsgiver, hvis du p.t. har arbejdsgiverbetalt internet.

Bestyrelsen påtænker desuden at få indhentet tilbud fra enterprenøren, ift. hvis beboere ønsker ekstra stik eller ønsker at stik skal sidde et specielt sted. ( sådanne særønsker skal dog afregnes mellem beboeren selv og entreprenøren)

Se hvordan Bryggenets priser sammenligner sig med Yousee herunder

Internet	Yousee	Bryggenet
Lille	249,00	65,00
	25/5Mbit	100/100Mbit
Stort	399,00	140,00
	300/60Mbit	500/500Mbit
TV	Yousee	Bryggenet
Basis	289,00	150,00
Mellem	469,00	340,00
Fuld	569,00	460,00

Du kan selv sammenligne lige præcis din individuelle pakke af tv og internet på nedenstående link, hvor der også er regnet på, hvor lang tid der går, før andelsforeningens investering er tjent hjem for lige præcis dig, inkl. din andel af etableringsomkostningerne til kabling.

<https://egemar-clausen.dk/forslag-gnf-2018-bryggenet/>

Øvrige fordele i Bryggenet:

- Oprettelse til 0 kr.
- Ingen binding
- Betaling via e-faktura til 0 kr.
- Betaling via betalingservice til 0 kr.
- Telefonisk support alle ugens dage
- Support der ikke stopper ved stikket i væggen
- Du kan få fakturaen sendt til din arbejdsgiver
- 3 offentlige IP-adresser
- Vælg mellem 100/100 og 500/500 Mbit

Hvad er Bryggenet ?

Bryggenet er en medlemsejet forening som har følgende formål:

- o Foreningens formål er at etablere, eje og drive et fælles net, hvorigennem de enkelte medlemmer forbindes med såvel interne som eksterne net, blandt andet tv-, telefon- og datanet.
- o Foreningens formål er endvidere gennem etableringen, ejerskabet og driften af nettet at give medlemmerne besparelser på tv/radio, telefoni, internetadgang, bredbåndstjenester mv. samt at sikre kvalitet og uafhængighed af leverandører.
- o Foreningen er ikke kommerciel og udøver sit formål uden profit for øje.

A/B SAGA G vil med også med dette forslag blive medejer af Bryggenet og få medbestemmelsesret i Bryggenet.

Andelsforeningen kan senere vælge at melde sig af Bryggenet igen, hvis andelsforeningen skulle beslutte sig herfor. I dette tilfælde vil investeringen i kabling stadigvæk være værdifuld for andelsforeningen.

Læs mere om bryggenet her: <http://bryggenet.dk/ombryggenet/>

#### Forslag X (andelshaver Pia)

I forbindelse med at der er indbetalt ekstraordinært på vores 10årige fastforrentede lån så den årlige ydelse er faldet, ønskes det vedtaget af den lavere ydelse som de årlige indbetalinger er faldet med øremærkes til yderligere ekstra ordinært afdrag på dette lån. Dette ønskes da der ellers afdrages mindre og foreningen derfor ikke når at afdrage nok på lånet til at det kan indfries før tid, så midlerne bliver frigivet inden 2022 hvor lånet på 145 mio. skal refinansieres.

Bestyrelsen bedes ved GF oplyse hvor meget den årlige ydelse på lånet er faldet, da dette ikke fremgår af beretning eller regnskab.

Pia Grønbek

#### Forslag XI (andelshaver Mette)

Foreningen skal acceptere tilbud:

”

Flytning af legehus + sandkasse. 2 rækker fliser 30 x 30 x 5 cm. lægges omkring sandkasse.

Opgravning af buske v/ legehus.

Flytning af sten.

Rullegræs udlægges ca. 30m<sup>2</sup> på modsatte side af træer. På dette område skræbes ca. 10 cm. grus af der fordeles på det øvrige areal. Pålægning af ca. 10 cm. muld under rullegræs.

Pris incl. Fliser, jord, rullegræs og arbejdsløn kr. 23.042,50. Heraf moms kr. 4.608,50

Borde og bænke, krukke er ikke medregnet.

Der tages forbehold for at flytning af den største sten kan foretages med minigraver, ellers bliver der behov for ekstra mandskab.”

#### Forslag XII (andelshaver Merethe)

”Det pålægges bestyrelsen for A/B SagaG løbende at ajourføre BBR registrets oplysninger om ejendommens faktiske forhold , bl.a. få rettet nuværende fejloplysninger, så BBR registret giver retvisende viden om de til enhver tid faktuelle forhold.

Dette begrundes med:

- at BBR anvendes af kommunale/ statslige virksomheder bl.a ved omvurderinger, af diverse registre ( cpr, CVR, folkeregister, andre myndigheder)
- at BBR er anvendt ved Valuarvurderingen af ejendommens værdi aug.2017
- at BBR anvendes ved revision, uvildig, af årsregnskab
- at BBR anvendes af banker ( evt.lån) , forsikringselskaber
- at BBR anvendes af interesserede købere - erhvervslejere  
Og interne.

NB. Det er ejers ansvar - iht. gældende lovgivning - at sørge for, at BBR oplysningerne er så retvisende som muligt og ajourføre BBR oplysningerne. ( Burde være udført allerede da vi var nye ejere - nu har vi ejet ejendommen i 6 år) Vi kan retsforfølges ....

Der er helt oplagte fejl - forkerte arealer , forkerte antal værelser mm. ved nogle adresser - ikke svært at rette ( bl.a. i Bygning 1, 7 og 14)

Mere tidskrævende er rettelser af arealer, antal rum, toilet i, køkken osv i erhvervslejemålene. - Her er BBR oplysningerne meget mangelfulde.

For enhver der søger oplysninger i BBR Registret ( offentligt tilgængeligt) kommer SagaG ikke til sin fulde ret - men fremstår ikke særlig attraktive mht. størrelse og faciliteter.

En del fejl kan rettes ved at anvende nuværende andelsbeviser og lejekontrakter, når der skal ajourføres. -

Et spørgeskema til erhvervslejerne - hvor disse oplyser om de faktiske forhold er en anden måde, eller " repræsentanter for ejer" kan besøge erhvervslejemålene ( Erhvervslejeloven giver ret til dette).

Endnu bedre er det OGSÅ at få lavet tegninger over alle typer beboelseslejligheder og erhvervslejemål/ her loves det tilmed.. ( på en fil) - også anvendelig i salgs - og udlejningsøjemed og - for nye bestyrelsesmedlemmers indsigt i de bygningsmæssige forhold osv.

#### Forslag XIII (andelshaver Merethe)

"Forslag om info ark med billede/ navn af bestyrelsesmedlemmer og kontaktinformation - i alle opgange.  
( Dejligt at kunne sætte ansigter på)"

#### Forslag XIV (andelshaver Merethe)

"Forslag til bestyrelse (og villige, interesserede andelshavere ) om at nedsætte et udvalg, der vil arbejde målrettet på at få nedlagt et antal skråparkeringspladser på [Egilsgade 22-44](#), TIL FORDEL for CYKELPARKERING på gadeplan - OG til bedre adgang fra gade til fortov for: Barnevogne, rollator-chauffører, varelevering, cykler, ambulancefolk m. bærer ( ved tilskadekomst/ hjertestop o.lign) , brandfolk m. materiel mv.  
OG, med GRØNNE TILTAG i den forbindelse."

#### Forslag XV (andelshaver Anders)

"Bestyrelsen undersøger om der kan etableres bedre udsug fra emhætter i køkkener

Der kan også nedsættes et lille udvalg – jeg deltage gerne.

Bedre udsug vil ikke kun gøre det meget mere behageligt at benytte køkkenet men også beskytte bygningen på sigt, da udluftning af køkkenlokalet bliver meget bedre.

Et forslag kan være at de gamle skorstene benyttes. Disse skal således renoveres f.eks. med et nyt indre rør.”

#### Forslag XVI (andelshaver Anders)

Vedrørende § 11 Udlejning m.m.

Jeg mener det er alt for besværligt at leje sin lejlighed ud i kortere perioder. En kort periode kunne være 1-3 uger.

Det skal være muligt at udleje i kortere perioder uden at andelshaver, lejer og bestyrelse skal underskrive en blanket, der skal indsendes til bestyrelsen mindst en uge før lejemålets start. For at bestyrelsen stadig har kontrol over udlejninger, i ejendommen, skal andelshaver indberette udlejningen.

Ved udlejning i længere periode (over 3 uger) følges pkt. 11.5

Ordlyden i pkt. 11.5 kunne være:

11.5) Godkendelse iht. stk. 3 og stk. 4 sker ved at andelshaver, lejer og bestyrelse underskriver en blanket, der skal indsendes til bestyrelsen mindst en uge før lejemålets start.

Dog ved udlejning i korte perioder (1-3 uger), kan andelshaver frit udleje uden at indsende en blanket til bestyrelsen. Andelshaver er forpligtet til at indberette en hver udlejning til bestyrelsen.

#### Forslag XVII (andelshaver Anders)

Jeg mener at ved sidste ordinære generalforsamling blev det vedtaget at bestyrelsen er forpligtet til at vende tilbage med svar senest 1 uge efter modtagelse af blanket .

Ordlyden i pkt. 11.5 kunne være:

11.5) Godkendelse iht. stk. 3 og stk. 4 sker ved at andelshaver, lejer og bestyrelse underskriver en blanket, der skal indsendes til bestyrelsen mindst en uge før lejemålets start. Bestyrelsen er forpligtet til at vende tilbage med svar senest 1 uge efter modtagelse af blanketten.