



Referat af ordinær generalforsamling 2015 i A/B Jæger Afholdt den 15. juni 2015 kl. 19.30

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Fremlæggelse af bestyrelsens beretning til godkendelse.
3. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og andelsværdi. Bestyrelsen foreslog en uændret andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Dertil stillede bestyrelsen som en del af budgettet forslag om at betaling til internet ændres fra kr. 60 pr. måned til kr. 80 pr. måned fra den 1. juli 2015, da internetregnskabet ikke løber rundt. Bidrag til internet nedsættes igen pr. 1. januar 2016 til kr. 70 pr. måned.
5. Indkomne forslag:
 - A. Bestyrelsens forslag om, at foreningens vedtægter § 4 stk. 1.
 - B. Bestyrelsens forslag om at der til § 3, stk. 1 in fine tilføjes: "Som medlem kan endvidere optages en bruger af erhvervslokalerne beliggende i Nordre Fasanvej 138 A, baghuset. Der henvises til § 8 A"
 - C. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 8 A.
 - D. Bestyrelsens forslag om at der i vedtægternes § 9 – "efter lejlighedens bruttoareal" sker en ændring i teksten til "efter lejlighedens indskud".
 - E. Bestyrelsens forslag om at der til § 3, stk. 2 in fine tilføjes: "Forældrekøbslejligheder medregnes ikke efter § 3, stk. 2".
6. Valg af formand for bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor
10. Evt.

Indledningsvis bød foreningens formand Marc Cedenius velkommen til alle de fremmødte.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.
Administrator Ea Romlund Halgreen blev valgt som referent.



Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der kun var 70 lejligheder repræsenteret ud af 447 mulige. Dog blev det oplyst, at forslagene kunne behandles og vedtages med 2/3 flertal blandt de repræsenterede andelshavere, og derefter vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

I tilfælde af eventuelle skriftlige afstemninger, blev der valgt følgende stemmetællere:

Kasper Titze
Anders Bylling

Ad 2. Bestyrelsens beretning

Formand Marc Cedenius forelagde bestyrelsens beretning, som også er vedlagt nærværende referat. Beretningen er ligeledes at finde på AB Jægers hjemmeside.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen blev den efterfølgende enstemmigt godkendt uden yderligere bemærkninger.

Ad 3. Fremlæggelse af årsrapport

Jan Nygaard fra AP Statsautoriserede Revisorer kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2014.

En andelshaver ønskede at vide, hvorvidt lånene i AB Jæger burde omlægges. Bestyrelsen svarede hertil, at dette netop var gjort, hvilken betyder en årlig besparelse på kr. 2,5 mio.

Flere andelshavere gav udtryk for et ønske om en oversigt over låneomlæggingerne. Bestyrelsen tog dette til efterretning, og gjorde det klart, at Bestyrelsen sørger for uddybende materiale til andelshaverne herom.

Foreningens øvrige lån fortsætter uændret. Med en omlægning af foreningens lån forventes der at kunne opnås en årlig likviditetsforbedring af driften med ca. kr. 2.500.000. Tallene er foreløbige, da vi ved referatets udarbejdelse ikke har modtaget de endelige tal fra kreditforeningen, ligesom det 5 årige rentetilpasningslån ikke er kurssikret som de andre lån.

En andelshaver spurgte ind til, hvorfor bankerne ikke vil yde lån når det oplyses, at de har en andelsbolig i AB Jæger. Bestyrelsen redegjorde for en oplevelse af, at flere banker begynder at se langt mere positivt på AB Jæger, da økonomien nu ser bedre ud og der er tilknyttet en professionel administrator. Bestyrelsen oplyste, at de havde positive erfaringer med Arbejdernes Landsbank, Nordea bank og Nykredit.



Efter afklaring af de enkelte spørgsmål, blev årsrapporten efterfølgende sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et årets resultat på kr. 1.871.769 efter afdrag på prioritetsgæld.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 11.445

Generalforsamlingen vedtog dermed en uændret andelskrone.

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Patrick Kuklinski gennemgik og kommenterede årets budget for 2015. Herunder bestyrelsens forslag om, at betaling til internet ændres fra kr. 60 pr. måned til kr. 80 pr. måned fra den 1. juli 2015, da internetregnskabet ikke løber rundt. Bidrag til internet nedsættes pr. 1. januar 2016 til kr. 70 pr. måned.

Dirigenten redegjorde for, at låneomlægningen netop var godkendt fra BRF og at budgettet der var fremlagt forud for generalforsamlingen måtte forventes at blive endnu bedre i 2015, da der var budgetteret med omlægning af lån pr. 1. oktober 2015. Lånene omlægges allerede pr. 1. juli 2015, hvilket få en positive indflydelse på foreningens finansieringsomkostninger. De endelige tal er endnu ikke modtaget fra BRF, hvorfor disse beregninger endnu ikke er medtaget i et nyt budget for 2015.

Det blev oplyst, at boligaften stiger pr. 1. januar 2016 i henhold til den tidligere helhedsplan, man har vedtaget i foreningen i 2013 dvs. følgende:

Pr. 1. januar 2016

Jægersborggade stiger til kr. 50,00 pr. m² pr. mdr.

Ndr. Fasanvej stiger til kr. 60,42 pr. m² pr. mdr.

En andelshaver ønskede at vide, hvorvidt der var mulighed for at finde en anden internet udbyder. Bestyrelsen besvarede, at det ikke havde været muligt at finde en anden udbyder som tilbyder samme kvalitet til samme lave pris. Bestyrelsen opfordrede i denne sammenhæng andelshavere til, at melde sig til at påtage sig opgaven med at undersøge andre muligheder for internet.

Efter afklaring af de enkelte spørgsmål, blev budgettet med dertilhørende ændring af internetudgiften sat til afstemning og godkendt med en enkelt stemme imod og dermed med et budgetteret årets resultat på kr. -1.125.248,00 efter afdrag på prioritetsgæld og efter modregning af afskrivninger.

Ad 5. Indkomne forslag

A. Forslag om at foreningens vedtægter § 4 stk. 1 ændres.

Dirigenten redegjorde for motivet bag forslaget til vedtægtsændringen, idet bestyrelsen ønskede bestemmelsen ændret fra:

“Ved optagelse af et nyt medlem, skal der som indskud indbetales et beløb opgjort efter den til enhver tid værende andelskrone, justeret i overensstemmelse med §§ 16 & 17”



til:

“Indskuddet udgør kr. 10.000 pr. kvm”

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag omkring vedtægtsændringen sat til afstemning og enstemmigt godkendt blandt de tilstedeværende.

Vedtægtsændringerne er godkendt med 2/3 flertal iht. vedtægternes § 27, stk. 2 og kan derfor vedtages endeligt på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

B. Forslag om at der til § 3, stk. 1 in fine tilføjes: “Som medlem kan endvidere optages en bruger af erhvervslokalerne beliggende i Nordre Fasanvej 138 A, baghuset. Der henvises til § 8 A”

og

C. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 8 A til foreningens vedtægter.

Dirigenten redegjorde kort for, at forslag B og C var i forlængelse af hinanden, hvorfor de blev behandlet samlet, såfremt ingen andelshavere havde indvendinger herimod.

Dirigenten redegjorde for motivet bag forslagene til vedtægtsændringerne.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslagene omkring vedtægtsændringerne sat til afstemning og vedtaget med en enkelt stemme imod.

Vedtægtsændringerne er dermed godkendt med 2/3 flertal iht. vedtægternes § 27, stk. 2 og kan derfor vedtages endeligt på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Ny § 8 A der blev stemt om havde følgende ordlyd:

Baghuset på Nordre Fasanvej 138B er foreningens eneste erhvervsandel. For baghuset fastsættes indskuddet i forbindelse med salg af dette. Dette behøver ikke følge bruttoarealer.

Baghuset må alene anvendes til erhverv, der er specifikt godkendt af foreningens bestyrelse. Når et erhverv godkendes, bortfalder alle tidligere afgivne tilladelser vedrørende erhverv. Det påhviler andelshaveren selv at indhente eventuelle offentlige tilladelser af enhver art, og foreningen er uden ansvar for disse. Baghuset må aldrig anvendes til utugt, detailhandel eller i strid med offentlige forskrifter.



Andelshaveren for baghuset betaler fuld boligafgift på grundlag af indskuddet, jf. § 9.

Andelshaveren for baghuset har den fulde indvendige og udvendige vedligeholdelsespligt for baghuset. Dette gælder uanset andelshaveren betaler fuld boligafgift, jf. stk. 2, idet andelshaveren er kompenseret ved at indskuddet fastsættes lavere pr. kvm. end for de øvrige andelshavere. Alle udvendige arbejder på baghuset skal godkendes af bestyrelsen, inden de igangsættes.

Andelshaveren for baghuset har ret og pligt til at istandsætte baghuset, således at dette ikke forgår.

Andelshaveren kan i den forbindelse få godkendt forbedringsarbejder som varige forbedringer, såfremt disse godkendes af foreningens vurderingsmand og andelshaveren særskilt forpligter sig at opretholde disse forbedringer tidsubegrænset.

Andelshaveren for baghuset har ret til at konvertere dette til bolig. Det påhviler andelshaveren selv at indhente de nødvendige myndighedsgodkendelser, ligesom andelshaveren selv bærer den fulde risiko for at disse godkendelser kan opnås.

D. Bestyrelsen stiller forslag om at der i vedtægternes § 9 – "efter lejlighedens bruttoareal" sker en ændring i teksten til "efter lejlighedens indskud".

Dirigenten redegjorde for motivet til forslaget fremsættelse.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslag omkring vedtægtsændringer sat til afstemning og vedtaget med en enkelt stemme imod.

Vedtægtsændringerne er dermed godkendt med 2/3 flertal iht. vedtægternes § 27, stk. 2 og kan derfor vedtages endeligt på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

E. Bestyrelsens forslag om at der til § 3, stk. 2 in fine tilføjes: "Forældrelejligheder medregnes ikke efter § 3, stk. 2".

Dirigenten redegjorde for motivet bag forslaget til vedtægtsændringen.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning og vedtaget af blandt de fremmødte, bortset fra en enkel blank stemme.



Vedtægtsændringerne er dermed godkendt med 2/3 flertal iht. vedtægternes § 27, stk. 2 og kan derfor vedtages endeligt på en kommende generalforsamling med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

Ad 6. Valg af formand for bestyrelsen

Da Marc Cedenius ikke ønskede at genopstille som formand, opstillede Kim Boesen som formand og blev enstemmigt valgt for 1 år.

Ilan Scheftelowitz benyttede i samme ombæring lejligheden til, på bestyrelsens vegne, at takke Marc Cedenius for en stor indsats som formand i det forgangne år.

Ad 7 og 8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Ilan Scheftelowitz, Johan Jacobsen, Magnus Jørgensen, Marc Cedenius og Julie Thorendahl Jensen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Theis Reenbeerg udtrådte af bestyrelsen hvorfor der skulle vælges et medlem for 1. år. Her stillede Kristoffer Nyegaard op og blev valgt.

Susanne Øyås, Carsten Ahlstrøm og Hanne Simonsen blev valgt som de øvrige suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Kim Boesen, formand	på valg 2016
Randa Sebelin	på valg 2016
Louise Tækker	på valg 2016
Anne Lejbach	på valg 2016
Anne Louise Houmann	på valg 2016
Kristoffer Nyegaard	På Valg 2016
Marc Cedenius	på valg 2017
Ilan Scheftelowitz	på valg 2017
Julie Thorendahl Jensen	på valg 2017
Magnus Jørgensen	på valg 2017
Johan Jacobsen	på valg 2017

Suppleanter:

Susanne Øyås	På Valg i 2016
Hanne Simonsen	På valg i 2016
Carsten Ahlstrøm	På valg i 2016

Ad 9. Valg af revisor.

AP statsautoriserede revisorer blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 10. Eventuelt

Bestyrelsen ønskede jf. beretningen, at få en tilkendegivelse af, hvorvidt der var opbakning til, at bestyrelsen fremadrettet modtager et honorar for det store arbejde de ligger i AB Jæger. Det blev i denne sammenhæng præciseret, at et bestyrelsesmedlem samlet set kan modtage op til kr. 3.700,00 pr. år for frivilligt arbejde uden at blive beskattet. Forsamlingen var meget positiv overfor dette.



En andelshaver ønskede at vide, hvorvidt skråparkeringer er en mulighed i gaden. Marc Cedenius redegjorde for, at forundersøgelserne i forhold til skråparkeringer allerede var foretaget. Desværre viste det sig, at skråparkeringer ville medføre, at der mistes 40-50 parkeringer i gaden. Bestyrelsen går derfor med planer om, at der på sigt kan opmarkeres hvor der må parkeres i gaden, hvilket man håber på vil kunne lette udfordringerne med parkering.

I forlængelse af ovenstående blev der spurgt til, hvorvidt det var muligt, at der kunne laves parkeringsarealer til cyklerne. Flere andelshavere oplever, at mange af erhvervslejerne irriterer sig over, at der parkeres på fortovet. Bestyrelsen var positive overfor det, men problemet er i øjeblikket finansieringen i et sådan projekt.

Der blev spurgt ind til, hvorvidt der er restriktioner for, hvor meget erhvervslejerne borde og bænke må fylde på fortovet. Bestyrelsen oplyste, at der er regler for hvor meget borde og bænkene må fylde. Det blev præciseret, at der skal være plads til, at man kan komme forbi med en barnevogn.

Flere andeshavere ønskede en status på dørteltelefonerne. Bestyrelsen forklarede, at der er et firma som kan lave de nuværende dørteltelefoner, men at det er meget dyrt. De nuværende dørteltelefoner er et meget kompliceret system, da det er en dørteltelefon som fungerer som telefon. Det er derfor svært at gennemskue hvorvidt fejlene ligger hos telefoncentralen eller om det er i ledningsføringen når dørteltelefonerne ikke virker. Der arbejdes derfor på at finde en ny løsning, så der ikke repareres på et system som bliver ved med at gå i stykker. Bestyrelsen gør det dog klart, at der ikke er nogen tidshorizont på projektet i øjeblikket.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen ca. kl. 22:00

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemiD iht. vedhæftede underskriftsdokument af foreningens formand og dirigenten iht. vedtægternes § 28.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.


Patrick Jan Kuklinski

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 193.89.60.196

22-06-2015 kl. 14:07:13 UTC

NEM ID 

Kim Peter Boesen

formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694

IP: 80.71.135.45

23-06-2015 kl. 09:03:46 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnr: GCGPO-TJ5Z6-KIQJU-ENWJB-FGZBM-YGAXC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Året for bestyrelsen

ØKONOMI

Vi vil ikke gå i detaljer med vores aktuelle årsregnskab nu, da det kommer som et selvstændigt punkt på dagsorden. Dog vil vi gerne lige udtrykke bestyrelsens store tilfredshed med at præsentere dette års regnskab, et regnskab der for første gang i mange år hænger sammen og sågar fremviser et overskud på årets resultat (hvornår er det sidst sket i AB-Jægers historie?). Med Hænger sammen, mener vi at posterne i regnskabet faktisk dækker over virkelige udgifter/indtægter og med det faktiske beløb udgifter/indtægterne faktisk repræsenterer. Dette har det ikke været vores erfaring var tilfældet i mange de tidligere regnskaber for AB-Jæger. Det er en fornøjelse for bestyrelsen faktisk at have adgang til regnskaberne løbene igennem året og under hver post kunne se præcis hvilke bilag posten udgøres af. Dette lyder måske naturligt, men det har ikke desto mindre været uopnåeligt under den gamle administration. Der vil i dag blive præsenterer budgetter for fremtiden der gør at vores andelsforenings fremover kan blive en hel del sjovere at bo i, på den gode måde.

At det budget der fremlægges senere på denne generalforsamling ser så godt ud, hænger i høj grad sammen med, at det efter længere forhandlinger med vores realkreditinstitut BRF, for nylig lykkedes os, at få en helt ny lånesammensætning - et helt nyt finansielt fundament - for AB-Jæger. I forhold til den nuværende situation, vil vores nye lånesammensætning frigøre godt 2,5 mio om året til vores drift

Da vi for et par år siden stod på afgrundens rand og med nød og næppe fik en økonomisk helhedsaftale igennem med BRF, Finansiell Stabilitet og investeringens virksomheden Halkin, så tog de sig også betalt for det. Vi kom i en økonomisk situation, hvor AB-Jæger fik lån med en ekstrem hård afdragsprofil og disse var en hel del over den almindelige markedssituation. Det var dog ikke så mærkeligt, at vi skulle betale for at blive reddet. På daværende tidspunkt var AB-Jægers situation ekstrem usikker. AB-Jæger fremstod med en meget uigennemsigtig økonomi og administration. Økonomien var ikke kun uigennemsigtig, der var heller ikke balance mellem indtægter og udgifter, hvilket medførte til at gælden bare voksede. Bl.a. med den mærkbare konsekvens, at boligafgiften på få år blev fordoblet. Tidligere regnskaberne indeholdt poster som vi ikke har kunnet finde i den virkelige verden og vi har været nød til at lave store afskrivninger. Dette har ikke været tilfældet i dette års regnskab.

Vi har med udfærdigelsen af udkastet til dette års regnskab bevist at vi har fået vendt vores situation og vi har oplevet en helt anden tillid til AB-Jæger, som altså nu har mundet ud i en lånesammensætning, som matcher de aktuelle markedsvilkår og som har afstedkommet det regnskab vi kan præsentere i dag.

Vi fik sidste år generalforsamlingens tilladelse til at finde et nyt revisionsfirma frem for Revision København, som har været AB-Jægers revisorfirma i mange år.

Den tilladelse benyttede vi os straks af. Og det er vi glade for. Vores nye revisionsfirma AP, har en helt anden tilgang til det at lave revision, end hvad vi har oplevet med vores gamle revisionsfirma. Og desværre, ikke overraskende, så har vores nye revisionsfirma, da de overtog revisionen af AB-Jæger, oplevede hvor svært, for ikke at sige umuligt, det er at få oplysninger ud af det tidligere AB-Jæger. På trods af adskillige henvendelser fra AP til Revision København, og på trods af at de efter revisorloven er forpligtet til det, så er det ikke lykkedes at få Revision København til at udlevere diverse efterspurgte regnskabsposter og specifikationer. Dette er bemærkelsesværdigt og forfølgtes.

Det har desværre været mønstret - at den gamle ledelse af AB-Jæger, ikke har ønsket at medvirke til indsigt og åbenhed. Som vi også redegjorde for ved sidste års generalforsamling, så har det for den nuværende bestyrelse været en stor udfordring, og en meget omfattende opgave, at få overblik over, og indsigt i, den gamle administration.

Efter vi fik et mere virkeligt indsigt, i vores egen administration og situation har vi i den nuværende bestyrelse valgt, at rydde op i de uigennemskuelige økonomiske dispositioner vi har stødt på.

Det medførte bl.a. at vi i sidste års regnskab valgte at afskrive en række poster, der havde stået i vores regnskaber i en årrække. Det drejede sig bl.a. om 7,7 mio., som udgjordes af en post der handlende en byggesag på vores ejendom på Ndr. Fasanvej, men som vi ikke kunne finde dokumentation for, og ca. 6,7 mio. som var en post der henviste til ikke-inddrevet gæld fra uspecificerede andelshavere. Hvad angår den sidste post, har vi i bestyrelsen, som vi også ved sidste års generalforsamling sagde, arbejdet videre med at blive i stand til, at kunne placere gælds-beløbene på de andelshavere de vedrører og i det omfang det er muligt, så at få opkrævet pengene til AB-Jæger.

Vi har desværre også måtte sande at den gamle administration i 11'te time har eftergivet gæld i størrelsesordenen 2-3 millioner uden bestyrelsens samtykke.

Det er lykkedes os i seks sager, enten efter møder i fogedretten eller efter frivilligt indgåede forlig, at få nogle af skyldnerne til at anerkende deres gæld og indgå afdragsordninger med os. Det skal dog siges, at i forhold til størrelsen på disse personers gæld, så er de aftalte afdragsordninger meget beskedne bidrag. Det er svært at inddrage gæld hvor der ikke er nogen penge og derfor er fuldstændigt uacceptabelt at en administration har tilladt gæld i denne størrelsesorden at opstå når manglen på evnen til at betale må formodes at have vist sig tidligt og at skyldnerne derfor næppe ville være i stand til at kunne efterkomme gælden hvis den voksede yderligere.

Vi bruger selvfølgelig nogle penge på at forfølge disse sager. Derfor prøver vi i fællesskab med vores advokater at prioritere sagerne og vi forsøger også hele tiden at vurdere om det kan betale sig at fortsætte forfølgelsen af sagerne. Men det har været vigtigt for os i bestyrelsen, at få et reelt overblik over, hvad er virkeligheden i disse sager og at sikre bedst muligt, at vi ikke mister muligheden

for i fremtiden, at kunne opkræve penge fra personer der retmæssigt skylder AB-Jæger.

Hvad angår vores retssag med Entreprenøren Karl Poulsen, er der ikke rigtig noget nyt. For jer der ikke lige kender den retssag, så handler det om Entreprenøren Karl Poulsen der har arbejdet for og sammen med AB-Jæger i en årrække med byggesager for over 100 mio. kr. Den igangværende retssag rækker tilbage til 2008, hvor AB-Jægers samarbejde med Karl Poulsen sluttede. Efterfølgende har Karl Poulsen så sagsøgt AB-Jæger, fordi han mener at vi skylder ham ca. 25 mio. kr.. AB-Jæger undlod rigtignok at betale alle sine faktura til Karl Poulsen i 2008, men det var fordi man mente, at AB-Jæger allerede havde betalt mere end rigeligt, for det arbejder der var udført.

Det er i dag den nuværende bestyrelses vurdering, at AB-Jæger har betalt mere end 60 mio. kr. for meget til Karl Poulsen. Hvorfor, AB-Jæger har gjort det, er der ingen af de nuværende bestyrelsesmedlemmer der ved, forstår eller har kunnet finde ud af.....

Det er en kompliceret sag og det positive er, at vi i første omgang vandt i byretten, godt nok ikke på sagens reelle substans, men på at sagen er forældet. Karl Poulsen har så anket sagen til landsretten, hvor den kommer på til august. Vores advokater er stadig overbevist om at vi har en god sag.

Salgsudvalget

Den forbedrede økonomiske situation i foreningen har også bevirket at der i løbet af det sidste er kommet meget stor efterspørgsel på lejligheder i gaden, og det er bestyrelsens oplevelse at stort set alle banker igen er villige til at bevilge lån til lejligheder i foreningen.

I løbet af det sidste års tid er vi også kommet af med næsten alle de lejligheder som foreningen har overtaget for at undgå tab gennem årene. Disse har i nogle år fungeret som lejelejligheder, da de var umulige at sælge, men de er nu solgt som almindelige andelslejligheder.

På sidste års GF udtrykte en del andelshavere utilfredshed med vores vurderingsmand ARI, som på daværende tidspunkt stod for vurderingerne i forbindelse med salg. Dette har vi taget til efterretning og har siden sidste GF valgt at udskifte ARI med VEVU Byggeteknik, og vores indtryk er at processen omkring vurdering af lejlighederne nu fungerer mere tilfredsstillende.

I 2014 blev der solgt 82 andele og indtil nu i 2015 er tallet 30. Tallet er lavere end i forhold til sidste år, men liggetiden er nu i størrelsesorden der stort set kun begrænses af hastigheden hvormed med administrationen kan nu at rangordne købstilbuddene og udfærdige de nødvendige dokumenter. Og vi formoder at de

fleste der havde et ønske om at sælge og flytte fra gaden nu har solgt sådan at vi nu mere står med den naturlige udskiftning.

Byggeudvalg og drift i Ab-Jæger

Udvalget har ikke holdt så mange møder som tidligere, da det meste har kunnet klares via mail. Udvalget havde håbet på at komme i gang med nye projekter som cykelparkering, gadebelægning, mv., men vi har brugt meget tid på foreningens byggesager, skift af byggerådgiver, struktur, besvarelse af mails osv.

Vi har desuden prioriteret at fået sat gang i beslutningen fra den ekstraordinære generalforsamling, om at der må sættes altaner op.

På sidste generalforsamling valgte vi at indgå et samarbejde med ARI Byggerådgivning. Efter at have fået en del klager fra andelshavere, og ud fra egne erfaringer med ARI, valgte vi i foråret 2015 at afslutte samarbejdet. Vi har nu indgået en samarbejdsaftale med Byens Tegnesteue. Vi er glade for dette skifte og mener at deres profil passer bedre til AB-Jæger.

I driften har vi pt. 2 viceværter, Jørn og Nicolaj, ansat. De står for at renholde gaden, kontakt til andelshavere og erhvervslejere, kontakt til håndværkere, de forestår mindre byggeopgaver for foreningen, vedligehold, flyttesyn, mv. Derudover er Ahmad (AH) tilknyttet til at lede og fordele opgaverne.

Bestyrelsen er glade for vores ansatte, og er samtidig i en proces hvor vi sammen vil se på og optimere deres arbejdskraft i forhold til de opgaver der skal varetages.

Viceværterne har tidligere brugt meget tid på andelshavere og erhvervslejerens "private" opgaver. Det er tidligere meldt ud at det ikke længere er en mulighed. Det virker som om at de fleste har indfundet sig med dette. I den forbindelse vil vi gerne opfordre andelshavere og erhvervslejere til at respektere den daglige kontortid. Disse findes på hjemmesiden. Desuden vil vi igen opfordre til at alle gør deres i forhold til at passe på vores bygninger og fælles arealer. Lad være med at smide affald på gaden, i opgange eller på bagtrapper. Hvis man kommer til at svine under byggearbejde, flytning af større ejendele eller man kommer hjem med fra en hyggelig nat i parken med pløje over det hele, så ryd op efter jer selv så vores bygninger kan holde lidt længere. For selvom det lysner for økonomien er der ting vi hellere vil bruge pengene på end slidtage der kunne have været undgået

Tagsagen:

Bestyrelsen blev i efteråret 2014 særligt opmærksomme på at der har kørt en retssag vedr. Renoveringen af vores tage under byfornyelsen, og efter grundige overvejelser har vi igangsat de nødvendige ekstra undersøgelser.

I december 2014 bad vi Byens Tegnesteue om at gennemgå både hele den gamle sag og udvalgte dele af tagene, for at komme med en vurdering af problemets omfang.

Der er ingen tvivl om at der er lavet konstruktionsfejl. Sagen er nedslående og endnu engang undres man over hvor ringe rådgivning AB-Jæger har indladt sig på i store byggesager som disse.

Bestyrelsen vil forsøge at forfølge enhver mulighed for økonomisk kompensation for den dårlige byggerådgivning, men vi skal være ærlige og sige at der ikke er de store udsigter til dette, da vi allerede kort efter tagets færdiggørelse har tabt retssagerne vedrørende fejlkonstruktionen af taget. Ellers faktisk tabte vi en sag om hvorvidt indsigelsen blev indsendt for sendt.

Vi har igangsat udarbejdelsen af en total vedligeholdelsesplan og afventer pt. Færdiggørelsen. Denne vil give os et bedre overblik over omfang og pris på udbedringer både af taget samt andre skavanker vores bygninger måtte have.

Fugtsikring:

Etape 2 og den sidste fortorvsbelægning er nu afsluttet. Vi har påbegyndt etape 3 som omhandler underfacaderne, og sætningsskader ved bitrappetårne. Det har vist sig at være billigere end først antaget, så kommunen har givet os lov til at bruge penge på at renovere underfacader og sålbænke i gårdene. Det betyder at der igen står skurvogne og containere i gaden. Vi har forsøgt at placere dem hvor det var mest praktisk, og hvor vi mente de var mindst til gene for Andelshavere og Erhvervslejere. Vi er løbende i dialog med håndværkerne og minder dem om at respektere forretningslivet og andelshaverne. Renoveringen af facaderne ser dog ud til tage en smule længere tid end forventet da en forundersøgelse lavet i 1998 ikke synes holde helt.

Altaner:

Der har været afholdt møder i den nyligt oprettede altangruppe. På det første møde var mere end 30 andelshavere mødt op. De valgte at dele sig i en gruppe der talte om altaner, og en anden som talte om tagterrasser. Desværre er det ikke muligt at etablere tagterrasser før vi har fundet en løsning på tagsagen og om det bliver muligt i den form som blev talt om på en generalforsamling tilbage i 2004 er ikke til at vide. Alt afhænger af hvilke muligheder der er for at få offentlig støtte til tagsagen.

Altangruppen har holdt møde med Byens Tegnesteue, og der er nu underskrevet en rådgiveraftale med dem. Byens Tegnesteue er i gang med at udarbejde projekteringsmateriale til kommunen og til andelshavere. Alle vil løbende blive orienteret i takt med at projektet skrider frem. Det vigtigste lige nu er at indgå i en dialog med kommunen om hvad der er muligt.

Vedligeholdelsesplan:

På grund af AB-Jægers økonomiske situation, har bestyrelsen de seneste år været nødsagede til at fokusere på at få driftsbudgettet til at holde. Det har betydet at der kun er blevet brugt penge på det mest nødvendige vedligehold. Situationen er nu ændret positivt, så der i de fremtidige budgetter bliver afsat midler til det nødvendige løbende vedligehold. Det er håbet at det vil kunne spare foreningen for uforudsete udgifter i fremtiden, at få prioriteret og gjort noget ved tingene.

Tilstands- og vedligeholdelsesplan bestilt hos Byens Tegnesteue forventes at være klar i sensommeren 2015. Herefter vil bestyrelsen og Byens Tegnesteue gennemgå den og igangsætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder, under hensyntagen til foreningens økonomiske formåen.

Bestyrelsen og byggeudvalget håber at der er andelshavere der har lyst til at melde sig til at arbejde med ovennævnte, eller andre gode idéer til projekter, så vi kan komme videre med at gøre vores gade endnu bedre.

Erhverv

Alle lokaler er lejet ud, og der er overvældende efterspørgsel. Vi forsøger at udvælge de lejere der kan bidrage med noget nyt til gaden og passer bedst til gaden.

Vi har renoveret 1 lokale i årets løb for de små midler foreningen har kunnet afsætte, og håber på, at vi kan renovere de sidste der mangler, i løbet af 16 eller 17.

Huslejen har i mange år været fredet for de erhvervsdrivende, men vi har valgt at sætte den op nu, da den var utidssvarende lav. Det koster nu 1100 pr kvm/pr år at have butik i gaden, et niveau som vi mener er rimeligt for alle parter ikke mindst set i relation til hvad beboerne i ABJ betaler for at være her.

Erhvervslejerne har fået stabledet en handelsstandsforening på benene, som vi ser frem til at samarbejde med.

Eftersom vi i ABJ nærmer os en tilstand af normalitet ift økonomi, så tror i E-Udvalget at der snart bliver råd til at tage fat på fysiske forbedringer som f.eks. cykelparkering, flere skraldespande oa. Dette forventer vi kommer til at ske i et fornyet samarbejde med de erhvervsdrivende.

Vi forsøger også på at få solgt vores baghus på Ndr.Fasanvej som erhvervsandel sådan at huset bebos og der kommer en boligafgiftindtægt herfra. Derfor er der også et forslag her på GF i dag om at vi tillader at dette sælges som erhvervsandel. Desværre er vi stødt på det problem at AB-Jæger igen har været udsat for ekstrem dårlig rådgivning den gang bygningen blev "restaureret" og at bygningen i dag stadig står oprejst er et mirakel i sig selv. Vi skal nu til at vurdere om det bedst kan betale sig at bruge penge på at få rettet op på skaderne eller få revet huset ned.

Gårdlaug

Vi bruger årligt over 450.000 kr på bidrag til de gårdlaug vi er en del af. Desværre har dette område aldrig været særligt prioriteret og mange af gårdlaugene har fungeret helt uden vores tilstedeværelse eller med sporatisk nærmest tilfældig indblanding fra gode andelshavere.

Dette kan og har kostet os dyre penge og det er nu intentionen at vi skal have styr på dette område også. Derfor opfordres alle der har lyst til at tilmelde sig som gårdlaugsrepræsentant og vi vil lave et opstartsmøde hvor vi forklarer "do's and don'ts" når det kommer til gårdlaug. Der vil i en nær fremtid blive opsat information i opgangene om hvordan man melder sig ind i gårdlaugene

Til Slut

Arbejdet i bestyrelsen er ekstremt opslidende da der reelt er flere arbejdsopgaver end man kan forvente at almindelige mennesker kan lave ved en frivillig indsats. Vi arbejder derfor i bestyrelsen i retning af at få flere opgaver systematiseret og lagt over til administrationen. Vi har også diskuteret om tiden ikke er moden til at bestyrelsesmedlemmer modtager et lille honorar for deres arbejde i bestyrelsen. Det vil gøre det megen arbejde en smule mere tåleligt. Vi har hidtil kun bevilget os selv 3 pizzaer hver anden onsdag til bestyrelsesmøderne. Der er nogle retningslinjer for hvordan man gør i andre andelsboligforeninger og dem vil vi skæve til. Vi vil gerne have jeres opbakning til en sådan ordning.

Inden jeg giver ordet videre til den næste....så vil jeg gerne lige igen dvæle ved det positive og udtrykke bestyrelsens tilfredshed og glæder over at vi kommet om på (d)en anden økonomiske side....og har også fået en helt anden åben og gennemskelig andelsforening, end hvad tilfældet var for bare et par år siden....Så hvis du vil medvirke til mere "almindelig" bestyrelses- eller udvalgsarbejde, så er det nu man skal komme på banen....

