



Referat af ordinær generalforsamling 2016

i A/B Jæger

Afholdt onsdag den 20. april kl. 18:00

i Fællessalen på Det Frie Gymnasium, Struensegade 50, 2200 KBH N

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 foreslår en uændret andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om evt. ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.
5. Indkomne forslag:
 - A. Torsten Kristensen (JBG 38) forslag om at andelskronen sættes op til 12.318. Forslaget behandles i forbindelse med godkendelsen af årsregnskabet.
 - B. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 3 stk. 5-9.
 - C. Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 5 ændres.
 - D. Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 12 stk. 1 ændres.
 - E. Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 12 stk. 2 ændres.
 - F. Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 15 stk. 2 sidste afsnit ændres.
 - G. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 17 stk. 8.
 - H. 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.
 - I. Bestyrelsens forslag om at der til § 3, stk. 2 in fine tilføjes: "Forældrelejligheder medregnes ikke efter § 3, stk. 2".
 - J. Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 4 stk. 1 ændres.
 - K. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 8 A.
 - L. Bestyrelsens forslag om at der i vedtægternes § 9 – "efter lejlighedens bruttoareal" sker en ændring i teksten til "efter lejlighedens indskud".

- M. Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 10 stk. 6.
- N. Bestyrelsens forslag om at: Bestyrelsen giver mandat til at vælge en ny udbyder af tv og internet.
6. Valg af formand for bestyrelsen.
Kim Boesen var på valg og indstillet på genvalg som formand.
 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen. Randa Sebelin, Louise Tækker, Carsten Ahlstrøm, Anne Louise Houmann og Kristoffer Nyegaard var alle på valg til bestyrelsen og villig til genvalg.
 8. Valg af suppleanter. Følgende var på valg som suppleanter: Susanne Øyås og Hanne Simonsen
 9. Valg af revisor.
 10. Eventuelt

Kim Boesen fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 92 lejligheder (heraf 10 ved behørig fuldmagt) ud af 449 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 20,5 %.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Patrick Kuklinski fra Administrationshuset A/S blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 27 stk. 2. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

Ea Halgreen ligeledes fra Administrationshuset A/S blev valgt som referent.

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

Ad 2. Fremlæggelsen af bestyrelsens beretning til godkendelse

Foreningens formand Kim Boesen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning, som er vedlagt nærværende referat. Beretningen er ligeledes at finde på AB Jægers hjemmeside.

En beboer forespurgte på størrelsen af renteudgifterne i forbindelse med Karl Poulsen retssagen. Bestyrelsen oplyste, at der vil være tale om et meget stort beløb der på nuværende tidspunkt kunne løbe op i næsten 10 mio. og at der dermed kunne blive tale om et samlet tab på over 30 mio. kr. hvis man tabte hele sagen. Bestyrelsen kendte dog ikke det nøjagtige beløb. Derudover var der også mulighed for at foreningen vandt sagen, eller at den landede midt imellem såfremt det kan bevises, at der er overfaktureret som skal modregnes i kravet, eller i et forlig.

En beboer spurgte ind til, hvorvidt foreningen har modkrav der kan stilles mod Karl Poulsen. Bestyrelsen gør det klart, at de naturligvis vil forsøge at bevise, at der er betalt for arbejde som aldrig blev udført, og dermed modkrav der bør trækkes fra kravet.



En beboer spurgte om bestyrelsen havde til hensigt at genåbne vand- og varmeregnskaberne for 2012 og 2013 for at identificere eventuelle fejl. Bestyrelsen redegjorde for, at gamle vand- og varmeregnskaber ikke genåbnes.

Der blev spurgt ind til, hvornår kælderen i nr. 57 forventes at stå færdig og hvad der skal være i disse lokaler. Bestyrelsen fortalte at Byens Tegnstue har overtaget projektet, og det forventes at komme i udbud inden for ca. en måned efter generalforsamlingen. Bestyrelsen tilføjede, at der var forhandlinger i gang vedr. udleje af lokalerne, men at de desværre ikke kunne gå i nærmere detaljer.

En beboer henstillede til, at beboerne ikke røg i opgangene, og spurgte bestyrelsen hvad den enkelte andelshaver skulle gøre når de oplever at de omkringliggende naboer ryger på opgangene. Bestyrelsen tydeliggjorde, at rygning i opgangene er i strid med foreningens husorden. Der opfordredes fra bestyrelsens side til, at beboerne snakker sammen, og påpeger det overfor hinanden.

En beboer spurgte, om der fortsat er fradrag i varmeregnskabet, såfremt man bor i eks. stue- eller hjørnelejlighed. Bestyrelsen gjorde det klart, at der fortsat er samme fradrag og tog til efterretning at Ista skal informeres om, at dette skal fremgå tydeligt i de kommende opgørelser.

Beretning blev 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 2015.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål, blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med årets resultat på kr. 1.633.734 efter afdrag på prioritetsgæld.

Førend dirigenten satte bestyrelsen indstilling til en andelskrone på 11.445 til afstemning, behandlede dirigenten forslag 5.A jf. nedenstående under punktet.

Da ændringsforslaget om en andelskrone på 12.318 blev forkastet, satte dirigenten herefter bestyrelsen indstilling til en uændret andelskrone på 11.445 til afstemning.

Andelskronen blev enstemmigt godkendt til kr. 11.445

Ad 4. Fremlæggelse af budget

Patrick Kuklinski gennemgik og kommenterede årets budget for 2016.

Efter en kort drøftelse af budgettet blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt årets resultat på kr. 7.419.400 før afdrag på prioritetsgæld og uden en stigning i boligafgiften.

Ad 5. Forslag

A) Torsten Kristensens (JBG 38) forslag om at andelskronen sættes op til 12.318. Forslaget blev behandlet i forbindelse med godkendelsen af årsregnskabet.

Forslagsstiller motiverede forslaget og forklarede blandt andet, at han som mægler på Nørrebro mente, at prisen på lejlighederne i foreningen var 20 -25 % under markedet. Torsten argumenterede derudover for, at en faldende andelskrone tilgodeser kommende andelshavere fremfor nuværende.

Til dette besvarede bestyrelsen, at en uændret andelskrone var tiltænkt som en sikkerhed for nuværende andelshavere.

Et medlem af bestyrelsen tilføjede, at den verserende retssag gør det nødvendigt med en stor buffer, og at foreningen derudover står overfor store vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen tydeliggjorde, at de ikke havde et specifikt ønske om at holde andelskronen nede, men at bestyrelsen anså dette som det mest ansvarlige i lyset af retssagen med Karl Poulsen og vedligeholdelsesbehovet taget i betragtning – hertil tilføjedes at debatten om andelskronen naturligvis skal tages hvert år.

Dirigenten satte efter en længere debat ændringsforslaget til afstemning, som udmøntede sig i følgende fordeling af stemmerne:

For: 21
Blank: 1
Imod 69

Ændringsforslaget om en andelskrone på 12.318 blev dermed forkastet.

B) Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 3 stk. 5-9 jf. bilag 1

Dirigenten motiverede forslaget og berettede blandt andet, at forslaget såfremt det vedtages giver bestyrelsen og administrator mulighed for at kommunikere elektronisk og dermed spare foreningen for porto.

En beboer opfordrede til, at der sættes en seddel op i opgangene når foreningen overgår til digital kommunikation- Eventuelt kunne det ligeledes skrives i Jægerposten. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Efter en kort drøftelse af forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning. Dette udmøntede sig i at forslaget blev enstemmigt godkendt blandt de tilstedeværende.

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

C) Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 5 ændres jf. bilag 1

Dirigenten motiverede forslaget og berettede, at foreningens medlemmer ikke længere hæfter solidarisk for foreningens lån.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning og enstemmigt godkendt blandt de tilstedeværende.



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

D) Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 12 stk. 1 ændres jf. bilag 1

og

E) Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 12 stk. 2 ændres jf. bilag 1

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

En beboer spurgte hvorvidt der også skulle betales et fremlejegebyr ved brug af Airbnb. Til dette besvarede bestyrelsen, at foreningens vedtægter ikke åbner op for muligheden for brug af korttidsudlejning af en hel lejlighed og det er dermed ikke er tilladt at benytte sig af Airbnb udlejning af lejligheder.

Flere beboere gav udtryk for, at de ikke var opmærksomme på, at korttidsudlejning var i strid med vedtægterne – De anbefalede derfor bestyrelsen at gøre opmærksom herpå i Jægerposten. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, hvilket medførte at det blev enstemmigt godkendt blandt de tilstedeværende.

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

F) Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 15 stk. 2 sidste afsnit ændres jf. bilag 1

Dirigenten motiverede forslaget og berettede blandt andet, at bestyrelsen ønsker at Administrationshuset overtager administrationen af foreningens andelsoverdragelser. Dette vil medføre, at Administrationshuset sender en e-mail til medlemmerne på den interne og eksterne venteliste når der kommer nye lejligheder til salg, så det ikke længere er nødvendigt at holde øje med lejligheder til salg på AB Jægers hjemmeside.

Der blev spurgt om fristen på de nuværende 8 dage skal ændres – Bestyrelsen gør det klart, at det ikke er lagt op til en ændret frist, hvorfor det fortsat er 8 dage.

Bestyrelsen tydeliggjorde, at de mente arbejdet med andelsoverdragelserne var en opgave, som bør ligge hos administrationen. Dette vil frigive bestyrelsen tid, som kan bruges på andet arbejde i foreningen.

Flere beboere gav udtryk for, at de oplevede salgsopstillingen på hjemmesiden som et godt udstillingsvindue for foreningen.

Efter en kort drøftelse af forslaget, satte dirigenten herefter forslaget til afstemning. Afstemningen udmøntede sig i at forslaget blev godkendt blandt de tilstedeværende med 2 blanke stemmer og resten for forslaget.

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

G) Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 17 stk. 8 jf. bilag 1.

Bestyrelsen motiverede forslaget og gjorde det klart, at dette altid har været en praksis i foreningen og har stået i byggevejledningen. For at afklare forvirring ønsker bestyrelsen, at det skrives i vedtægterne.

Derudover gjorde bestyrelsen det klart, at ejendommen forsikring kun dækker skader, som er råd og svampesikret.

En beboer ønskede, at stille et ændringsforslag om, at råd og svampetjekket ikke skal foretages såfremt det tidligere er gjort.

Bestyrelsen og forsamlingen accepterede ændringsforslaget, således at forsamlingen skulle stemme om følgende ordlyd:

"Ved etablering af enhver forbedring oven på det eksisterende gulv, skal det underliggende bjælkelag undersøges for råd og svamp såfremt det ikke er gjort tidligere. Dette gælder f.eks. i forbindelse med etablering af nyt køkken, bad eller lægning af nye gulve.

Undlades undersøgelsen for råd og svamp, kan arbejderne ikke medtages som forbedringer ved senere salg af lejligheden."

Dirigenten satte herefter ændringsforslaget til afstemning som blev enstemmigt godkendt blandt de tilstedeværende.

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

H) 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".

og

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

og

J) Bestyrelsens forslag om at foreningens vedtægter § 4 stk. 1 ændres jf. bilag 1

og

K) Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 8 A jf. bilag 1

og

L) Bestyrelsens forslag om at der i vedtægternes § 9 – "efter lejlighedens bruttoareal" sker en ændring i teksten til "efter lejlighedens indskud".



og

M) Bestyrelsens forslag om at der tilføjes en ny § 10 stk. 6 jf. bilag 1

Dirigenten redegjorde kort for, at forslag H – M vedrørte andengodkendelser af vedtægtsændringer, hvorfor de alle er midlertidig godkendt på tidligere generalforsamlinger.

Da ingen andelshavere havde indvendinger herimod, satte dirigenten forslag H - M til afstemning samtidig.

Forslagene blev enstemmigt vedtaget jf. vedtægternes 27 stk. 2

N) Bestyrelsens forslag om at bestyrelsen gives mandat til at vælge en ny udbyder af tv og internet jf. bilag 3

Bestyrelsen motiverede forslaget og berettede blandt andet, at baggrunden for forslaget var at bestyrelsen igennem de sidste 1½ år har oplevet en meget dårlig service fra Parknets side.

Bestyrelsen gjorde det klart, at der er kollektivt aftale på internet, men ikke på tv hvorfor dette kan tilmeldes såfremt det ønskes. Skiftes aftalen på internet, har Parknet dog ikke længere mulighed for at levere tv i ejendommene.

En beboer spurgte ind til, hvorvidt den gratis Wi-Fi løsning på gaden, kan medføre dårligt net hos den enkelte andelshaver. Bestyrelsen gjorde det klart, at denne løsning ikke vil påvirke medlemmernes forbindelse.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 2 stemmer imod, 2 blanke og resten for.

Ad. 6 Valg af formand for bestyrelsen

Kim Boesen var på valg og blev enstemmigt genvalgt for en toårig periode.

Ad 7 og 8. Valg af bestyrelse

Randa Sebelin, Louise Tækker, Carsten Ahlstrøm, Anne Louise Houmann og Kristoffer Nyegaard blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Magnus Jørgensen udtrådte af bestyrelsen, hvorfor der skulle vælges et medlem for et år. Her stillede Hanne Simonsen op og blev valgt.

Susanne Øyås, Teis Volstrup og Thor Gosbjørn blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Kim Boesen, formand	(på valg i 2018)
Randa Sebelin	(på valg i 2018)
Louise Tækker	(på valg i 2018)
Carsten Ahlstrøm	(på valg i 2018)
Anne Louise Houmann	(på valg i 2018)
Kristoffer Nyegaard	(på valg i 2018)
Hanne Simonsen	(på valg i 2017)
Marc Cedenius	(på valg i 2017)
Ilan Scheftelowitz	(på valg i 2017)
Julie T. Jensen	(på valg i 2017)
Johan Jacobsen	(på valg i 2017)

Suppleanter:

Susanne Øyås	(på valg i 2017)
Teis Volstrup	(på valg i 2017)
Thor Gosbjørn	(På valg i 2017)

Ad 9. Valg af revisor.

AP statsautoriserede revisorer blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 10. Eventuelt

Flere beboere sagde stort tak til bestyrelsen for det store og gode arbejde.

En beboer gjorde opmærksom på, at der er problemer med lugtgener på trapperne, hvorfor der henstilles til at trapperne vaskes oftere. Bestyrelsen tog det til efterretning, og gjorde opmærksom på, at bygge- og driftsudvalget ser på en løsning som kan fremlægges for bestyrelsen.

I samme ombæring, opfordrede bestyrelsen til, at man kunne overveje at lave en fællesdag i den enkelte opgang, hvor trappen gøres ren. Dette var der stor opbakning til blandt de tilstedeværende andelshavere, da nogen allerede praktiserede dette i foreningen.

En beboer spurgte om der var brandalarmer i opgangene. Bestyrelsen oplyste der ikke var installeret brandalarmer og at man havde drøftet dette i bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrede til at man godt kunne komme ind i en af foreningens udvalg, hvis man havde interesse heri. Det var ikke et krav at man var i bestyrelsen for at komme ind i et udvalg. Pt har bestyrelsen bl.a. følgende udvalg: bygge-, erhvervs-, kommunikations-, hjemmeside-og altanudvalg.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 21.55.

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

PEÑNEO

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.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."


Patrick Jan Kuklinski

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-139927912278

IP: 193.89.60.196

24-05-2016 kl. 15:56:15 UTC

NEM ID 


Kim Peter Boesen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694

IP: 80.71.135.45

25-05-2016 kl. 10:35:04 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 08KJ-BQPU-U-21FZ5-OCUQM-G2SUZ-7E1KS

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 tidsstemplet 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>

AB-Jæger. Bestyrelsens beretning 2016

Bestyrelsens arbejde:

Der er fortsat meget at se til for ABJ's bestyrelse. Vi mødes hver 14. dag og herudover er der udvalgs møder med ca. samme frekvens. Resten klarer vi i det der virker som uendelig strøm af e-mails og sms-beskeder.

Meget af vores tid går forsat med at håndtere vores økonomi og retssagen mod Karl Poulsen, men der har også sneget sig et par mere hyggelige ting ind. F.eks. fik vi i vores samarbejde med Handelsstandsforeningen opsat juletræer i gaden. De blev "tændt" til lyden af Stefanskirkens børnekor og de erhvervsdrivende holdt julemarked.

Vi har også deltaget i afholdelsen af en fastelavnsfest for gadens børn. Der kom mange børn som var med til at dekorere tønderne, at fortære de 100 bestilte fastelavnsboller, slå katten af tønden og konsumere de rigelige mængder slik som tønderne indeholdt. Der var god stemning, glade børn og forældre.

Bestyrelsen håber at kunne udvikle disse arrangementer ligesom vi gerne vil deltage i gadefesten 2016.

På trods af sidste års generalforsamlings tilkendegivelse af at bestyrelsesmedlemmerne kan modtage et honorar, har bestyrelsen fortsat valgt at være ulønnede. Til gengæld har vi valgt at bruge lidt penge på det kontor hvor møderne afholdes sådan at de er blevet hyggeligere og mere præsentable. Bestyrelsen er nu flyttet ud af lokalerne i nr. 32 og er nu flyttet ned i nr. 27 kld., for at få passende rammer for bestyrelsens arbejde.

I vores bestyrelsesstruktur har vi besluttet at man ud over at sidde til bestyrelsesmøder også skal være medlem af mindst et udvalg. Disse udvalg har til opgave at kvalificere beslutninger som vedrører de enkelte udvalg. På den måde lettes omfanget af beslutninger som skal foretages af den samlede bestyrelse, men de enkelte udvalg rapporterer stadig om deres arbejde ved hvert enkelt bestyrelsesmøde. Det er på den måde også i udvalgene at sagsbehandlingen af opgaver ligger.

Bestyrelsen kan stadig kontaktes på kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk hvor et bestyrelsesmedlem forsøger at svare på henvendelserne med det samme eller sende dem videre til de relevante udvalg, direkte til bestyrelsesmøder eller til Administrationshuset.

Det ville hjælpe lidt på mange af henvendelserne hvis man som udgangspunkt selv først havde prøvet at søge information på vores hjemmeside eller i vores vedtægter.

I forbindelse med vores mål om gennemsigtighed og åbenhed har det haltet lidt bagefter med at nå at få bestyrelsesmødereferaterne op på hjemmesiden i rimelig tid. Det burde der være rettet op på nu og vi forsøger at prioritere dette højere i fremtiden. Til gengæld har vi åbnet for muligheden for løbende at følge med i foreningens økonomi gennem Administrationshusets intranet. For at få adgang til Administrationshusets intranet, kræver det at man anmoder om at blive oprettet som bruger til deres online system, hvilket sker på deres hjemmeside

www.administrationshuset.dk under opret ny bruger på intranet. Når AH har kontrolleret man er tilknyttet foreningen, modtager man efterfølgende en e-mail med login informationer til intranettet. Hermed har man også mulighed for at følge endnu mere med i foreningens driftsøkonomi og bl.a. se de bilag der ligger under de enkelte poster i regnskabet.

Økonomi:

Under dette økonomipunkt vil vi ikke gennemgå årsregnskabet i detaljer, da det kommer som et selvstændigt punkt senere.

På generalforsamlingstidspunktet sidste år, var vi i forhandlinger med BRF om større omlægning af vores daværende lån.

Da lånene blev optaget som led i den helhedsplan der skulle føre AB-Jæger ud af Finansiell Stabilitet, fremstod det økonomiske overblik den gamle administration og bestyrelse havde efterladt, ugenomsigtig og flere steder direkte utroværdigt. Det regnskab og budget der skulle bruges som grundlag for forhandling af lånevilkårene kunne nærmest betegnes som et kvalificeret gæt, og hvordan økonomien reelt hang sammen i AB-Jæger ville kun de næste års forløb med Administrationshuset afdække.

Disse store usikkerheder afspejledes naturligvis i lånevilkårene og derfor blev rentesatsen høj og afdragsprofilen hård, men det var de vilkår vi havde at arbejde med dengang.

Med det regnskab som blev fremlagt for 2014 på sidste års generalforsamling kunne vi fremvise et regnskab og budget der fremstod troværdigt og tilmed positivt. Vi var nu en "normal" andelsboligforening med en stram men ikke håbløs økonomi.

Med dette i hånden indgik vi i nye forhandlinger med BRF kredit om en omlægning af lånene og det endte i en rigtig god aftale. Den nye aftale indeholder en mildere og mere holdbar afdragsprofil og resulterede også i billigere lånevilkår. Den samlede låneomlægning har betydet en samlet besparelse på over 2 mio om året.

Aftalen afspejles naturligvis i resultatet af 2015 regnskabet, som for andet år i træk byder på et positivt resultat.

I april i år har vi netop gennemført endnu en rentetilpasning af lånet på knap 38 mio. kr. Vi har omlagt et F1-lån, som skulle refinansieres her til april. Vi valgte at skifte til et F3-lån, da vi dermed kan sikre en lav rente i længere tid.

Ser man i regnskabet for 2015(note 14), så ser låneomlægningen dyr ud. Men her skal man huske, at besparelser sker på den lange bane, og det kan allerede tydeligt ses i budgettet for 2016, hvor renteomkostningerne og afdrag falder

Vi arbejder naturligvis konstant med at optimere vores låneomkostninger og allerede i næste uge har vi indkaldt BRFkredit til et møde, som skal handle om at få sænket vores nuværende

bidragssatser. Da vi sidste år foretog den store låneomlægning, fik vi sænket bidragssatserne på nogle af lånene, og mødet er tænkt som næste skridt til at få dem yderligere ned.

Vi skal også glæde os over at vi er færdige med de boligafgiftsforhøjelser, som vi vedtog i forbindelse med den helhedsplan, vi sammen vedtog for at sikre AB-Jægers overlevelse for 2-3 år siden. Den sidste stigning kom ved årsskiftet og der er ikke planlagt flere i denne omgang.

Retssag mod Karl Poulsen:

Der er dog stadig spøgelse fra fortiden i vores økonomiske fremtid. Et af spøgelserne er retssagen med entreprenør Karl Poulsen. Helt tilbage i 2008 trak Karl Poulsen os i retten, fordi han mener, vi mangler at betale ham ca. 19 mio. kr. for arbejder udført i gaden.

Sagen har vi altså "arvet" fra tiden med den gamle bestyrelse, der havde Michael Bosnack som formand og Lars Gravesen som byggerådgiver – han var samtidigt bestyrelsesmedlem.

Når vi ser på, hvad ABJ har betalt til Karl Poulsen, så ser det fra vores perspektiv nærmere ud som om, at vi har betalt alt for meget.

Da den nuværende bestyrelse overtog sagen, var retten endnu ikke kommet til at behandle selve sagen. Indtil august sidste år handlede sagen nemlig om:

- 1) Hvorvidt om det var det rigtige Karl Poulsen-selskab, der havde anlagt sagen.
- 2) Om sagen var forældet.

I første omgang faldt afgørelsen ud til vores fordel da Københavns Byret gav os medhold i, at sagen var forældet.

Det førte til, at Karl Poulsen ankede til Landsretten.

I august 2015 omstødte Landsretten desværre byrettens dom og afgjorde, at sagen ikke er forældet.

Det betyder at vi nu skal i gang med den egentlige retssag som handler, om hvorvidt vi skal betale Karl Poulsen de ca. 19 mio. kr. eller ej.

Den nuværende bestyrelse har nedsat en gruppe på fire personer som følger retssagen intenst. Da sagen blev anlagt i 2008 antog den gamle bestyrelse advokat Ole Bernt Hasling til at føre sagen på vores vegne. Følgegruppen har efter sin oprettelse været i løbende dialog og har afholdt møder med advokat Ole Bernt Hasling om sagens forløb.

Vi har for nylig, her lige inden, den "rigtige" sag nu skal for byretten, besluttet at skifte advokat. Vi har ikke været helt tilfredse med vores samarbejde med Ole Bernt Hasling og har vurderet, at der skulle friske øjne på sagen. Vi skal lige erindre om at sagen nu går ind i sit ottende år.

Det kommer til koste os omkring 100.000 kr. at foretage advokatskiftet, men det beløb skal vi se i forhold til risikoen for de op til ca. 30 mio. kr. det kan koste os at tabe retssagen.

Vi har i bestyrelsen valgt at se på udgiften til advokatskiftet sådan, at hvis vi taber, så vil vi bagefter være helt sikre på, at vi har gjort, hvad der stod i vores magt for at undgå det og hvis vi taber så er det pga. sagens substans og ikke advokatens formåen.

Da sagen i sin tid startede, sagde den daværende bestyrelse med Michael Bosnack i spidsen, at der var gode udsigter til, at vi kunne vinde sagen. Den melding har vi også fået fra Ole Bernt Hasling, indtil vi tabte sagen i Landsretten. Meldingen blev efterfølgende noget vagere.

Sagen er stor og kompliceret, og i takt med, den voksende indsigt vi i følgegruppen får med sagen må vi sige, at det er en sag vi i den grad skal tage alvorligt og at tidligere tiders udmelding om at sagen var lige til højre benet i vores favør langt fra er det.

Vores nye advokat på sagen er Claus Berg fra advokatfirmaet Bech-Bruun.

Vi har foreløbig været meget tilfredse med den måde Claus Berg har grebet sagen og samarbejdet med os an.

Da Bech-Bruun er et ret stort firma er der også den fordel, at Claus kan trække på andre afdelinger i huset med ekspertise i områder af sagen der rækker ud over det entrepriseretslige.

Det er på nuværende tidspunkt umuligt at forudsige hvornår Karl Poulsen sagen endeligt vil være afsluttet og hvad udfaldet bliver, men en ting er klart og det er at vi bliver nød til at se i øjnene at der er en reel chance for at vi taber sagen og skal udbetale et meget stort millionbeløb.

Hvis der er nogen blandt jer andelshavere, der måtte ligge inde med relevante oplysninger om tiden med Karl Poulsen i gaden vil vi meget gerne høre fra jer. Det kunne eksempelvis være at i kender nogen der har været ansat af Karl Poulsen til at udføre arbejder her i gaden. Eller blot hvis i har billeder eller observationer der kunne være interessante. Tøv ikke med at henvende dig, hellere en henvendelse for meget end en for lidt.

Dem der har nærlæst regnskabet, vil sikkert have bemærket, at vores udgifter til advokater er høje – og også højere end budgetteret. Det skyldes til dels, at vi tabte i Landsretten, og derfor skulle betale sagsomkostningerne med det samme.

De store advokatudgifter skyldes også, at der fortsat er en hel del hængepartier fra den gamle bestyrelse og administration. For eksempel er der stadig mange restancer, fra andelshavere, der er flyttet uden at have betalt deres gæld til foreningen. Vi har vores advokatfirma på sagerne, og det er da også lykkedes, at få restancer ind for en halv mio. kr. i 2015. Det er jo super glædeligt og som det fremgår af regnskabet tæller dette beløb som et plus i regnskabet, da det er penge, som vi tidligere har valgt at afskrive.

Der er fortsat alt for mange ubetalte restancer og vi overvejer løbende, hvor mange penge, vi skal kaste efter muligheden for at få restancerne inddrevet.

En anden større udgift i vores økonomi er til rådgiverhonorar (note 11). Vi har klog af skade set os nødsaget til at hyre Byens Tegnstue til at holde et vågent øje med den byggerådgiver, SBS (og Lars G), som vi er blevet pålagt af BRF at anvende i forbindelse med fugtsikringen.

Hele forløbet med SBS har været dybt utilfredsstillende for ikke at sige uprofessionel og for ganske kort tid siden valgte SBS og Lars G at træde ud af den sidste lille del af kontrakten der omhandler hjørnet JBG 57.

Øvrigt:

Vi oplever stadig ubehageligheder i gaden. Der har været en stribe af forsøg på indbrud i butikkerne som virker meget professionelle.

Senest oplevede vi et hærværkstogt hvor der blev smadret ruder i Taxa, Antidote, Musiksmag og Relæ og helt uacceptabelt blev der også kastet en brandbombe mod facaden ved Antidote.

Det er derfor helt kardinalt at man som andelshaver kontakter politiet hvis man observerer noget der ikke burde foregå. Lad være med at tænke at det er der nok en anden der gør, men få det afsted så myndighederne kan danne sig et billede af hvad der foregår. Politiet har ved en tidligere skrivelse der blev omdelt i gaden, oplyst e-mailadressen kbh@politi.dk skriv Jægersborggade i emnefeltet.

Bygge- og driftudvalget:

Bygge-drift-udvalget består af 4 medlemmer, der mødes så ofte vi kan og når der er behov for det. Vi har tilknyttet Byens Tegnesteue som vores tekniske rådgiver og de håndterer de fleste af de byggeopgaver vi har i foreningen.

For nyligt har vi revideret proceduren for byggearbejder i foreningen, med det håb at den er blevet mere overskuelig. Vi er desværre stødt på flere sager hvor andelshavere ikke har udført byggearbejde på den måde de har ansøgt om og fået godkendt. Vi har derfor strammet proceduren omkring byggearbejder yderligere op og indført et såkaldt slutsyn. Ved slutsynet kommer foreningens byggerådgiver ud når arbejdet er meldt afsluttet og kontrollerer at arbejdet er udført som ansøgt. Udgiften til slutsynet betales AB-Jæger.

"Fugtsikring"

Facaderne er blevet malet og arbejdet er næsten færdiggjort. Det sidste inkl. Sokler er planlagt til at blive færdigt her i maj måned.

Der har været en del problemer med underlaget der skulle males på, hvilket resulterede i at arbejdet måtte afbrydes og blev forsinket så det det kunne undersøges nærmere.

Det viste sig at SBS som er vores tvungne byggerådgiver på fugtsikringen, desværre havde taget udgangspunkt i et over 15 år gammelt kvalitetssikringsmateriale som ikke var korrekt. Et nyt eksternt firma blev derfor bedt om at foretaget nye undersøgelser af facaderne. Konklusionen på undersøgelserne var at facaderne burde renses grundigt, for ikke at sige helt ned, inden de igen kunne males, da der ellers var overhængende fare for afskalning.

Da bevillingen fra Københavns Kommune ikke kunne dække denne udgift også, foreslog Byggeudvalget at bruge de midler der var tilbage på at få rensset og malet det antal bygninger der var råd til. Københavns Kommune (KK) og SBS mente imidlertid ikke det var nødvendigt, og KK ville kun støtte en løsning hvor man malede alle bygninger i AB-Jæger, da man ønskede et ensartet billede af gaden uanset om resultatet måtte fremstå elendigt efter få år.

Da projektet er en "gave" fra KK og betingelserne var alt eller intet, gik byggeudvalget og bestyrelsen nødtvungent med til denne løsning med forvisningen om at resultatet ikke under nogen omstændigheder ville være ringere end det vi startede ud med.

På den lidt mere tekniske side blev det også til at udskifte:

- 3 lyskasser/ventilationsskakte ud for Jbg. 4
- flytning af pumpebrønde på gadeside ind i kældre ud for Jbg. 4, 14 og 56
- udskiftning af sålbænke på bagtrappetarne i gård ud for Jbg 5, 9, 13 og 17.

Yderligere er der blevet en lille slat tilovers til at dække nogle af udgifterne til at renovere kælderen på hjørnet Jbg. 57 - HHG. 34 kld. så vi kan få lejet arealet ud. Der vil i et vist omfang være noget egenbetaling for Ab-Jæger så vi kan få lokalerne helt klargjort til udlejning.

Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan

Sidste år bestilte vi en Tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan som Byens Tegnastue har udført. Vi har nu sammen med Byens Tegnastue haft tid til at se denne igennem. Generelt viser den at vores 26 bygninger ikke overraskende er blevet forsømt i alt for mange år.

Hvis vores bygninger skal fremstå i tip-top stand burde vi i den ideelle verden udføre arbejder for ca. 68 mio. i løbet af de næste 15 år.

I store træk handler det om vores tage, facader, vinduer, trapper og afløb. En ret stor post under disse byggerier ligger i stillads og byggeplads.

En kopi af tilstandsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Administrationshuset.

Drift:

Driften består fortsat af vores 2 viceværter Jørn og Nicolaj som løfter en del af de opgaver som er synlige i gaden.

Driften er flyttet til nyt kontor i nr. 20 kld. Dette har vi gjort for at kunne få en lejeindtægt på de uforholdsmæssigt store lokaler som den gamle administration lå i. Det lille lokale i nummer 20 har en tilpas størrelse og indeholder en del af fjernvarmesystemet som gør at det alligevel ikke kunne anvendes til andre formål.

Altaner:

Der er afholdt møde med Københavns kommune, der er positivt indstillede overfor vores ønsker om altaner.

Man må forvente at der bliver forskellige løsninger for de enkelte bygninger, der tager hensyn til udformningen af facaderne.

Der er fra Altangruppens side lavet endnu en spørgeskemaundersøgelse blandt andelshaverne hvor over 200 har tilkendegivet ønske om altaner til gård og/eller gade. Byens Tegnstue arbejder videre med tilkendegivelserne.

Skulle den være smuttet for dig kan du stadig nå at udfylde skemaet og aflevere det på viceværtskontoret. Der bliver afholdt præsentationsmøder for hver enkelt bygning, inden man underskriver den endelige kontrakt og betaler et depositum.

Der er stadig en del arbejde med at udarbejde projektet og indhente løsninger og priser. Vi regner med at kunne gå i gang med opsætningen af altanerne i foråret 2017.

Klima og miljøudvalg:

Bestyrelsen har oprettet et klimaudvalgt, der har til formål at udtænke og implementere løsninger, der kan reducere vores energiforbrug og CO₂-udslip. Vores foreløbige mål er at blive Danmarks største CO₂-neutrale andelsforening inden 2025. Derudover ønsker vi, at vi med vores klimaindsats inspirerer andre andelsforeninger til at arbejde med lignende omstillingsprojekter. Det er afgørende for projektets succes, at der er en bred opbakning til projektet blandt andelshaverne, og vi tænker derfor at afholde en række workshops i løbet af foråret/sommeren, hvor AB Jægers beboere kan være med til at definere målsætningerne for klima og miljøudvalget og identificere indsatsområder, vi skal arbejde videre med i løbet af de næste 10 år.

I den kolde tid blev vi i bygge og driftudvalget opmærksomme på at der findes et alternativ til vejsalt, som ud over at være nærmest gavnligt for miljøet også er svanemærket. Endnu en fordel er at det er meget skånsomt for hundepoter og heller ikke ødelægger belægningen i vores trappeopgange. Selvom vinteren ikke gav os mange dage at få erfaring i ser midlet ud til at være mindst lige så effektivt som vejsalt og vi vil derfor benytte det fremover.

Nu vi er på den grønne front, så har vi også indkøbt LED pærer til alle vores trappeopgange. Fordelene er til at få øje på, da de holder 100 gange så længe som de gamle. De tænder også øjeblikkeligt så man ikke skal vente i en blinkende evighed og så er der en ikke helt uvæsentlig besparelse på elregningen i vente.

Opsætningen af pærerne vil dog ske over en længere periode, da vi endnu kun er to frivillige der arbejder på sagen.

Salgsudvalget:

Det går rigtig fint med at sælge lejligheder i gaden. Der er meget stor efterspørgsel på lejligheder i AB Jæger. De fleste lejligheder er solgt i løbet af ganske få uger og som regel uden nævneværdigt afslag i prisen.

Salgsudvalget har i samarbejde med vores administration arbejdet længe på at få en simpel salgsprocedure på plads, så andelshaverne nemt kan gennemskue processen, når de skal sælge deres lejligheder, og vi synes at vi efterhånden har fået proceduren rigtig godt på plads. Proceduren kan findes på foreningens hjemmeside.

Hidtil har salgsprocedurer været varetaget af både Administrationshuset og Salgsudvalget, der består af to bestyrelsesmedlemmer, men bestyrelsen stiller på denne generalforsamling forslag om, at salgsprocedurer fremadrettet udelukkende varetages af Administrationshuset. Dels for bedre at udnytte de ressourcer, der er i bestyrelsen, dels for at gøre processen endnu simplere for andelshavere, der ønsker at sælge, da de så kun skal henvende sig et sted.

Kommunikationsudvalget:

I kommunikationsudvalget har der været to fokuspunkter i 2015; Hjemmeside og nyhedsbrev.

Desværre er vi blevet mødt af nogle udfordringer med teknikken bag hjemmesiden, men vi er nu tilbage i fuld fart og kan forhåbentligt snart præsentere en ny hjemmeside.

Hvad der har været mere succesfuldt i 2015 og indtil nu i 2016 er, at vi har fået en god rutine i at udsende Jægerposten. Vi vil gerne formidle her-og-nu-nyheder om, hvad der rører sig i de forskellige dele af AB Jæger og i de enkelte udvalg i bestyrelsen. Det er bestyrelsens ønske at være så åbne som muligt om, hvad tiden går med for vores ansatte og den valgte bestyrelse, og det gør vi, hvad vi kan for at efterleve i vores kommunikation. Vi oplever positiv feedback på nyhedsbrevet, så det bliver læst og budskaberne kommer ud, det er vi rigtig glade for.

Fremadrettet vil vi fortsat kommunikere ud med meget jævnlige mellemrum, og når hjemmesiden kommer, vil den blive den primære kanal fra administration, drift og bestyrelse til beboerne i foreningen.

Erhvervsudvalget:

Erhvervsudvalget arbejder på at formulere en udviklingsstrategi for handeleggaden som skal give sammenhæng mellem erhverv og andelshavere, samt arbejde hen imod de visioner vi har for gaden som helhed.

Vi arbejder også på at skabe et frugtbart samarbejde med handelsstandsforeningen så vi sammen kan udvikle og forbedre vores fælles ansigt til omverdenen. Vi må ikke glemme at en del af årsagen til at gaden er så populær og at vi ikke har problemer med at afsætte vores lejligheder hænger sammen med den indsats vi selv og ikke mindst de erhvervsdrivende lægger i gaden.

Der er i øjeblikket en større udskiftning af butikkerne i gaden hvor noget af det handler om at man er vokset fra lokalerne eller at konceptet ikke holdt. Der er heldigvis mange der ønsker at åbne en butik i gaden og udvalget bruger derfor meget tid på at mødes med kommende mulige erhvervsdrivende for at afdække hvem der vil passe bedst ind i gaden. Nogle af de kriterier vi sætter højt er at det er nyskabende eller unikke produkter og gerne med en social eller økologisk ansvarsbevidsthed.

Det er dog pga. afståelsesregler ikke alle steder vi har noget at skulle have sagt i forhold til hvem der kan overtage lejemålene. Dette punkt arbejder vi også på gennem skarpere kontraktudformninger.

Udvalget har lagt meget arbejde i netop at rydde op i de mange gamle lejekontrakter og udvikling af en ny revideret universal kontrakt der skaber bedre lighed blandt lejerne og bedre mulighed for os som udlejere at holde retning for vores ønsker om lejemål.

Andelskronen

Igen i år indstiller bestyrelsen til en uændret andelskrone på 11.445 kr. pr. fordelingstal. Årsagen til dette skal forklares i at vi i samråd med administrator og revisor anbefaler en buffer/sikkerhed i andelskronen, så vi kan tage evt. udsving i nedadgående retning. Vi befinder os i øjeblikket i et marked, med høje priser på ejendomme i København og vi har igen i år oplevet en stigning i ejendomsværdien fra 668 mio. kr. til 690 mio. kr. Dette har medført at vi nu har en pæn buffer/sikkerhed i andelskronen på kr. 43.023.354. Bufferen/sikkerheden skal ses i lyset af, at bestyrelsen ønsker en stabil andelskrone og at foreningen har en igangværende retssag, man heller ikke ved hvor lander. Derudover har bestyrelsen netop fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan, der viser at foreningen har et større vedligeholdelseefterslæb der over de næste 15 år kan løbe op i over 50 mio. kr., hvis man ønskede at lave det hele. Større udgifter til vedligeholdelse vil medføre negative driftsresultater i foreningen, som vil påvirke andelskronen negativt, hvis man sætter andelskronen for højt op. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingens godkendelse en uændret andelskrone og en pæn buffer/sikkerhed, hvilket også er almindelig praksis i mange andre foreninger, så man ikke risikerer nogen køber sig dyrt ind og senere bliver tekniske insolvente, i takt med at andelskronen senere skulle falde som følge af større vedligeholdelsesprojekter, faldende ejendomspriser eller evt. en tabt retssag.

Marc overtager nu og fortæller om varmeregnskaber og varmecentraler

