

## Referat af ordinær generalforsamling i A/B Jæger.

Dato: 7. juni 2012 kl. 18:30  
Sted: Nørrebrohallen, Bragesgade 5, 2200 København N.  
Dirigent: Karin Modin Sørensen  
Referent: Pernille Hermann  
Til stede: ved generalforsamlingens start, 70 stemmeberettigede inkl. fuldmagter ud af 421 mulige.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag:
  - a. Forslag om vedtægtsændring: § 2, formålsparagraffen (endelig vedtagelse).
  - b. Forslag vedr. solidarisk løsning af visse andelsbevisers værditab.
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 og referent

Næstformand Astrid Starck bød velkommen. Hun opfordrede til at man holdt en god tone på generalforsamlingen og foreslog Karin Modin Sørensen som dirigent. Forslaget blev godkendt med applaus.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med foreningens vedtægter, og at den med 70 tilstedeværende andelshavere tillige var beslutningsdygtig. Karin foreslog at man slog dagsordenens punkter *7. valg af medlemmer til bestyrelsen* og *8. valg af suppleanter* sammen til et enkelt punkt, samt at man valgte Pernille Hermann som referent. Begge forslag blev godkendt med applaus.

Endelig blev der valgt en stemmetæller ved hvert bord, og John Lademann, foreningens administrator, blev udpeget til stemmetællerformand.

### 2) Godkendelse af bestyrelsens beretning

Ilan Scheftelowitz fremlagde bestyrelsens beretning. Ilan fungerede som stedfortræder for formand Jonas Steenstrup-Madsen, som har valgt at træde tilbage fra sin post og desuden ikke kunne være til stede ved aftenens generalforsamling.

### **Økonomi**

Bestyrelsens arbejde i 2011 har været præget af økonomi. Vores bank, Maxbank, gik som bekendt konkurs, og som følge heraf havnede vi i Finansiell Stabilitet, hvor vi stadig befinder os.

Årsregnskabet for 2011 viser et underskud på 8.550.000,- kr. Det skyldes hovedsagligt, at vi betaler meget høje renter af de penge vi har lånt. Årsresultatet er ikke tilfredsstillende. Bestyrelsen og foreningens daglige leder, Lars Jensen, har derfor arbejdet, og vil fortsat arbejde, ihærdigt på at finde en ny bank. Det er dog svært i den nuværende økonomiske situation.

Det er bestyrelsens mål at afvikle AB Jægers Finansieringsselskab (FI). I 2011 blev låneporteføljen nedbragt fra 225 mio. kr. til 195 mio. kr. I december gav vi låntagerne mulighed for at flytte fastforrentede lån ud af finansieringsselskabet uden at betale kurstab på 6 %. Det benyttede 14 sig af. Vi opfordrer stadig låntagere til at flytte deres lån, da afviklingen er en af forudsætningerne for at vi kan skifte bank. Der er flere banker der gerne vil overtage lån, men det afhænger selvfølgelig også af låntagerens egen økonomi.

Vi har haft enorme problemer med at få leveret data til varme/vand-regnskaber. Glædeligt er det, at der nu er kommet hul på bylden. 2009 regnskabet blev udsendt i februar i år. 2010 og 2011 regnskaberne er afsluttet og vil blive udsendt inden længe. I alt skal foreningen betale ca. 160.000,- kr. tilbage, som er opkrævet for meget a conto. Det svarer til ca. 1 % af hvad der er opkrævet.

### **Vedligeholdelse**

Det er endelig lykket at komme så langt med fugtsikringsprojektet, at det nu er klar til at blive realiseret. Til efteråret starter vi med første fase, som gælder ejendommene Jægersborggade 30-46 og Jægersborggade 35 til Hørsholmsgade 34. Først graves der ned til husenes fundament, hvorefter der fugtsikres og isoleres mellem fundamentet og jorden. Det forhindrer fugt i at sive ind i husene, og sparer desuden på varme. Projektet har et budget på 30, 8 mio. kr., som er fuldt finansieret af Københavns Kommune. Projektet har to faser og forventes afsluttet i december 2013. Vi vil forsøge at holde beboere og erhvervslejere orienteret, i god tid, gennem hele projektet.

Vores tage bliver i øjeblikket gennemgået og repareret. Vi skulle dermed gerne have sikret at de fremover er tætte, så der ikke trænger vand ned.

De sydvendte kvistvinduer, det vil sige på den lige side af gaden, bliver gennemgået og renoveret. De trænger hårdt. Herefter er det meningen, at vi løbende, hvert år, vil gennemgå og reparere vinduerne på 4. sal, derefter 3. sal osv. Vi vil også, i det omfang vore håndværkere kan afsættes til det, gennemgå vinduerne for at sikre at lister og hængsler bliver vedligeholdt, så de er tætte. Det bliver et langt, sejt træk, men det er nødvendigt, og der er god økonomi i det på sigt.

Bestyrelsen har også besluttet at vores badeanstalt skal renoveres. Det er vigtigt at vores beboere, som ikke har bad, har ordentlige badeforhold, ligesom badeanstalten ofte er en forudsætning for at nogle vil købe en lejlighed uden bad. Vi får lavet et system, så der skal anvendes nøgle for at benytte badet. Vi regner med at denne renovering kan gennemføres for omkring 100.000,- kr.

### **Erhvervs- og gaderumsudvikling**

Foreningens udvikling med mange erhvervslejemål har været med til at gøre Jægersborggade til en interessant gade. Vores gade er enestående, et supert miljø, som har sin helt egen identitet, og hvor mange gerne vil bo. Samtidig giver vores erhvervslejemål ca. 3 mio. kr. i indtægt til foreningen, hvilket er med til at styrke foreningens økonomi.

Men udviklingen har også givet udfordringer for nogle af de andelshavere, som bor i stuelejligheder over erhverv med servering. Det er en svær balancegang, og bestyrelsen prøver at finde en farbar vej. Vi har indskærpet over for erhvervslejerne at reglerne for udendørsservering skal overholdes, og at gældende støjregler respekteres. Vi vil løbende følge op og gøre, hvad vi kan for at sikre at vores erhvervslejere overholder reglerne.

Vi har også besluttet at indkøbe støjmålere, som andelshaverne kan låne i administrationen, så man kan få en mere kvalificeret viden om sit støjforhold. Vi er som sagt opmærksomme på udfordringen, men samtidig også glade for den udvikling der har været, og er, i gaden. Strategien med at klargøre flere m<sup>2</sup> til erhvervsudlejning fortsætter.

### **Frivilligt arbejde**

Afholdelsen af arbejdsdage er efterhånden blevet en tradition – én om foråret og én om efteråret. Det er en fin måde at møde andre andelshavere. Det styrker sammenholdet i foreningen, og kan også bidrage til foreningens økonomi i det små, med arbejde som ellers ville have kostet penge. Vi er ca. 420 andelshavere og der bor vel 600-700 mennesker i vores forening. Det kunne være en ambition at have over 100 fremmødte til arbejdsdagene, det har vi endnu ikke prøvet. Bak op og mød op.

Og endnu en udfordring – stil op til bestyrelsen. Det er ikke bare et fromt ønske. Det er alvor. Hvis din viden og dit engagement kan gøre en forskel, så tøv ikke. Vi mangler kræfter – kom og vær med.

Til sidst takkede Ilan de andelshavere der allerede yder en stor frivillig indsats, samt den afgående formand for hans store arbejde for foreningen.

### **Debat**

En andelshaver beklagede sig over de selvbestaltede cykeløer, der er opstået i gaden. Cyklerne optager parkeringspladser og giver ridser og skrammer på bilerne. Han påpegede at det hverken ifølge politi eller teknisk forvaltning er tilladt at parkere cykler på vejen, og spurgte hvad bestyrelsen havde tænkt sig at gøre for at løse problemet.

Astrid Starck svarede på bestyrelsen vegne, at planen er at etablere "rigtige" cykeløer, men at det først vil blive prioriteret efter fugtsikringen er afsluttet. Det ville være spild at bruge penge på en midlertidig løsning på nuværende tidspunkt.

### **Godkendelse**

Ved afstemning godkendte flertalet bestyrelsens beretning.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisorberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi**

Lars Jensen gennemgik årsregnskabet 2011.

Som ventet viser regnskabet et underskud på omkring 8,5 mio. kr. Underskuddet skyldes den øgede renteudgift til Maxbank af 2011. Renteudgifterne til Ringkjøbing Bank er også højere end oprindelig budgetteret, hvilket skyldes at vi ikke har fået solgt vores ejendomme på Vestegnen, som det ellers var til hensigt. På baggrund af regnskabet må andelskronen falde med 7 kr. og kan nu maksimalt ligge på på 13.493 kr. pr. m2.

En andelshaver ville vide, hvorfor tilgodehavendet i FI er steget, når nu finansieringsselskabet er under afvikling. Hertil svarede Lars Jensen, at årsagen skal findes i at AB Jæger har overtaget gælden i FI efter at selskabet er lagt ind under foreningen.

En anden ønskede en uddybning af forholdene omkring AB Jægers overtagelse af lejligheder. Lars Jensen svarede. En række lejligheder måtte overtages efter eksklusion af andelshavere, der var i så alvorlig restance, at det var en belastning for foreningens likviditet. Boligmarkedet var i stå, og de lejligheder, der blev solgt, blev solgt med nedslag. Man besluttede derfor på en generalforsamling, at foreningen, i stedet for at være tvunget til at sælge med tab, midlertidig kunne eje og udleje de pågældende lejligheder. Lejlighederne er bogført til indkøbspris og forventes at kunne sælges med fortjeneste, når boligmarkedet retter sig.

På spørgsmålet om der var udsigt til at andre andelshavere ikke kunne betale, svarede Lars Jensen 'nej'.

## **Beslutning**

I den efterfølgende afstemning blev årsregnskabet godkendt og andelskronen kr. 13.493,- kr. pr. m2 vedtaget med overvældende flertal. En enkelt andelshaver undlod at tage stilling.

### **4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om ændring af boligafgiften**

Budget for 2012 blev fremlagt af Lars Jensen. Der må pt. budgetteres med en negativ balance mellem indtægter og udgifter på ca. 1,6 mio kr. Igen på grund af øgede renteudgifter samt det faktum, at ejendommene i Hedehusene og Taastrup endnu ikke er solgt. Ejendommene betyder at vi må afsætte flere penge til drift, men det betyder selvfølgelig også at AB Jæger fortsat har lejeindtægter herfra. Budgettet skal vedvarende løbes igennem for yderligere besparelser.

En andelshaver spurgte hvilke tiltag bestyrelsen påtænkte at tage i brug for at forbedre både årsresultat og budget fremover.

Astrid Starck svarede at bestyrelsen allerede har gang i adskillige tiltag, for eksempel i bestræbelserne på at få en anden bank, som det også gentagende gange er blevet fremhævet. Der ligger ikke skjulte værdier i foreningen. Tværtimod kan man sammenligne foreningens økonomi med økonomien i en helt almindelig husholdning, hvor det er muligt at skruer på enkelte poster, men hvor man også må tænke på længere sigt. Bestyrelsen har for eksempel valgt at afsætte midler til vedligeholdelsesopgaver nu, blandt andet til vinduer og tage, for at undgå dyre reparationer på et senere tidspunkt. Astrid opfordrede desuden alle, der skulle sidde inde med idéer og forslag, til at stille op til bestyrelsen. Der er behov for flere kræfter og kompetencer.

En anden andelshaver ville vide, hvorfor man ikke gjorde den midlertidige fordelagtige indfrielsesmulighed i FI til en langtidsløsning. Svaret hertil var at det vil give for stort tab til foreningen, hvis man vedvarende lader låntagere indfri til underkurs.

Budgettet 2012 blev enstemmigt vedtaget, og boligafgiften forbliver uændret.

### **5) Indkomne Forslag**

Under dagsordenens punkt 5 behandlede man to forskellige forslag.

#### **5a – Forslag om vedtægtsændring: § 2, formålsparagraffen (endelig vedtagelse)**

Bestyrelsen indstiller til at man endeligt vedtager den ændring i formålsparagraffen (vedtægternes § 2), som blev førstebehandlet på den ekstraordinære generalforsamling den 24. januar 2012.

Paragraffen har 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:

*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.*

## **Beslutning**

Ved afstemningen var der 70 andelshavere til stede. 1 stemte imod, 1 undlod at stemme. Indstillingen blev vedtaget.

### **5b – Forslag vedr. solidarisk løsning af visse andelsbevisers værditab**

Først læste dirigenten forslaget op (se bilag A). Herefter gjorde hun opmærksom på problematikken ved at stemme om forslaget. Det ville være umuligt at overskue konsekvenserne af at stemme for forslaget i dets nuværende formulering. Forslaget betinger en undersøgelse, hvis resultat for eksempel kunne komme til at betyde vedtægtsændringer eller lignende. Dirigenten mente således at ordlyden skulle ændres inden forslagets kunne komme til afstemning. Forslagsstillerne omformulerede selv indstillingen efter debatten om emnet.

## **Debat**

Forslagsstillerne fik ordet for at belyse baggrunden for forslaget. De mener at beslutningen om at udvikle Jægersborggade til en handelsegade, har haft konsekvenser i negativ retning for nogle andelshavere – særlig dem der bor i stuelejligheder over beværtninger. De føler sig ramt både personligt og økonomisk af udviklingen. De er tvunget til at leve med støjgener fra blandt andet udendørsservering og det store opbud af gæster udefra, og mener at deres lejligheder er faldet i værdi på grund af beliggenheden.

Forslagsstillerne synes, som mange andre andelshavere, at erhvervsudlejningen er et aktiv for gaden, hvilke kommer alle beboere tilgode, men at de betaler prisen for udviklingen med en væsentlig forringelse af livskvalitet.

Anne Houmann svarede på vegne af bestyrelsen. Bestyrelsen om at omlægge til handelsegade er blevet truffet af generalforsamlingen, og omlægningen har været med til at give Jægersborggade et positivt omdømme. Bestyrelsen medgiver at det for nogle kan opleves som et problem, og vil gerne være med til at finde en løsning. De mener dog, at det er uholdbart tale om nogen form for erstatning, hvis omfang man ikke kender. Det kunne hurtigt udvikle sig til en økonomisk glidebane. Bestyrelsen anbefaler derfor at man stemmer nej til forslaget.

Forslaget afstedkom i øvrigt en livlig debat. Der var blandt talerne bred enighed om at erhvervslivet er vigtigt for gaden, men at man selvfølgelig skal stille krav og udstede påbud til erhvervslejerne, der ikke overholder reglerne. Deltagerne udtrykte generelt forståelse for problemet, men ganske mange var nervøse for hvad forslaget indebar og især hvad det kunne føre til. Især det at forslagets sigte var økonomisk uoverskueligt, i en tid med én i forvejen stram økonomi, vakte bekymring. Ligesom det blev påpeget, at alle lejligheder er faldet i værdi. Markedsprisen for tilsvarende lejligheder ligger generelt under andelsværdien.

Nogle andelshavere påpegede at andre også var berørt af udviklingen eller var generet af forskellige former for støj, og at det derfor ikke var hensigtsmæssigt kun at tilgodese stuelejligheder, men at det heller ikke er muligt at kompensere alle for eventuelle gener af den ene eller anden slags.

En beboer mente at man i debatten bagatalserede problematikken. Der er forskel på almindelig gadestøj og konstant støj fra en bar eller en restaurant. Beboeren har løbende været i dialog med bestyrelsen og talt direkte med erhvervslejeren, men føler ikke at der sker nok. Samtidig præciserede forslagsstillerne, at de ikke ønskede økonomisk compensation eller erstatning, men gerne ville undersøge muligheden for genhusning eller bytte.

Nogle spurgte om det var muligt at få erhvervslejerne til at overtage stuelejligheden som lejemål. Bestyrelsen fortalte at man faktisk forfølger den strategi, men at det indtil nu kun har kunne lade sig gøre med Café Lyst, fordi foreningen allerede ejer andelen umiddelbart over caféen. Det er ikke muligt for foreningen blot at overtage lejligheder over beværtninger, idet den midlertidige

dispensation fra vedtægterne alene giver hjemmel til at overtage lejligheder i forbindelse med tvangssalg. Intern bytte er allerede tilladt i henhold til vedtægterne.

### **Beslutning**

Efterfølgende stemte man om forslaget med den ændrede ordlyd. Som nedenfor:

Bestyrelsen pålægges at nedsætte et udvalg, der inden for en tidsramme på 3 måneder, skal undersøge mulighederne, både juridisk og økonomisk, for at andelshavere, som bor i stuelejligheder over erhverv med alkoholbevilling, og som har boet i pågældende lejlighed før aftale om nuværende samt kommende erhvervslejemål med alkoholbevilling blev indgået med AB Jæger, kan tilbydes intern overdragelse, bytte eller lignende, så disse andelshavere hver især permanent overtager en af de lejligheder, som foreningen ejer, jf. referat af generalforsamling 24.01.12 sammenholdt med tidligere bestemmelse i vedtægterne, litra d, hvorefter:

*"A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuelt tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset (jf. punkt a), hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan genudlejes."*

Eventuelle løsningsmodeller, der vil få økonomiske konsekvenser for foreningen, skal tages op på en generalforsamling.

Ved afstemningen var der 57 andelshavere til stede. 32 stemte for, 17 stemte imod og 8 undlod. Forslaget blev vedtaget.

### **6) Valg af formand til bestyrelsen**

Foreningens nuværende formand Jonas Steenstrup-Madsen har valgt at fratræde midt i en valgperiode. Ved generalforsamlingen skulle derfor vælges en fungerende formand for den resterende del af perioden, det vil sige 1 år.

Kandidat til posten var Ilan Scheftelowitz. Ilan har boet i Jægersborggade i tre år og har i den tid siddet som næstformand i AB Jægers bestyrelse. Han har tre børn og arbejder på Betty Nansen Teatret.

Ilan blev enstemmigt valgt.

### **7 og 8) Valg af medlemmer og suppleanter til bestyrelsen**

Generalforsamlingen skulle vælge 7 bestyrelsesmedlemmer og 3 suppleanter.

11 kandidater opstillede, og hver andelshaver kunne afsætte 5 krydser. Kandidaternes respektive stemmeantal afgør hvem der bliver valgt for 2 år, 1 år eller som suppleant (1 år).

Valgt for 2 år: Ann Sophi Nielsen, Anne Louise Houmann, Søren Henriksen, Martin Jørgensen og Sine Rasmussen.

Valgt for 1 år: Louise Tækker, Helene Boesgaard.

Suppleanter: Randa Sebbelin, Marc Cedenius og Theis Reenberg.

### **9) Valg af revisor**

Bestyrelsen har været tilfreds med Revision København som revisor og opfordrer til genvalg.

Revision København blev enstemmigt genvalgt.

**10) Eventuelt**

Altanudvalget gjorde status. De afventer i øjeblikket resultatet af den igangsatte tekniske undersøgelse, og opfordrede desuden andre andelshavere til at slutte sig til udvalget.

Dirigenten konstaterede at dagsordenen hermed var udtømt og afsluttede den ordinære generalforsamling kl. 21:50.

København,

Den 1 / 8 - 2012 Karin Modin, som dirigent:



Den 24 / 7 - 2012 Pernille Hermann, som referent:



Den 1 / 8 - 2012 Ilan Scheftelowitz, som formand:



## **Bilag A**

### **Forslag vedrørende solidarisk løsning af visse andelsbevisers værditab**

Det indstilles til generalforsamlingen:

At pålægge foreningens revisor og advokat samt en repræsentant fra bestyrelsen inden for en tidsramme på 2 måneder at undersøge mulighederne, både juridisk og økonomisk, for at andelshavere, som bebor stuelejligheder over erhverv med alkoholbevilling, og som har boet i pågældende lejlighed før aftale om nuværende samt kommende erhvervslejemål med alkoholbevilling blev indgået med AB Jæger, kan tilbydes intern overdragelse, bytte eller lignende, så disse andelshavere hver især permanent overtager en af de lejligheder, som foreningen ejer, jf. referat af generalforsamling 24.01.12 sammenholdt med tidligere bestemmelse i vedtægterne, litra d, hvorefter:

*”A/B Jæger har ret til at købe lejligheder ved eventuelt tvangsauktion eller ved frivillig overdragelse. Lejlighederne skal udlejes tidsbegrænset (jf. punkt a), hvorefter de skal forsøges solgt igen, forudsat at bestyrelsen skønner det er muligt og økonomisk fordelagtigt for foreningen. Udlejede lejligheder, der fraflyttes, kan genudlejes.”*

At bestyrelsen samtidig bemyndiges til – så snart resultatet af undersøgelsen foreligger, jf. 1. at – på foreningens vegne at give de berørte andelshavere tilbud om intern overdragelse, bytte eller lignende på nærmere vilkår, så disse igen kan ligestilles med øvrige andelshavere.