

**Referat af****Generalforsamling i A/B Jæger**

Dato: 2. april 2009  
Sted: Nørrebrohallen  
Dirigent: Karin Modin  
Referenter: Rune Skipper Sø, Pernille Hermann

**Dagsorden**

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:
  - a. Bekræftelse af midlertidige vedtægtsændringer
  - b. Parknet: Individuel eller kollektiv aftale
  - c. Beslutningsforslag vedr. begrænsning af beboernes personlige hæftelse over for foreningens långivere
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

**1. Formalia**

Karin Modin foreslås som dirigent  
Valgt med klap. Ingen protester.

Dirigenten erklærer generalforsamlingen lovlig og beslutningsdygtig.  
Dagsordenen godkendes.

Rune Skipper Sø og Pernille Hermann stiller som referenter.  
Valgt med klap. Ingen protester  
Der skrives beslutningsreferat.

Der udpeges stemmetællere. John Lademan vælges til overstemmetæller.  
Valgt med klap. Ingen protester

Stemmer til stede ved start: 175

**2. Godkendelse af bestyrelsens beretning**

Michael Bosnack aflægger sin sidste formandsberetning, da han ikke genopstiller.

**Fugtsikring**

Der er nu udført syn og skøn i forbindelse med voldgiftssagen mod Karl Poulsen. Vi afventer afgørelsen, som også vil berøre vores egen del af fugtsikringen.

Byfornyelsen, Københavns Kommune, har givet tilsagn om at betale 30,8 mio. kr., som kommer til udbetaling, når fugtsikringen er færdiggjort. På den ekstraordinære generalforsamling besluttede vi derfor at optage en mellemfinansiering. Bestyrelsen står dog på nuværende tidspunkt uden lånetilbud, fordi banken man forhandlede med, trak tilbuddet tilbage på grund af artiklerne i Politiken. Politiken har siden lavet en lang række rettelser til deres artikler, som nu foreligger i rettet version på deres hjemmeside. Den nye bestyrelse skal arbejde på at indhente

lånetilbud, evt. i mindre portioner ud fra en etapeinddeling af arbejdet. Mellemløbet skal være på plads inden midten af april, ellers risikerer vi at miste byfornyelsespengene.

#### Tag-sagen

Vi har en retssag kørende mod BvB (Byggeskadefonden) pga. fejlkonstruktion i vores tage. Der falder afgørelse til sommer.

#### Omlægning af lån

Vi har modtaget omlægningstilbud fra DLR Kredit, så dele af vores banklån kan omlægges til realkreditlån. Der arbejdes på en endelig aftale. Omlægningen vil resultere i en markant reduktion af foreningens renteudgifter.

#### Der klappes og åbnes for debat.

##### Nicolai nr. 39

Nicolai beder MaxBank om at bekræfte, at banken anbefaler, at 3 af de nuværende bestyrelsesmedlemmer og 1 kandidat ikke opstiller til formands- og bestyrelsesvalget.

##### Svar fra MaxBank

MaxBank understregede, at det ikke var deres opgave at bestemme, hvem der sidder i bestyrelsen; det er alene op til andelshaverne, men A/B Jægers finansieringsmuligheder begrænses betydeligt af negativ presseomtale. Banken opfordrer derfor til, at personer, der har eller ville kunne skabe negativ omtale, ikke stiller op.

Bankens opfordring blev herefter livligt diskuteret.

#### Godkendelse af beretning

Der stemmes om godkendelse af beretningen. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

##### Afstemning:

Næsten alle godkender. 2 imod.

**Beslutning:** Godkendt.

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

#### Årsregnskab

Revisor, Henrik Pommerencke, præsenterer årsregnskabet.  
Der åbnes for debat, hvor revisor besvarede salens spørgsmål.

Efter spørgsmål til foreningens gæld, fremhævede revisor at foreningen har en ejendomsværdi på 740 mio. kr og en nettogæld på ca. 200 mio. kr. Den noget højere bruttogæld skyldes, at godt halvdelen af forenings lån er videreudlånt til andelshaverne som en del af den økonomiske omstrukturering.

Lars Jensen gjorde opmærksom på, at A/B Jæger får indtægter fra finansieringsselskaberne, samt at omstruktureringen har medført, at A/B Jægers medlemmer tilsammen har fået øget deres rådighedsbeløb med ca. 10 mio. kr. årligt. Uden omstrukturering ville boligafgiften være ca. 10 mio. kr. højere, svarende til en forhøjelse af boligafgiften med ca. 175 kr.

Der stemmes om godkendelse af årsregnskabet. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

##### Afstemning:

Næste alle for. Ingen imod. Ca. 10 blank.

**Beslutning:** Godkendt.

**Fastsættelse af andelsværdi**

Bestyrelsen anbefaler en fastholdelse af andelsværdi: 13.500 kr. pr. m2.

Der stemmes om at fastholde andelsværdien på 13.500 kr. pr. m2. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

Næsten alle for. 3 imod. Ca. 10 blank.

**Beslutning:** Andelsværdien fastholdes på 13.500 kr. pr. m2.

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

Lars Jensen præsenterer budgettet for 2009.

Enkelte spørgsmål fra salen besvares af revisor og formand.

Det foreslås, at budget og årsregnskab stilles op sammen, så det er nemmere at sammenligne. Bestyrelsen bedes overveje dette næste gang, der fremlægges budget.

Der stemmes om godkendelse af følgende:

- Driftsbudgettet
- Optagelse af realkreditlån på 45 mio. i DLR til nedbringelse af vores lån i MaxBank.
- Optagelse af størst muligt realkreditlån i ejendommene i Taastrup/Hedehusene til nedbringelse af vores banklån i Vestjysk Bank.
- Optagelse af størst muligt realkreditlån i ejendommen på Nordre Fasanvej til nedbringelse af vores banklån i Maxbank.
- Bemyndigelse til at bestyrelsen kan omlægge vores lån i BRF, hvis det bliver muligt at omlægge til mere attraktive lån.
- Uændret boligafgift. 200 kr/m2/år i Jægersborggade, 335 kr/m2/år på Frederiksberg.

Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

Næste alle for. Ingen imod. 7 blank.

**Beslutning:** Godkendt

## 5. Indkomne forslag

### A. Bekræftelse af midlertidige vedtægtsændringer

På den ekstraordinære generalforsamlingen i december 2008 blev en række midlertidige vedtægtsændringer vedtaget. Ændringerne vil hjælpe andelshavere fanget i uheldige situationer, herunder:

- Intern flytning, hvor de ikke har kunnet sælge deres oprindelige andel
- Købt hus eller lejlighed andetsteds, inden de fik solgt deres andel
- Muliggørelse af forældrekøb, som gerne skulle få gang i salget af andele.

Da der var mindre end 2/3 af andelshavere til stede ved sidste generalforsamling, skal vedtægtsændringerne bekræftes.

Forslaget er som følger:

Der gives dispensation fra vedtægternes bestemmelser i 5 år for følgende forhold:

- a. Alle, der er andelshavere pr 11.12.08, har lov til at fremleje deres lejlighed i op til 5 år fra den 1/12 2008 til og med den 1/12 2013. Fremleje må dog kun aftales som tidsbegrænset lejemål for højst 2 år til samme lejer, og skal meddeles til og godkendes af foreningens kontor hvert halve år. 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 har to lejligheder, idet de har købt internt og ikke kan overdrage den tidligere lejlighed, kan beholde den tidligere lejlighed og udleje den (jf. punkt 2a). 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 5 år fra d.d.
- c. Långivere, der køber deres lejlighed tilbage enten på tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse, kan (jf. punkt 2a) ligeledes udleje lejligheden, men skal afvikle ejerskabet inden for 5 år.
- d. A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuel tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset (jf. punkt 2a), hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan genudlejes.
- e. Der gives generel dispensation i 2 år til alle andelshavere til at tage yderligere andelshavere med på andelsbeviset uden ventetid. I så fald skal det økonomiske mellemværende være afsluttet internt uden arbejde eller ansvar for foreningen og det påligger andelshaveren og den nye medandelshaver selv at få afklaret forholdet med eventuel långiver eller udlægshaver. Det maksimale antal andelshavere på et andelsbevis begrænses til antallet af værelser i andelen +1 person.
- f. Som andelshaver accepteres ligeledes "forældrekøb", dvs. køb af lejlighed til søskende, børn, forældre eller svigerforældre. Ved fraflytning skal lejligheden dog sælges igen. Denne dispensation gælder ligeledes i 5 år fra den 1/12 2008.
- g. 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.
- h. Fremlejeafgiften udsættes de næste 5 år, således at den ikke opkræves fra 1/1 2009 og frem til 30/11 2013. Til gengæld skal der for godkendelse af en fremlejeaftale betales kr. 500,- til foreningen. Er en fremleje ikke meddelt til foreningen, forbliver vedtægternes almindelige regler om eksklusion gældende.

Der stemmes om bekræftelse af forslaget. Forslaget skal vedtages med 2/3 flertal. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

#### Afstemning:

Næste alle for. Ingen imod. 7 blank.

**Beslutning:** Vedtaget. De midlertidige vedtægtsændringer træder i kraft 2. april 2009 og afvikles igen 1. april 2014.

**B. Parknet – Individuel eller kollektiv aftale****Internet og telefoni aftale**

Afstemningen opdeles i to:

- Internet med telefoni (mest vidtgående)
- Kun Internet

Der stemmes om en kollektiv Internet- og telefoniaftale. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

Vedtaget med overvældende flertal.

**TV-aftale**

Der stemmes om kollektiv TV-pakke hos Parknet. Afstemning foretages med håndsoprækning. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

Nedstemt ved håndsoprækning.

**Beslutning:** Alle i foreningen tilmeldes Internet og telefoni leveret af Parknet uden mulighed for framelding. Valg af tv-pakke og leverandør bestemmes af den enkelte andelshaver.

**C. Beslutningsforslag vedr. begrænsning af beboernes personlige hæftelse over for foreningens långivere.**

Forslagsstillers første forslag præsenteres:

Bestyrelsen kan ikke optage nye lån, hvor långiver tager forbehold om personlig og solidarisk hæftelse for foreningens medlemmer, medmindre dette er godkendt ved lovlig vedtagelse på generalforsamlingen. Tilsvarende gælder ved låneomlægning eller foreningens skifte af bank eller realkreditinstitut.

Der stemmes med håndsoprækning og forslaget kan vedtages med almindeligt flertal. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

For: 74

Imod: 44

Blank: Blev ikke talt.

**Beslutning:** Forslaget blev vedtaget.

Forslagsstillers andet forslag præsenteres:

Bestyrelsen pålægges at indlede en forhandling med foreningens eksisterende långivere (som i låneaftaler eller pantebreve har taget forbehold om personlig og solidarisk hæftelse for foreningens medlemmer) med henblik på at få fjernet eller begrænset denne hæftelse for foreningens medlemmer

Der stemmes med håndsoprækning og forslaget kan vedtages med almindeligt flertal. Ingen protester fra salen.

**Afstemning:**

For: 48

Imod: 53

Blank: Blev ikke talt.

**Beslutning:** Forslaget faldt.

**6. Valg af formand for bestyrelsen**

Jonas Steenstrup-Madsen stiller op til formandsposten.

Valgt med klap

Der var ingen protester mod valget af formand.

## **7. Valg af medlemmer til bestyrelsen**

Det foreslås, at punkt 8 lægges ind under dette punkt.  
Vedtaget ved håndsoprækning.  
Ingen protester fra salen.

På baggrund af den seneste tids uro har de bestyrelsesmedlemmer, der er valgt for yderligere et år, valgt at stille deres mandat på valg. Flere af dem genopstiller.

Der er 14 kandidater.  
Hver stemmeberettiget skal stemme på 10, hverken mere eller mindre. Stemmes på flere eller færre er stemmesedlen ugyldig.

De 5 kandidater med flest stemmer vælges for 2 år.  
De næste 5 kandidater vælges for 1 år.  
De næste 3 kandidater vælges som suppleanter for 1 år.

De valgte kandidater er sorteret efter antal stemmer.

### **Bestyrelsesmedlemmer valgt for 2 år**

Birgitte Glerup  
Tor Christensen  
Kasper Willems  
Jeanette Schmidt  
Astrid Starck

### **Bestyrelsesmedlemmer valgt for 1 år**

Randa Sebelin  
Nicolai Bentzen  
Helene Boesgaard  
Dennis Birger Hejl  
Rune Skipper Sø

### **Suppleanter**

Sara Tougaard  
Malte Ege Starck  
Kim Døssing

Benjamin Hjort blev valgt som suppleant, men trak sig, hvilket gav plads til Kim Døssing.

## **8. Valg af suppleanter**

Lagt sammen med punkt 7.

## **9. Valg af revisor**

Punktet blev ikke behandlet.

## **10. Eventuelt**

### **Kommunikation**

Liv Fabrin tager initiativ til at starte et kommunikationsudvalg, som skal forbedre kommunikation imellem bestyrelsen og andelshaverne.

### **Tak til den afgående bestyrelse**

Der opfordres til at takke den afgående bestyrelse. Stort bifald for den afgående bestyrelse og specielt formandens store indsats.

Den nye formand taler

Den nye formand, Jonas Steenstrup, præsenterer sin vision for sit arbejde.  
Han ønsker bl.a.

- En stærk bestyrelse, hvor arbejdet lægges i udvalg, og hvor formanden ikke er allestedsnærværende. Ansvar og arbejdsbyrde skal deles ud.
- At fortsætte den gode udvikling af erhvervslivet i gaden.
- Mere information fra bestyrelsen til andelshaverne.

Der klappes.

Håndværkere på overenskomst

Der opfordres til at man sikrer sig, at alle udenlandske håndværkere der arbejder for foreningen, er under dansk overenskomst.

Det oplyses at det polske firma, der arbejder for os i øjeblikket, har tegnet overenskomst med fagforeningen TIB.

Mødet lukkes

Tak for god ro og orden.

Tak til Karin Modin for god styring af mødet.

Underskrifter

Dirigent	– Karin Modin	: 	/	- 2009
Referent	– Rune Skipper Sø	: 	3/5	- 2009
Referent	– Pernille Hermann	: 	4/5	- 2009
Formand	– Michael Bosnack	: 	/	- 2009
Næstformand	– Jan Grønbech Nielsen	: 	3/5	- 2009