
A/B NJAL

REFERAT ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2014

Afholdt, den 11. november 2014

Advokat Henrik Qwist
hq@svega.dk

J.nr. 135508-000071

SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab
CVR nr. 32 28 55 70
Gammel Strand 44
1202 København K
Tlf. 33 63 74 00
Fax 33 63 74 01
www.svega.dk
www.alliottgroup.net

Tirsdag den 11. november 2014 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Njal i Kulturhuset Islands Brygge med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S
4. Forelæggelse af årsrapport 2013/2014 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsberetningen
 - a) Bestyrelsen foreslår uændret andelskrone kr. 11.000 pr. m².
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse
 - Formand Conni Madsen er på valg for 1 år – modtager genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Thomas Meldgaard er på valg for 2 år
 - Bestyrelsesmedlem Mette Belling Skov er på valg for 2 år
 - Bestyrelsesmedlem Kristian Vildersbøll er på valg for 2 år – modtager ikke genvalg
 - Bestyrelsesmedlem Sara Løchte er fraflyttet foreningen, og suppleant Steffen Thybo Drostgaard er indtrådt og er på valg for 1 år – modtager ikke genvalg

 - Valg af 1. og 2. suppleant for 1 år
8. Eventuelt - forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning

Formand Conni Madsen bød på bestyrelsen vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling 2014.

Formanden præsenterede bestyrelsen; Kristina Vinci; Mette Belling Skov, Kristina Vildersbøll, Steffen Thyboe Drostgaard og næsformand Thomas Meldgaard. Derudover præsenterede formanden aftenens gæster; registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen, Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark samt advokat Henrik Qwist, SVEJGAARD | GALST | QWIST Advokataktieselskab.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent.

Formand Conni Madsen foreslog på bestyrelsens vegne advokat Henrik Qwist som dirigent og referent.

Advokat Henrik Qwist blev valgt som dirigent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter jf. § 23. Ingen fra forsamlingen havde på opfordring indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten konstaterede, at ud af foreningens 238 medlemmer var 115 repræsenteret, heraf 61 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig til behandling af samtlige punkter på dagsordenen.

Advokat Henrik Qwist blev tillige valgt som referent. Referenten præciserede, at referatet vil blive udarbejdet som beslutningsreferat med en gengivelse af aftenens beslutninger og ikke nødvendigvis alle aftenens diskussioner.

Ad. 2 – Bestyrelsens beretning.

Næstformand Thomas Meldgaard aflagde bestyrelsens beretning for forsamlingen. Bestyrelsens skriftlige beretning er vedhæftet nærværende referat som **bilag 1**.

Forsamlingen klappede, og dirigenten konstaterede, at bestyrelsens beretning 2013/2014 var blevet taget til efterretning af generalforsamlingen.

Under dette dagsordens punkt blev flere forhold vedrørende ejendommens stand og vedligeholdelse drøftet, herunder:

- Forslag om ændring af lejlighedernes varmemålere til fjernaflæsning, men bestyrelsens kommenterede, at det var for dyrt.
- Ved opgangsrenovering etableres ny brevsprække i døre. Bestyrelsen bemærkede, at der skal være brevsprække i dørene på trods af postkasser, idet aviser kan leveres til brevkassen, ligesom ældre kan få tilladelse til at få post leveret til brevkassen.
- Spørgsmål om, hvorvidt man som andelshaver selv må blænde gulv afløb i kælderen. Bestyrelsen præciserede, at dette arbejde skal laves af autoriseret kloakmester og kun efter bestyrelsens eller Meinckes godkendelse.
- Opgangsrenoveringer planlægges gennemført indenfor de to næste regnskabsår, således at alle opgange er afsluttet sommeren 2016.
- Flere omtalte problemer med vand i kælderen, og at foreningen mangler en samlet plan for renovering af ejendommens sokkel m.v.

- Endvidere oplyste flere andelshavere, at de har konstateret stigende antal sølvfisk i lejlighederne, og da sølvfisk lever i fugtige områder, kan dette tyde på et generelt problem med fugt i ejendommen.
- En andelshaver anførte, at faldstammerne i lejlighedernes køkkener trænger til at blive rensset.
- En andelshaver spurgte til, hvornår der er planlagt gennemført vinduesudskiftning til gadesiden. Bestyrelsen redegjorde for, at vinduerne er malet for ca. 2 år siden, og vurderingen er, at de kan holde i ca. 10 år mere. Gårdsiden er planlagt udskiftet i 2017.
- Hvis beboerne har problemer med, at forsatsvinduerne ikke sluttet tæt, kan Meincke kontaktes for tætning og nye lister.

Ad. 3 – Orientering om voldgiftssag mod Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S

Advokat Henrik Qwist redegjorde for foreningens voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S under henvisning til med indkaldelsen fremsendte bilag om voldgiftssagen.

Advokat Henrik Qwist forventer, at nyt syn og skøn vil foreligge i løbet af 2015, men at der først vil være en afgørelse af selve voldgiftssagen i 2016.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt sagen er forsikringsdækket for Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S og i givet fald, hvilke forsikringssummer selskaberne har. Advokat Henrik Qwist forpligtede sig til at orientere andelshaverne herom, når disse spørgsmål er afklaret.

Tilsvarende meddelte bestyrelsen, at foreningen medlemmer løbende vil blive holdt orienteret, når der er væsentligt nyt i voldgiftssagen.

Ad. 4 – Forelæggelse af årsrapport 2013/2014.

Foreningens revisor, registreret revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik foreningens årsrapport 2013/2014 med status pr. 30. juni 2014. Fra gennemgangen af årsrapporten skal specielt fremhæves:

- Årsrapporten er udarbejdet efter Erhvervs- og Selskabsstyrelsens modelregnskab 2014 med de seneste ændringer.

- Revisors påtegning er blank, hvilket vil sige, at revisionen ikke giver anledning til forbehold, ligesom det er revisors konklusion, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014.
- Resultatopgørelsen – foreningens indtægter og udgifter blev gennemgået. Resultatopgørelsen udviser et driftsoverskud før betaling af afdrag på kr. 5.472.921 og efter betaling af prioritetsafdrag på kr. 4.414.989. Det er særdeles tilfredsstillende. Resultatet overføres til henlæggelser.
- Balancen – foreningens aktiver og passiver – blev gennemgået. Foreningens ejendom er værdiansat til den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013 på kr. 407.000.000. Foreningens egenkapital udgør kr. 260.281.570. Det blev samtidigt præciseret, at foreningen ved opgørelsen af andelsværdien fortsat har en reserve/buffer på kr. 44.953.160. Dette beløb er reserveret til fremtidig vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen samt kursudsving m.v.
- Sammensætningen af foreningens lån blev gennemgået, og er udførligt specificeret i regnskabs note 16. Foreningen har to lån i Nykredit A/S med renteswap. Disse to lån har næsten lige stor hovedstol kr. 51.492.000 og kr. 51.403.000. Det første lån er afdragsfrit til 2041, og er afdækket med en renteswapaftale med udløb 30. december 2020. Det andet lån er afdragsfrit til 31. december 2015, og er tilsvarende afdækket med en renteswapaftale som udløber 31. december 2015. Advokat Henrik Qwist orienterede om, at bestyrelsen er begyndt at vurdere sikringen af det andet lån. I dag vil dette lån kunne omlægges til en væsentlig lavere rente, og fortsat afdragsfrit for en længere periode. Sikring af ydelserne på dette lån skal derfor ske i løbet af 1. halvår 2015.
- Regnskabsnets nøgletal blev gennemgået. Pr. statusdagen har foreningen 237 andelslejligheder, 39 boligejlemål, 5 erhvervslejemål samt 9 usolgte loftarealer. Foreningens friværdi udgør 62 %.

Revisor konkluderede sammenfattende, at foreningens drift er særdeles positiv, samt at foreningens økonomi generelt er sund og god.

Der blev stillet spørgsmål, specielt til regnskabsnets noter, og disse blev besvaret af revisor, bestyrelsen samt advokat Henrik Qwist.

Dirigenten konstaterede, at foreningens årsrapport 2013/2014 var enstemmigt godkendt.

oooOOooo

Revisor CMA Thøger Rude Andersen gennemgik herefter andelsberegningen i årsrapportens note 23. Noten indeholder en beregning i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2 c), i hvilken foreningens ejendom værdiansættes til den offentlige ejendomsvurdering på kontant kr. 407.000.000. Foreningens regulerede egenkapital/andelskapital er opgjort til kr. 215.623.470. Ligesom den negative markedsværdi af foreningens 2 renteswapaftaler er medtaget med i alt kr. 13.234.841.

Den maksimalt lovlige andelsværdi er i regnskabet oplyst til kr. 13.293/m².

Der blev stillet spørgsmål til, hvorvidt bestyrelsen har overvejet at indhente en valuarvurdering af foreningens ejendom. Bestyrelsen oplyste, at udgiften hertil vil andrage mellem kr. 30-35.000, hvorfor bestyrelsen ikke har fundet det nødvendigt.

Revisor orienterede forsamlingen om, at han ved en skyggeberegning, på baggrund af oplysningerne om foreningens drift og ejendom, har vurderet, at ejendommens handelsværdi ikke er under den offentlige vurdering.

Advokat Henrik Qwist redegjorde for, at bestyrelsen foreslår uændret andelskrone på kr. 11.000/m².

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag om uændret andelskrone på kr. 11.000/m² blev enstemmigt vedtaget.

Denne andelskrone er herefter i henhold til vedtægtens § 14, stk. 1 A gældende for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, selvom der lovligt vil kunne fastsættes en højere værdi.

Ad. 5 – Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse.

Thomas Worsaae Lyng, Administration Danmark gennemgik bestyrelsens forslag til budget 2014/2015.

Thomas Worsaae Lyng anførte, at der er en del ekstra planlagte vedligeholdelsesarbejder i budgettet, idet bestyrelsen har valgt at medtage de ikke udførte arbejder i 2013/2014 i dette års budget. Planlagt vedligeholdelse er således i alt på kr. 7.535.000. Det er årsagen til, at der i år budgetteres med et underskud. Thomas Worsaae Lyng præciserede dog samtidig, at foreningen har en god likviditet, og der vil også næste år stå penge på bankkontoen, hvis budgettet følges.

Bestyrelsen stiller forslag om, at boligafgiften ikke forhøjes i år.

Det blev under budgetgennemgangen præciseret, at den budgetterede indtægt på kr. 1.400.000 for salg af tidligere udlejede lejligheder vedrører allerede ledige lejligheder, hvoraf 1 er solgt og 1 er budgetteret til en forsigtig salgspris.

Der er i budgettet jf. note 6, som i budget 2013/2014, afsat bestyrelseshonorar på kr. 65.000 årligt, hvoraf kr. 45.000 tildeles formand Conni Madsen. Beløbet vedrører honorar for allerede udført arbejdsindsats i perioden 1. november 2013 – 1. november 2014. Næstformand Thomas Meldgaard motiverede udførligt bestyrelsens beslutning.

Dirigenten konstaterede, at budgetposten "Bestyrelseshonorar" kr. 65.000 var vedtaget.

Dirigenten konstaterede endvidere, at bestyrelsens budget 2014/2015 var enstemmigt vedtaget.

Ad. 6 – Forslag.

Dirigenten konstaterede, at der ikke er fremkommet forslag til generalforsamlingen.

Ad. 7 – Valg af bestyrelse.

Advokat Henrik Qwist redgjorde for, at formanden er på valg hvert år.

Formand Connie Madsen oplyste, at hun genopstiller som formand. Dirigenten forespurgte forsamlingen, om der var andre kandidater til formandsposten. Dirigenten konstaterede, at formand Connie Madsen var genvalgt for en ny 1-årig periode uden modkandidat og med stort bifald.

Herefter redegjorde dirigenten for, at der skulle vælges yderligere 4 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Thomas Meldgaard og Mette Belling Skov var villige til genvalg, mens der således skulle vælges 2 nye bestyrelsesmedlemmer.

Til de 2 ledige bestyrelsesposter meldte Stine Thestrup Olsen og Flemming Schultz sig som kandidater.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var yderligere kandidater til bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede herefter, at Thomas Meldgaard og Mette Belling Skov var genvalgt for en 2-årig periode, mens Stine Thestrup Olsen var valgt for en 2-årig periode og Flemming Schultz valgt for en 1-årig periode.

Som bestyrelsessuppleant for 1 år blev Peter Munch Sørensen valgt.

oooOOoooo

Foreningens bestyrelse består herefter af følgende medlemmer:

Formand	Conni Madsen	Leifsgade 7, 5. tv.	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Thomas Meldgaard	Gunløgsgade 47, 5. tv.	På valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Mette Belling Skov	Gunløgsgade 53, 1. th.	På valg 2016
Bestyrelsesmedlem	Stine Thestrup Olsen	Egilsgade 46, 2. tv.	På valg 2016

Bestyrelsesmedlem	Flemming Schultz	Gunløgsgade 55, 5. tv.	På valg 2015
Bestyrelsesmedlem	Kristina Vinci	Gunløgsgade 53, st.	På valg 2015
Suppleant	Peter Munch Sørensen	Egilsgade 50, 5. tv.	På valg 2015

Ad. 8 – Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev følgende punkter drøftet og fremhævet:

- Bagtrapperne skal holdes fri for affald og genstande.
- Affald skal sorteres af beboerne, og alle opfordres til at følge reglerne.
- Spørgsmål om, hvorvidt foreningen kan få kommunens tilladelse til afmærkning af P-pladser. Det vil bestyrelsen undersøge.
- Ønske om ventilation i køkkenet evt. emhætte med udsug. Bestyrelsen præciserede, at emhætter skal etableres med kulfilter. Andelshavere må ikke installere emhætte med udtræk gennem mur eller vindue.
- Foreningens vedligeholdelsesplan vil ligge på foreningens hjemmeside indenfor 8 dage.
- Korttidsudlejning – B&B – drøftedes. Flere udtrykte interesse for at få denne mulighed, specielt over sommeren. Ved en hurtig afstemning ved håndsoprækning konstateredes, at 30 deltagere var for korttidsudlejning, 12 imod imens 12 hverken var for eller imod. Punktet vil eventuelt blive taget op af bestyrelsen i det kommende år, idet det i dag ikke er lovligt for andelshaverne at foretage korttidsudlejning.
- Bestyrelsen vil sætte en seddel op i opgangene om varmeafledning.
- Spørgsmål til, hvorvidt det indgår i bestyrelsens plan at foretage renovering af gårdtoiletterne. Det indgår ikke i planene, men det vil blive overvejet.

Formand Connie Madsen bød herefter på foreningens vegne på smørrebrød – 102 stk. – i alt af bygningens 102 år fødselsdag.

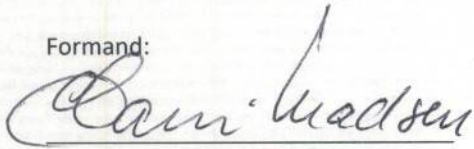
Advokat Henrik Qwist hævdede herefter foreningens ordinære generalforsamling 2014 kl. ca. 21.00, idet han samtidig takkede for en god og positiv debat.

København, den 9. december 2014

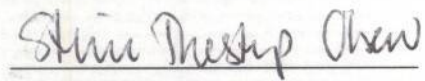
Dirigent og referent:

Advokat Henrik Qwist

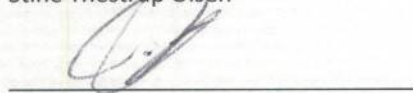
Formand:



Conni Madsen



Stine Thestrup Olsen



Kristina Vinci



Thomas Meldgaard



Mette Belling Skov



Flemming Schultz

Bilag 1: Bestyrelsens beretning 2013/2014.

Bestyrelsens beretning 2014

Den årlige beretning er en mulighed for at gøre status over tingenes tilstand; hvordan er foreningens dagsform? Er der styr på økonomien? Fungerer dagligdagen nogenlunde fornuftigt? Er AB Njal et sted, hvor folk kan lide at være? Den er et kig tilbage på årets aktiviteter og udvikling, og også et kig frem: Hvad vil fremtiden bringe? Hvilke fremtidsudsigter er der for foreningen?

For at starte med det, der nok optager de fleste mest: Som det fremgår af regnskabet, har foreningen en god økonomi. Vi har fortsat overskud på driften, og det er positivt, fordi det giver os mulighed for at polstre os til nogle af de større vedligeholdelsesopgaver, der ligger og venter forude. Det ekstraordinært store overskud i år skyldes dog først og fremmest, at vi ikke nåede helt i hus med sidste års opgangsrenovering. En del af udgifterne for denne runde kommer først til at figurere på regnskabet for det igangværende regnskabsår.

Det tæller dog også på den positive side, at vi har solgt en del lejelejligheder i det forløbne år. I alt er 5 lejligheder, der har skæppet med 3,9 millioner i kassen, blevet realiseret.

Udover salget af lejligheder har vi også optimeret økonomien ved at omlægge et af foreningens lån på 32,8 millioner. Restløbetiden var 20 år, og vi har omlagt til et nyt 20-årigt lån, der både forøger foreningens afdrag med en kvart million årligt og giver en årlig besparelse på 192.000 kroner. Et lille kursfald ved omlægningen betyder umiddelbart en forøgelse af gælden med 1,6 millioner, men over en 20-årig periode vil resultatet være en besparelse på 3,9 millioner kroner. Den lille forøgelse af gælden får ingen betydning for andelskronen, da vi har buffer nok i beregningen af andelskronen til at absorbere stigningen.

Det hører naturligvis med til historien, at det er opsparingen, vi tærer på, når vi sælger foreningens lejelejligheder, efterhånden som lejerne flytter eller dør. De usolgte lejligheder ligger som en skjult opsparing, som det gælder om at få frigjort, men proventet kan jo kun bruges én gang. Lidt som at hente olie op af undergrunden; når kilden er tømt, er festen forbi. Om salget af lejligheder vil fortsætte på det nuværende niveau, er umuligt at forudsige, og vi budgetterer da også forsigtigt, så det ikke er en forudsætning for det kommende års aktiviteter, at proventet når samme niveau.

Summa summarum er det samlede billede altså, at foreningen har en sund økonomi og en fornuftig drift, og det er godt, eftersom det giver os bedre muligheder for at honorere kravene til ejendommens løbende vedligeholdelse.

Den øjeblikkelige økonomiske situation er også baggrunden for årets julegave; en huslejestigning på 0 procent. Vi har taget de ønsker, der kom til udtryk på sidste års generalforsamling til efterretning og besluttet at kapitalisere en del af luften i økonomien ved at holde huslejen i ro.

Det er naturligvis en balancegang. Den gode økonomi er status, men der ligger store opgaver og venter på os forude og en usikkerhedsfaktor i form af voldgiftsagen mod rådgivere og entreprenører på tagprojektet. Vores advokat Henrik Qwist vil gøre nærmere rede for den sag senere.

Alt efter hvordan tingene flasker sig vil vi skulle tilpasse ambitionsniveauet med hensyn til vedligeholdelsesopgaverne. Flader salget af lejligheder ud, eller taber vi voldgiftssagen, vil vi stå i en situation, hvor kommende store vedligeholdelsesopgaver må lånefinansieres eller udskydes. Det vil naturligvis være ærgerligt, men det hører med til historien, at vi har en friværdi på 61%, så der ligger en stor opsparring i ejendommen.

Andelsboligmarkedet er i øjeblikket brændvarmt, og salget af andelslejligheder går strygende. Vi mærker det bl.a. ved, at ventelisten er vågnet op til nyt liv; efter mange års pause, sker det nu igen, at andele bliver solgt via ventelisten. Det er jo dejligt for sælgerne, der slipper for udgifter til ejendomsmæglere og usikkerhed om, hvor længe man risikerer at sidde med dobbelt husleje - og for foreningen, der sparer tomgangshusleje.

Som en lille optimering af økonomien er den seneste af foreningens lejligheder blevet solgt ved selvsalg, så vi sparede salæret på 30.000. Det planlægger vi også at gøre fremover. Som andelsboligmarkedet er i øjeblikket, ser det ud til at være muligt, selvom der selvfølgelig er mere arbejde i det for bestyrelsen, men også andelshaverne har bidraget, idet lejligheden blev rengjort i arbejdsweekenden. Efterfølgende stod bestyrelsen for at få taget billeder, skrevet annonce og holdt åbent hus. Der var flere interesserede, så det gik hurtigt med at få den solgt.

Arbejdsweekenden var igen i år en succes med 83 andele repræsenterede, og der blev lagt 738 timer svarende til 20 arbejdsuger. Det er ved at være en tradition, at vejret er godt, og humøret var som sædvanligt højt. Der blev arbejdet koncentreret og målrettet på opgaverne, der omfattede færdiggørelse af lapningen af huller i pudsen på bagtrapperne, nye kantliste omkring faldgruset på lejepladsen, hovedrengøring på fortrapperne, nye blomster i bedene og rengøring af pavillontagene. Årets cykelindsamling gik desværre ikke helt efter for planen. Mærkningen af cyklerne blev foretaget for sent, så det var ikke alle, der fik en rimelig frist til at "redde" deres cykel. Vi valgte at gennemføre indsamlingen alligevel, da cyklerne jo som altid stod i en periode, mens de ventede på at blive hentet, og forhåbentligt er der ingen, der har mistet en cykel, de faktisk bruger.

Igen i år har vi haft vand i kældrene, desværre. Hvis man skal tro sagkundskaben, må vi indstille os på, at det bliver mere reglen end undtagelsen. Da vi første gang fik vand i kældrene allierede vi os med teknisk rådgiver for at få råd om, hvad vi skulle eller kunne gøre. Der er ingen snuptagsløsninger, og det er begrænset, hvad vi kan gøre for at hindre vandet i at komme ind i kælderen. Et af de tiltag vi har iværksat er at få blokeret afløbene i de gamle vaskekældre, da det primært er der vandet kommer ind. Er det først kommet ind, kan vi forsøge at få det væk så hurtigt som muligt. Vi er i øjeblikket ved at lave forsøg med permanent installerede pumper de mest udsatte steder.

Årets store opgave har været genoptagelsen af opgangsrenoveringen. Vi ved, det er et stort ønske blandt beboerne, og der er stor glæde over det færdige resultat. Det er en tung opgave, fordi der er meget opfølgning ved det, og der skal lyde en stor tak til Mette for at have taget hånd i hanke med arbejdet, fulgt byggemøderne og fulgt op på små og store problemer. Det har stor betydning for det færdige resultat, at håndværkere og rådgivere oplever, at deres arbejde bliver fulgt, og at der er et krav om, at kvaliteten skal være i orden.

Med færdiggørelsen af de fire opgange har vi fået ordnet de værste opgange, og det har været en stor diskussion i bestyrelsen, hvordan det videre forløb skulle være. De resterende opgange har en standard, som er fosvarlig, så principielt kunne vi stoppe her og gemme pengene til andre store opgaver, men opgangsrenoveringen er ikke kun "nice to have" men også "need to have" i den forstand, at linoleummen bliver fornyet, så man ikke risikerer at falder i den, og belysningen bringes op til nutidens krav, så man kan færdes trygt på trapperne. Der er heller ingen tvivl om, at det førstehåndsindtryk en

potentiel køber får, når han eller hun træder ind i en opgang har betydning for salget af en andel.

I lyset af, at vi har en god økonomi, har vi dog besluttet ikke bare at gøre alle opgange færdige men også at fremrykke projektet, så det gennemføres i løbet af de næste to år, i stedet for de planlagte tre. Selvom det stiller store krav til økonomien, ligger der dog en besparelse på rådgiverdelen ved at gennemføre projektet i færre etaper. Vi tror på, at det bliver til gavn for alle husets beboere, at alle kommer til at bo i en ordentlig opgang, så ingen længere skal skamme sig over at få gæster eller invitere potentielle købere på besøg. Vi er glade for at kunne stille andelshaverne en færdiggørelse i udsigt og få byggerodet overstået en gang for alle.

- En anden stor sag, som vi har arbejdet med i år, er den allerede omtalte voldgiftssag. På grund af mangler i projektmaterialet måtte bestyrelsen tage stilling til, om der skulle bruges penge på at åbne taget udvalgte steder for at få fuldt overblik over omfanget af byggesjusk. Som I har kunnet konstatere, fik vi derfor i starten af året åbnet taget fire steder, så rådgiverne kunne vurdere konstruktionen. Resultatet er, at vi står for at skulle sagsøge rådgivere og entreprenører for 17 millioner. Henrik Qwist vil som sagt gøre nærmere rede for sagsforløbet.

Derudover har bestyrelsen i årets løb arbejdet med en række større og mindre sager, og jeg skal her gøre rede for udvalgte sager, som kan have almen interesse.

- Der er fortsat problemer med opstigende fugt i porten ved Gunløgsgade 65. Det har været hårdt arbejde at holde rådgiverne ved ilden og få indhentet en ordentlig udredning af, hvorfor der bliver ved med at være problemer. En tilbundsgående undersøgelse af problemet har vist, at der heldigvis ikke er tale om brud på nogen rør. Desværre bunder problemet i stedet i forhøjet grundvandsstand, og det er et forhold, som vi er uden indflydelse på. De angrebne dele af porten vil nu blive repareret, og fremtiden byder nok på, at vi løbende må sætte ind med vedligehold, så problemet holdes i ave.

Bestyrelsen har både modtaget forespørgsler og ansøgninger om at få sat tørrestativer op under vinduerne på gårdsiden. Som nogle af jer måske har bemærket, sidder der allerede tørrestativer under nogle vinduer i gården. Ønsker man en sådan løsning, henvender man

sig til Jan Meincke, der sørger for bestilling og opsætning af den såkaldte "Brygge-model". Udgifterne afholdes dog af den enkelte andelshaver.

I forbindelse med den årlige arbejdsweekend efterspurgte flere andelshavere et forum, hvor man kunne komme i kontakt med hinanden i foreningen. Derfor oprettede bestyrelsen tidligere på året en åben facebookgruppe, som gerne skulle blive et godt og aktivt forum for foreningens beboere. Da det er en åben gruppe kan alle naturligvis kigge med, også kommende beboere eller andre interesserede ude fra, så vi er selvfølgelig spændte på, hvordan det udvikler sig. Gruppen er en facilitet for foreningens beboere, og den skal kunne køre uden bestyrelsen indblanding eller medvirken. Det er da heller ikke her, man henvender sig til bestyrelsen. Der må man stadig gå kommandovejen og skrive en mail direkte til bestyrelsens mailadresse bestyrelsen@abnjal.dk

En enkelt lille opsang skal der dog også være plads: Vi skal være bedre til at lukke lokalet ind, når de kommer for at aflæse varmen. Desværre er der alt for mange, hvor forbruget må skønnes, og da bestyrelsen har besluttet, at a conto beløbet ved manglende aflæsning skal sættes til den højeste aflæsning i foreningen, er det også en dyr omgang, indtil man kan få aflæst næste gang. Da aflæsningen er en fordelingsnøgle og ikke en måling af det absolutte forbrug, har det betydning for os alle, at den bliver så præcis som muligt.

Når det er sagt, skal der derudover lyde en tak til vores mange samarbejdspartnere. Først og fremmest er vi Jan Meincke stor tak skyldig for den måde, han holder hånd i hanken med små og store sager i en hektisk dagligdag. Uden Jan ville vi ganske enkelt ikke kunne drive foreningen så effektivt, som vi gør. At andelshaverne også giver udtryk for, at Jan er behagelig at omgås og formår at løse de fleste problemer, er vi naturligvis superglade for.

Tak til Administration Danmark for at holde styr på det "administrative bøvl". Hvis ikke der blev opkrævet husleje, bogført regnskaber og taget hånd om praktikaliteterne i forbindelse med overdragelse af andele, ville vi være ilde stedt. Det skal en passant nævnes, at vi er blevet rigtig gode til at få betalt huslejen til tiden. For første gang kan vi holde generalforsamling med kun en enkelt på restancelisten, og det er dejligt. Huslejerestancer er trælse, fordi de hurtigt kan udvikle sig til eksklusionssager, og det er aldrig sjovt - hverken for bestyrelse eller administrator - eller den andelshaver, det går ud over.

Tak til Henrik Qwist og Thøger Andersen for rådgivning, der både er faglig kompetent og præget af sund fornuft og sans for proportioner. Vi har brug for det, og vi føler os trygge ved den vejledning vi får.

Det er, som Storm P. sagde, svært at spå, især om fremtiden, og lige nu gælder det måske mere end nogen sinde. Vi ved dog allerede, at foråret vil byde på endnu en runde opgangsrenoveringer, så vi kan komme i mål over de næste to år.

Til næste år udløber desuden et af vore lån, og det bliver den kommende bestyrelses opgave at finde en fornuftig refinansiering af det. Som renterne udvikler sig i øjeblikket har vi lov til at håbe på, at der er basis for yderligere forbedring af foreningens økonomi. Den afgående bestyrelse har allerede så småt taget fat på overvejelserne om, hvordan det skal gribes an. Helt basalt skal vi tage stilling til, om der skal optages et nyt afdragsfrit lån eller et med afdragsprofil, men det hører med til overvejelserne, om vi allerede nu skal tage højde for, at vi om få år skal have skiftet vinduerne på gårdsiden og derfor forøge lånet for at sikre den fornødne økonomi uden at skulle løbe an på det uforudsigelige salg af lejelejlighed.

I det kommende år vil voldgiftssagen komme for retten, og når der engang er faldet dom, vil vi vide meget mere om vores økonomiske råderum, om det bliver stort eller lille.

Uanset hvordan vi vender og drejer det, er det dog bestyrelsens opfattelse, at vi kan gå fremtiden rimeligt trygt i møde. Det vi taler om er, om aktivitetsniveauet skal være højt eller lavt. Det vil fremtiden vise.

Tak for året der gik og tak for tilliden.

A/B NJAL

**Ordinær generalforsamling 11. november 2014 – Dagsordens punkt 3:
Orientering om voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S**

På foreningens ordinære generalforsamling 2013 blev det besluttet at indlede voldgiftssag mod Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S om mangler ved foreningens tagrenoveringssag - specielt vedrørende tagkonstruktionens dampspærre.

Foreningens tekniske rådgiver, ALECTIA, gennemgik i 2009 taget og beskrev de udestående fejl og mangler ved renoveringen. En skønsmand kunne efterfølgende i vidt omfang bekræfte frejlene og manglerne, men han vurderede samtidig at udbedringen ville kunne gennemføres indefra via skunkrummene for ca. 800.000 kr. i alt.

ALECTIA A/S vurderer imidlertid, at det ikke er lovligt og heller ikke praktisk muligt at udbedre manglerne indefra.

I foråret 2014 har rådgivningsfirmaet AI A/S under overvågning af ALECTIA A/S udarbejdet et projekt for udbedring af de konstaterede mangler. Projektet er udarbejdet således, at udbedringen sker udefra idet taget delvis fjernes. I sommeren 2014 blev der gennemført licitation på projektet. 3 firmaer afgav tilbud, og på grundlag af det billigste tilbud vil de samlede udgifter til udbedringen beløbe sig til ca. 17 mio. kr.

I voldgiftssagen vil jeg fremlægge det udarbejdede projekt samt licitationsresultatet, og jeg vil hæve foreningens påstand, således at Tegnestuen Plan 1 A/S og Enemærke & Petersen A/S skal betale foreningen de opgjorte udgifter til udbedring af fejl og mangler.

Voldgiftssagen vil sandsynligvis først blive afsluttet med en endelig kendelse fra Voldgiftsnævnet i 2016.

På generalforsamlingen i 2013 vurderede jeg, at omkostninger til udarbejdelse af udbedringsprojektet og gennemførelse af licitationen ville beløbe sig til 300.000 kr. Desværre viste det sig, at arbejdet med projektet var vanskeligere end først antaget, idet det var nødvendigt at åbne taget for en besigtigelse af konstruktionen, og som det ses af årsrapporten 2013/2014 har udgifterne til voldgiftssagen været på i alt ca. 450.000 kr. I regnskabsåret 2014/2015 er det min vurdering, at foreningens udgifter til voldgiftssagen vil beløbe sig til ca. 300.000 kr.

Bestyrelsen har anmodet ALECTIA A/S om at vurdere, hvorvidt der er nogle af de påpegede mangler, foreningen kan undlade at udbedre. ALECTIA A/S har vurderet, at manglerne uanset udfaldet af voldgiftssagen bør udbedres.

Jeg vil på foreningens ordinære generalforsamling den 11. november 2014 nærmere kunne redegøre for sagen.

København, den 21. oktober 2014
Henrik Qwist
advokat (H), partner