

**A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N**  
**Telefon 82300352 Fax 35856382**

**Referat af ekstraordinær generalforsamling i A/B Jæger.**

Dato: 24. januar 2012 kl. 18:30  
Sted: Nørrebrohallen, Bragesgade 5, 2200 København N.  
Dirigent: Karin Modin Sørensen  
Referent: Pernille Hermann  
Til stede: ved generalforsamlingens start, 93 stemmeberettigede inkl. fuldmagter ud af 421 mulige.

**Dagsorden:**

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Orientering om bank, fugtsikringsprojekt mv.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2012 til godkendelse og beslutning om forhøjelse af boligafgiften med 75 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.
5. Forslag om vedtægtsændring. Ændring af § 2, formålsparagraffen.
6. Forslag om vedtægtsændring. Ændring af § 26 omkring andelshavernes mulighed for at stille forslag til en ekstraordinær generalforsamling.

**1. – 2. Valg af dirigent og referent**

Foreningens formand Jonas Steenstrup-Madsen bød velkommen og opfordrede til at man holdt en god tone på generalforsamlingen. Han foreslog herefter Karin Modin Sørensen som dirigent og Pernille Hermann som referent. Forslaget blev godkendt med applaus.

Dirigenten konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og dermed var lovlig og beslutningsdygtig. Samtidig fortalte hun at et forslag om ændring i formålsparagraffen, indleveret rettidigt af en andelshaver, ikke var blevet omdelt sammen med indkaldelsen, og derfor ikke havde været tilgængeligt for andelshaverne i tide. Dirigenten forespurgte, om man kunne acceptere at forslaget blev behandlet alligevel, hvilket generalforsamlingen godtog. Forslaget blev senere trukket af forslagsstilleren på grund af ligheden med bestyrelsens forslag om ændring af formålsparagraffen.

Endelig blev der valgt en stemmetæller ved hvert bord, og Lars Jensen, som er daglig leder af administrationen samt A/B Jægers Finansieringsselskab, blev udpeget til stemmetællerformand.

**3. Orientering om bank, fugtsikringsprojekt mv.**

Lars Jensen (herefter benævnt LJ) fik ordet for at orientere om indsatsen for at finde en ny bank, redegøre for nært forestående projekter samt at give en status på momssagen.

**Bank**

Siden sidste ekstraordinære generalforsamling den 9. november 2011 har foreningen haft kontakt med Nykredit, som nu har oplyst at de ikke ønsker at have os som kunde. Baggrunden for bankens afvisning er, som vi har hørt det tidligere, underskud i budgettet samt foreningens konstruktion med finansieringsselskabet.

# **A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N**

## **Telefon 82300352 Fax 35856382**

Forudsætningen for at finde en ny bank er at vi kan fremvise et årsregnskab – formentlig over en flerårig periode – i budgetmæssig balance, og samtidig vise at vi er bevidste om nødvendigheden af at hæve boligafgiften af hensyn til foreningens regnskab og budget.

Vi forventer altså at forblive kunde hos Maxbank af 2011 under Finansiell Stabilitet i længere tid, hvilket de også har indstillet sig på. De er ligeledes indstillet på at give os deres lavest mulige rentesats, hvilket betyder at vi sparer ca. 1,25 % i rente i forhold til hvad vi betalte hos Maxbank. På trods af at vi får renten nedsat, betaler vi fortsat en høj udlånsrente – betydelig højere end vi burde – og det må vi forvente at skulle en rum tid endnu.

Vi ved selvfølgelig ikke hvor længe finanskrisen vil vare ved, og herunder hvor lang tid der går, inden bankerne igen kan få deres likviditetsbehov dækket under rimelige vilkår. Vi ved dog at kriser ikke varer evigt, og kan kun håbe på at renterne vil udvise faldende tendens i løbet af året.

### **Fugtsikring**

BRF Kredit og Maxbank af 2011 har tilsammen ydet os en byggekredit på 30,8 mio. kr. til fugtsikring. Forhandlingerne var svære, men det lykkedes, og vi skylder Maxbank af 2011 og BRF en stor tak for deres positive medvirken til, at vi nu kan gennemføre fugtsikringsprojektet.

Vi har indleveret projektbeskrivelse med tegninger til Københavns Kommune, som i øjeblikket behandler sagen. Vi forventer at projektet kan sendes i licitation i løbet af næste måned, og kan sættes i gang i løbet af foråret.

Hensigten er at projektet gennemføres i etaper, så vi undgår at hele gaden og samtlige gårde bliver gravet op på én gang. Det har vi valgt at gøre, fordi vi på den måde kan søge om etapevis tilskud fra kommunen, hvilket vil minimere renteudgifterne på byggelånet. Vi ønsker ligeledes at projektet kommer til at foregå på en måde, der er til mindst mulig gene for beboere og erhvervslejere.

Projektet vurderes at vare ca. et år. Bestyrelsen vil komme med en nærmere orientering i nyhedsbrevet, når de ved mere om projektets forløb.

### **Gårdprojekt**

Nu er der nyt om reoveringen af den åbne gård der løber fra Jbg. 40 til Stefansgade 41. For nyligt er der afleveret en endelig projektbeskrivelse samt tegninger til Københavns Kommune, som forhåbentlig kan godkende projektet i sin nuværende form. Når der ligger en godkendelse, skal arbejdet sendes i licitation, hvorefter vi formentlig kan påbegynde arbejdet i løbet af foråret. Så snart der er konkret nyt om projektet, vil kommunikationsudvalget skrive om det i nyhedsbrevet.

En af grundene til at projektet hidtil har trukket ud, er at kommunen har skærpet kravene til brandsikring ind mod gårdene i Bjelkes Allé. Det skal dog bemærkes, at kommunen yder 1,7 mio. kr. i støtte til projektet.

### **Momssagen**

Vi mener at foreningen har et momstilgodehavende på omkring 15 mio. kr. for tidligere byggesager. Skat er dog ikke enig med os i den sag. Tidligere blev vores krav afvist i Landskatteretten, men den afgørelse har vi nu anket til Byretten.

Omkostningerne for at føre sagen er ikke store, og vores advokat mener at vi har gode muligheder for at få Landskatterettens afgørelse omgjort.

# A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

## Telefon 82300352 Fax 35856382

### *Debat*

Efter LJs beretning spurgte en andelshaver, om det ikke bedst kunne betale sig at opgive en ny retssag, siden vi allerede har tabt to gange.

LJ gjorde det klart at sagen kun har været for retten en enkelt gang, og at udgiften til at føre sagen er ganske beskednen i forhold til den sum penge vi får, hvis vi får medhold i Byretten. Der er naturligvis ikke budgetteret med penge derfra, så hele beløbet, hvis vi vinder, vil være indtægt.

### **4. Forelæggelse af driftsbudget 2012 til godkendelse og beslutning om forhøjelse af boligafgiften med 75 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år.**

LJ fik ordet for at fremlægge budgettet for 2012 samt forslaget om forhøjelse af boligafgiften.

På seneste generalforsamling fik andelshaverne præsenteret et midlertidigt budget for 2012, som viste et underskud på 6 mio. kr. Hvis underskuddet skulle dækkes af en boligafgiftsstigning alene, ville det svare til at boligafgiften skulle stige med 200 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år. Bestyrelsen oplyste derfor dengang, at de ville gennemgå budgettet igen med henblik på at finde budgetforbedringer, som ville kunne bringe budgettet i driftsmæssig balance, og hvor en stigning i boligafgift blev mindst mulig.

Den rentesækning vi kan få i Maxbank af 2011, betyder en forbedring på 2,25 mio. kr. Yderligere 1,3 mio. kr. bliver hentet gennem besparelser på drifts- og vedligeholdelsesopgaver. Vi overtager blandt andet selv nogle af de opgaver, hvor vi før har benyttet eksterne fagfolk, ligesom vi kommer til at spare på trappevask og anden rengøring.

I A/B Jægers Finansieringsselskab har vi sat renten på de variable lån op og skåret omkostninger til, hvor det har været muligt.

Vi har desuden budgetteret med ekstraordinære indtægter på 725.000,- kr. Pengene stammer blandt andet fra gårdprojektet, hvor vi allerede har lagt ½ mio. kr. ud, som vi nu får tilbage i støtte fra Københavns Kommune. Det resterende beløb kommer fra salg af egne andele. Foreningen ejer 15 andele, som har været lejet ud på toårige kontrakter. Lejlighederne vil blive solgt i takt med at lejekontrakterne udløber, og fordi vi i sin tid overtog lejlighederne til fornuftig pris, skulle der være fortjeneste ved salg.

Efter gennemgangen mangler der 2,4 mio. kr. i budgettet. En forudsætning for at banken vil sænke vores rente, er at vi kan præsentere et budget der hænger sammen, og at andelshaverne selv dækker den del af underskuddet, som ikke kan hentes ind via besparelser eller nye indtægter.

Bestyrelsen foreslår derfor at boligafgiften hæves med 75 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år gældende fra 1. februar 2012. Stigningen svarer til de manglende 2,4 mio. kr., og vil sikre at der i budgettet kommer balance mellem indtægter og udgifter.

Efter sit indlæg indstillede LJ, på bestyrelsens vegne, at budget 2012 blev godkendt, og at den foreslåede boligafgiftsstigning blev vedtaget.

# A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

## Telefon 82300352 Fax 35856382

### **Debat**

I den efterfølgende debat lød det enstemmigt fra talerstolen, at generalforsamlingen måtte stemme for boligafgiftsstigningen, også selvom der, for langt de fleste andelshavere, ville være tale om en stor sum penge. En taler mente at alternativet ville være teknisk insolvens.

En andelshaver ville vide om tilsagnet fra Maxbank om rentesækning, var noget der skulle genforhandles. LJ svarede at det ikke lå lige for, men at banken altid ville kunne kræve en genforhandling.

En anden spurgte, hvad posten 'administrationsomkostninger' på knap 3. mio. kr. dækkede over, og om det var en fornuftig disposition. Helene Boesgaard fra bestyrelsen svarede at den høje udgift skyldes, at A/B Jæger har en intern administration og egne håndværkere ansat. Et udvalg fra bestyrelsen er allerede i gang med at undersøge om man kan skrue på posten, men Helene mente ikke at det var realistisk at forvente store besparelser fra den kant.

Med hensyn til boligafgiften fremsatte en andelshaver det forslag, at afgiftsstigningen skulle tidsbegrænses til ét år, hvis den altså blev vedtaget. LJ anbefalede, at man i stedet som udgangspunkt lod stigningen gælde til den ordinære generalforsamling 2013, fordi det traditionelt er ved den ordinære generalforsamling, man fastsætter boligafgiften.

### **Beslutning**

Herefter stemte man om at den foreslåede boligafgiftsstigning, hvis den blev vedtaget, skulle være tidsbegrænset til den ordinære generalforsamling 2013. Kun 6 stemte imod, forslaget blev vedtaget.

I afstemningen om godkendelse af budgettet med boligafgiftsstigningen på 75,- kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år stemte 1 imod, 4 undlod at stemme. Indstillingen blev vedtaget.

### **5. Forslag om vedtægtsændring. Ændring af § 2, formålsparagraffen**

Under dagsordenens punkt 5 behandlede man to forskellige forslag, der begge ville betyde ændring i vedtægternes § 2.

#### **Første forslag – nedlæggelse af beboerlokale (2. behandling)**

Bestyrelsen foreslår en vedtægtsændring af formålsparagraffen, således at foreningen nedlægger beboerlokalet og udlejer det til erhverv. Følgende afsnit udgår dermed af § 2:

*Foreningen er forpligtiget til at kunne stille et lokale til rådighed, som er forbeholdt til beboerrum udlejning til fester, beboer- og klub-aktiviteter og lign. Efter bestyrelsens bestemmelse. Lokalet må ikke udlejes til én lejer, men skal stå til rådighed for alle. Lokalet skal have toiletfaciliteter og køkken.*

Forslaget blev fremsat og vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 9. november 2011. Ved den lejlighed var der ikke nok stemmeberettigede til stede, til at beslutte en vedtægtsændring ved én afstemning, hvorfor forslaget skulle genfremsættes for at blive endeligt vedtaget.

Ilan Scheftelowitz fra bestyrelsen opridsede baggrunden for forslaget. Beboerlokalet bliver udlejet meget få gange i løbet af et år, og det er ikke rentabelt at have et lokale stående tomt, når det passende kan udlejes til erhverv. Der er stor efterspørgsel på erhvervslokaler i Jægersborggade, og økonomisk vil det betyde en gevinst på omkring 100.000,- kr. årligt, hvis man konverterer beboerrummet til erhvervslejemål.

# A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

## Telefon 82300352 Fax 35856382

### **Debat**

Forslaget satte gang i en livlig debat. Talerne var stort set enige om, at det ville være ærgerligt at være nødt til at nedlægge beboerlokalet, men at det fra et økonomisk synspunkt gav mening. Ilan Scheftelowitz gjorde klart, at man på et senere tidspunkt ville kunne omgøre beslutningen, hvis et flertal af andelshavere ønskede det.

En andelshaver mente at dét ikke ville kunne lade sig gøre, fordi erhvervslejekontrakterne altid giver lejereren afståelsesret. Hertil svarede Carsten Jakobsen fra administrationen, at der allerede i foreningen findes forskellige modeller for udleje, og at der findes lokaler man sagtens kan frigøre igen.

### **Beslutning**

Ved afstemningen om nedlæggelse af beboerlokalet var der 85 stemmeberettigede til stede, det vil sige at 57 skulle stemme for vedtægtsændringen. 67 stemte for, forslaget blev vedtaget.

### **Andet forslag**

Bestyrelsen foreslår ændring af de to første afsnit i vedtægternes § 2, som er formålparagraffen.

Paragraffen har pt. nuværende ordlyd:

*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 finansiel virksomhed og ejerskab af obligationer.*

Bestyrelsen foreslår at paragraffen ændres til følgende ordlyd:

*Foreningens formål er at eje og drive foreningens ejendomme.*

*Foreningens formål er tillige ejerskab af aktier i A/B Jægers Finansieringsselskab A/S, der skal afvikles. Desuden må foreningen eje statsgældsbeviser med maksimal løbetid på 1 år.*

Snorre Näsman fra bestyrelsen fremlagde forslaget. På seneste ekstraordinære generalforsamling blev et lignende forslag fremsat og debatteret, og der var bred enighed blandt deltagerne om, at foreningen ikke skulle kunne spekulere i aktier. Forslaget kunne ikke vedtages i daværende form, idet konsekvensen ville være at foreningen ikke kunne eje aktier i A/B Jægers Finansieringsselskab.

Finansieringsselskabet er allerede under afvikling, men foreningens administrator adv. John Lademann har meddelt, at så længe foreningen har aktier i finansiel virksomhed, *skal* det fremgår af vedtægterne, fordi det ellers vil være at vildlede om foreningens økonomi.

Sætningen om at foreningen må eje statsgældsbeviser, er indføjet som en sikkerhed, hvis vi pludselig står i den situation, at vi er nødt til at fjerne likviditet fra banken for at have penge til drift af foreningen.

### **Debat**

En andelshaver udtrykte tilfredshed med at forsættet om at afvikle finansieringsselskabet, blev skrevet ind i vedtægterne, fordi bestyrelsen således blev forpligtet til løbende at give generalforsamlingen en status på afviklingen.

# A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N

## Telefon 82300352 Fax 35856382

I forlængelse heraf spurgte en andelshaver om tidshorizonten for afviklingen. LJ svarede at langt de fleste lån er fra 2007, har en løbetid på 20 år og er uopsigelige fra A/B Jægers side, det vil sige at afviklingen kan tage op til 16 år. Alle låntagere bliver i øjeblikket tilbudt favorable vilkår i forbindelse med indfrielse, så forhåbentlig kan afviklingen gå hurtigere.

Samme andelshaver stillede et ændringsforslag, nemlig at man begrænsede ejerskabet af statsgældsbeviser til kun at gælde *danske* af slagsen. Helene Boesgaard fra bestyrelsen pointerede, at en sådan begrænsning ville udelukke muligheden for at købe de mest sikre obligationer, såfremt de var udenlandske.

### **Beslutning**

Ved den efterfølgende afstemning var der 81 stemmeberettigede til stede, det vil sige at 54 skulle stemme for, hvis man skulle kunne godkende vedtægtsændringen.

Først stemte generalforsamlingen om at ændre formuleringen i bestyrelsens forslag, således at foreningen udelukkende måtte eje *danske statsgældsbeviser*, som foreslået fra salen. For stemte 50, forslaget faldt.

Så stemte man om bestyrelsens oprindelige formulering. 67 stemte for, forslaget blev vedtaget.

### **6. Forslag om vedtægtsændring. Ændring af § 26 omkring andelshavernes mulighed for at stille forslag til en ekstraordinær generalforsamling.**

Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 26, stk. 2 således at følgende afsnit udgår:

*Forslag, som ønskes behandlet på en ekstraordinær generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 5 dage inden generalforsamlingen.*

Helene Boesgaard redegjorde for bestyrelsens forslag. Formålet med at indkalde til ekstraordinær generalforsamling er at behandle emner, der er så vigtige at de ikke kan vente til den ordinære generalforsamling. Ved at fjerne muligheden for at fremsætte øvrige forslag, får man en kort og koncis dagsorden, hvilket har den fordel at flere foreningsmedlemmer møder op til generalforsamlingen. Desuden gør den korte frist det vanskeligt at sætte sig grundigt ind i et forslag, hvorfor man formentlig ikke vil blive i stand til at gennemskue konsekvenserne af at stemme for eller imod.

### **Debat**

En del andelshavere var bekymrede over, hvad forslaget ville komme til at betyde for den demokratiske proces. Dirigenten klargjorde, at man på en generalforsamling udelukkende kan diskutere dagsordenens emner, men at man altid har lov til at stille ændringsforslag på selve generalforsamlingen. Helene svarede desuden at andelshavere – såvel som bestyrelsen – har ret til at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, hvis de mener at der er behov for det.

### **Beslutning**

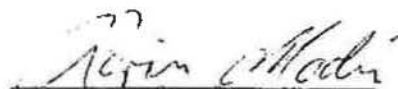
Efter debatten stemte man om at ændre/fjerne andelshavernes mulighed for at stille forslag til en ekstraordinær generalforsamling. 68 stemmeberettigede var til stede, det vil sige at mindst 46 skulle stemme for. Forslaget fik ikke tilstrækkeligt med positive stemmer og faldt derfor. Paragraffen forbliver uændret.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen hermed var udtømt og afsluttede den ekstraordinære generalforsamling kl. 20:30.

**A/B Jæger, Jægersborggade 32-34, 2200 København N**  
**Telefon 82300352 Fax 35856382**

København,

Den 1.1/2-12 Karin Modin, som dirigent:

  
\_\_\_\_\_

Den 15/2-12 Pernille Hermann, som referent:

  
\_\_\_\_\_

Den 27/2-12 Jonas Steenstrup-Madsen, som formand:

  
\_\_\_\_\_