

Bestyrelsens beretning 2023

Indledning

Bestyrelsen har i det forgangne år brugt en del tid på arbejdet med vedligeholdelsesopgaver på foreningens bygningsmasse, vores drift, det nye altanprojekt og Karl Poulsen sagen. Vi forsøger løbende at sikre, at de visioner for en grøn og social, fællesskabsorienteret gade, som vi præsenterede på forrige års generalforsamling, indarbejdes i de beslutninger vi træffer. Vi arbejder på at sikre gadens grønne profil og kigger løbende på energibesparelser og udskiftning til mere bæredygtige løsninger i vores bygningsdrift; Vi har søgt grønne puljer i kommunen (som vi dog desværre ikke fik); vi lægger meget arbejde i at sørge for, at vi er en god arbejdsplads for vores medarbejdere i driften, og vi har også for nylig truffet beslutning om, at vi gerne vil have elever; vi forsøger at skabe rammen om fælles aktiviteter for foreningens beboere samt sikre økonomisk stabilitet, så alle andelshavere kan have ro i maven. AB Jæger er en stor og kompleks forening at drive. Derfor har vi som bestyrelse taget hul på at omstrukturere måden bestyrelsen arbejder på og bedre udnytte de ressourcer hvert bestyrelsesmedlem besidder. At være valgt som bestyrelsesmedlem i en forening af AB Jægers størrelse forpligter. Det er vores ønske, at øge bestyrelsesmedlemmernes kompetencer, så alle er klædt bedre på til at lede en forening af vores størrelse.

Økonomi

Lad os først fastslå at AB-Jæger er en økonomisk sund forening.

I vores årsrapport er der en fornuftig fordeling mellem gæld, buffer og andelsværdi. Det betyder, at vi af de fleste banker opfattes som havende en lav risiko. Dvs. at der med al sandsynlighed ikke er risiko for, at vi ikke kan indfri vores gæld, eller at vi risikerer at skulle nedsætte andelsværdien, hvis valuarvurderingerne skulle falde markant.

Vores gæld udgør 33% af den fastfrosne vurdering og vi har en fordelagtig låneportefølje, hvor 77% af gælden ligger i et fastforrentet 0,5% lån med afdrag og en løbetid på 30 år. Resten af gælden ligger som 1% rentetilpasningslån. Det betyder, at de fleste banker er positive over for at yde lån til både foreningen og andelshavere.

I regnskabet er bufferen ca. 189 mio. kr., men de 62 mio. kr. heraf stammer fra den kursgevinst, der opstår, når man fastsætter handelsværdien af vores lån. Det er derfor en teknisk gevinst, der hurtigt kan forsvinde igen såfremt renten falder. Så reelt har vi pt. nærmere en buffer på ca. 127 mio. kr. svarende til 16% af den fastfrosne valuarvurdering.

Vi har i det forgangne år arbejdet en del med at prioritere punkterne i vores vedligeholdelsesplan og vi er så småt begyndt at tage hul på en mere konkret planlægning af hvilke projekter, der skal udfærdiges inden for de næste henholdsvis 5år, 10år og 15år. For at udføre disse projekter får vi brug for at optage lån, som vil nedsætte bufferen betydeligt.

De større opgaver, der ligger lige for, drejer sig primært om fugerne i bagfacaderne (estimeret udgift ca.42 mio), renovering af kviste og vinduer, samt udskiftning af tagvinduer (estimeret udgift ca.10 mio¹), faldstammer (estimeret udgift ca. 6 mio.). Dette er ikke en udtømmende liste.

Vi skal også have i mente, at vi kan komme til at bruge bufferen, hvis vi skal optage lån i forbindelse med retssagen mod Karl Poulsen, som bliver afgjort i byretten i efteråret 2023, hvis vi taber helt eller delvist.

I driftsregnskabet kom AB-Jæger ud af 2022 med et underskud på ca. 4,3 mio. kr. Det er naturligvis ikke tilfredsstillende.

¹ Dette beløb forudsætter at det laves samtidigt med facaderne.

En af de store uforudsete poster var en ekstraregning fra Grundejernes Investeringsfond (GI) på ca. 2,4 mio. kr.

Den ekstraordinære regning fra GI stammer fra dengang foreningen havde egen administration. Her har man registreret lejeboligerne forkert. Dette har GI påpeget over for os. De har nu beregnet, hvor meget vi har betalt for lidt i gennem årene og fremsendt en samlet regning på det. Vi har undersøgt, hvorvidt GIs krav måtte være forældet, men det er det ikke.

Der er dog ikke tale om et decideret tab, da pengene står på en konto hos GI, som bliver udbetalt i takt med at vi renoverer bygningerne. Og når vi med tiden har konverteret så mange lejeboliger til andele, at vi kun har 1-2 lejeboliger tilbage, udbetales restbeløbet.

Et andet stort punkt er retssagen mod Karl Poulsen hvor udgiften i 2022 blev ca. 1,3 mill. højere end vi havde budgetteret med.

Derudover var mængden af løbende vedligeholdssopgaver udført i 2022 større end forventet. Udgifterne til fællesarealerne har også været større, end vi har budgetteret med.

Der var også budgetteret med en indtægt for konvertering af en lejelejlighed til andelsbolig på ca. 1,9 mio. Denne post har revisor dog valgt at flytte til balancen, så beløbet indgår som en opsparing.

I 2023 bliver vi desværre nødt til at budgettere med underskud på ca. 3,2 mio. Det skyldes primært, at der afsættes 4 mio. kr. til retssagen mod Karl Poulsen. Men vi må også konstatere, at udgifterne til stort set alt er steget betydeligt som funktion af energikrise og inflation.

Vi har ved seneste budgetmøde derfor taget et dyk ned i budgettet for 2023 for at afdække, hvor det er muligt og giver mening at lave besparelser. Det betyder blandt andet, at vi ikke længere skal have pudset vinduer, og at større byggeprojekter og renoveringsprojekter er sat på hold et par år. Det eneste store projekt, der bliver gennemført i år, er renovering af kloakkerne, da det allerede er påbegyndt. Derudover er driften blevet instrueret i at spare på udgifterne til løbende vedligehold af bygningerne, så kun det mest nødvendige udbedres. Det betyder, at vi allesammen skal være opmærksomme på at passe bedre på vores fællesarealer.

Vores likvide beholdning (opsparing fra tidligere budgetter med overskud) er næsten brugt op. Vi brugte ca. 16 mio. på renovering af trappeopgange og derudover har vi bundet ca. 9 mio. i midlertidigt ejede lejligheder på Ndr. Fasanvej. Dette er nødvendigt, da vi ønsker at udskille Ndr. Fasanvej af foreningen og sælge bygningen. De midlertidigt ejede lejligheder genererer en lille indtægt, da de er lejet ud frem til et salg af bygningerne. Vores positive driftsøkonomi har gjort at det de sidste 7 år (siden 2016) ikke har været nødvendigt at lave stigninger i boligafgiften. Det er der sikkert mange der har været glade for, da vores exit fra Finansiell Stabilitet i årene 2013-2016 betød en næsten fordobling af boligafgiften fra 325 til 600 kr/m²/år.

Sidste år vedtog generalforsamlingen en nedsættelse af boligafgiften, da vi fjernede de to poster, omdeling og trappelys/dørtelefon, på huslejeopkrævningen. Det har betydet en lavere indtægt for foreningen.

Som tidligere nævnt betyder energikrisen og den voldsomt stigende inflation, at priserne er steget på alt. Samtidig ser vi ind i at skulle optage lån til en hel del nødvendige vedligeholdelsesprojekter, som der jo skal betales renter og afdrag på.

Derfor mener vi, at det er rettidig omhu at lave en stigning i boligafgiften, så vores fremtidige driftsbudgetter kan hænge sammen.

I første omgang har vi foreslået en større stigning over to omgange med en stigning på 5% med virkning fra d. 1/7 2023 og yderligere stigning på 5% med virkning fra 1/1 2024. I nedenstående skema har vi forsøgt at anskueliggøre, hvordan stigningen vil udmønte sig for de tre mest typiske lejlighedsstørrelser.

	kr./m ² /måned	kr./m ² /år	45 m ² pr. måned	90 m ² pr. måned	135 m ² pr. måned
i dag	50,00 kr.	600,00 kr.	2.250,00 kr.	4.500,00 kr.	6.750,00 kr.
fra 1/7-2023	52,50 kr.	630,00 kr.	2.362,50 kr.	4.725,00 kr.	7.087,50 kr.
fra 1/1-2024	55,13 kr.	661,50 kr.	2.480,63 kr.	4.961,25 kr.	7.441,88 kr.

Samlet stigning pr. måned	230,63 kr.	461,25 kr.	691,88 kr.
Samlet stigning pr. år	2.767,50 kr.	5.535,00 kr.	8.302,50 kr.

Vi er klar over, at det kan være en væsentlig udgiftsstigning for den enkelte andelshaver, så vi har siden vores budgetmøde været budgetterne igennem endnu en gang for at se på alternative løsninger. Vi kommer derfor på generalforsamlingen til at stille et ændringsforslag til vores eget forslag, så det kun er huslejestigningen den 1/7, som foreslås vedtaget.

Se nedenstående reviderede skema.

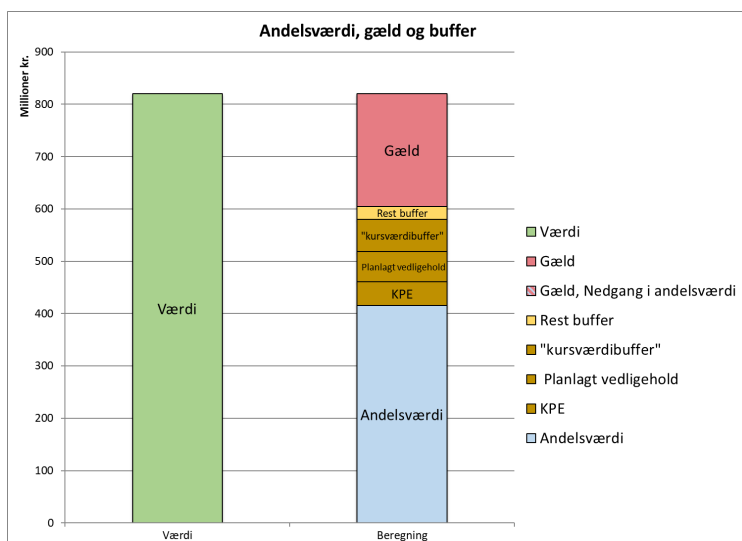
	kr./m ² /måned	kr./m ² /år	45 m ² pr. måned	90 m ² pr. måned	135 m ² pr. måned
i dag	50,00 kr.	600,00 kr.	2.250,00 kr.	4.500,00 kr.	6.750,00 kr.
fra 1/7-2023	52,50 kr.	630,00 kr.	2.362,50 kr.	4.725,00 kr.	7.087,50 kr.

Samlet stigning pr. måned	112,50 kr.	225,00 kr.	337,50 kr.
Samlet stigning pr. år	1.350,00 kr.	2.700,50 kr.	4.050,00 kr.

Vi vil herefter udarbejde en langsigtet plan for hvordan vi fremadrettet kan introducere nogle betydeligt mindre årlige automatiske reguleringer i boligafgiften, så vi kan undgå disse pludselige store stigninger, som dem vi introducerer nu.

Fastsættelse af andelsværdi pr. m² (Andelskrone) og reserve (buffer):

Det er bestyrelsens forslag at andelskronen forbliver på de 13.500 kr./m².



Vi har i tidligere beretninger forsøgt at tydeliggøre hvordan andelsværdien pr. m² beregnes. Lidt forsimplet giver foreningens værdier minus gælden det økonomiske råderum indenfor hvilket andelsværdien kan lægges. Den del af råderummet, som ikke allokeres til andelsværdi, kaldes reserven (bufferen) og er den "friværdi" vi har, hvor vi kan optage nye lån.

Sat på formler giver det:

Råderum = Værdier - Gæld

Reserve ("Friværdi"/buffer) = Råderum - Andelsværdi

Ud fra dette kan vi se, at hvis gælden stiger eller vurderingen falder, vil råderummet blive mindre.

Hvis andelsværdien skal blive større, betyder det, at reserven bliver mindre. Da reserven er sammenlignelig med friværdi, vil en mindre reserve betyde, at vi begrænses i forhold til optag af lån.

Hvis andelsværdien udgør hele råderummet, så reserven er 0, bliver man nødt til at sænke andelsværdien, hvis der skal optages nye lån til f.eks. vedligeholdelse af ejendommene.

Valuarvurderingen udgør langt den største del af vores værdiansættelse. Skulle vurderingen falde, betyder det at råderummet bliver mindre og dermed presses reserven og i sidste ende andelsværdien.

For at gardere os mod et fald i vurderingen, valgte vi for et par år siden at benytte os af en fastfrysning af valuarvurderingen.

Da andelsværdien afhænger af foreningens vurdering, mængden af gæld, samt hvor stor en andel af reserven, der budgetteres til større projekter i vedligeholdelsesplanen, er det svært at sammenligne andelsværdien fra en forening til en anden.

Råderummet i vores forening er på ca. 605 mio. kr. Det svarer til 74% af vores samlede værdier.

Hvis man ser bort fra friværdi og muligheden for i fremtiden at optage gæld, så bliver den teoretisk maksimale andelsværdi på 19.653,51 kr. pr. m². Vores nuværende andelsværdi er på 13.500 kr/m². Det er ca.70% af den teoretisk mulige andelsværdi. Den nuværende andelsværdi efterlader os en reserve (buffer) på ca. 189 mio. kr. Ud af denne reserve er ca.61 mill. en kursgevinst, som skyldes den nuværende kursværdi af vores gæld. Man bør derfor trække denne del fra reserven for at få et mere reelt billede af størrelsen på reserve. Det efterlader os med en reserve på ca.127 mio.

Som beskrevet ovenfor ligger der nogle nødvendige vedligeholdelsesprojekter i den nærmeste fremtid, som anslået vil beløbe sig samlet til ca. 58 mill. Derudover kan udfaldet af KPE retssagen betyde optag af yderligere lån, med op til 45 mio. kr. Med dette i mente bør vi altså budgettere med 103 mio. kr. af reserven på 127 mio. kr.

Det efterlader kun ca. 25 mio. kr. til andre uforudsete udgifter, hvis vi bibeholder den nuværende andelsværdi på 13.500kr pr.m².

Af disse grunde mener bestyrelsen, at det er for risikabelt at sætte andelsværdien op på nuværende tidspunkt.

Retssagen mod Karl Poulsen

Sammen med beretningen udsendte bestyrelsen AB Jægers supplerende processkrift af 16/1 2023. Processkriftet beskriver, hvorfor bestyrelsen og flere generalforsamlinger har valgt at fortsætte denne retssag. Processkriftet beskriver også de forhold der var omkring AB Jæger og dele af den personkreds, der særligt havde med AB Jægers byggesager at gøre og den måde, de handlede på.

Nederst i dette afsnit oplistes forskellige temaer med henvisninger til afsnittene i processkriftet.

Denne del af beretningen er naturligvis en fortsættelse af beretningen for 2022, som med fordel (sammen med tidligere beretninger) kan læses inden dette afsnit.

Sagen er berammet til at blive hovedforhandlet i september 2023 og vi forventer at der afsiges dom kort tid herefter. Det betyder, at vi nu er i gang med at arbejde med selve materien, dvs. at alle teknikaliteterne (rette sagsøger, forældelse, nyt syn og skøn mv.) nu er overstået.

Der er 2 hovedtemaer, der skal behandles i retten. 1) KPE's krav mod AB Jæger, hvor KPE har sagsøgt AB Jæger for 3 ubetalte fakturaer på ca. 20 mio. kr. og 2) AB Jægers tilbagesøgningskrav mod KPE, der i perioden (marts 2005 - april 2008) som vi her behandler, har faktureret AB Jæger for ca. 94 mio. kr. AB Jæger har betalt ca. 75 mio. kr., men mener at der er overfaktureret med ikke under 50 mio. kr. Dette er AB Jægers påstand.

AB Jæger har igennem mange år bedt KPE om at redegøre for de arbejder, der er udført for de ca. 20 mio. kr. som han mener at have til gode. På trods af flere opfordringer venter vi fortsat i spænding på svar herpå. Det har hele tiden været AB Jægers holdning, at vi naturligvis skal betale for de udførte arbejder, men da fakturaerne er udokumenterede i form af manglende specifikationer, kan vi naturligvis ikke betale dem.

AB Jægers tilbagesøgningskrav er på ikke under 50 mio. kr. Kravet skyldes, at vi mener, at KPE har overfaktureret for de udførte arbejder.

Særligt interessante afsnit i processkriftet:

- AB Jæger er sagsøgt for 3 ubetalte fakturaer på samlet ca. 20 mio. kr. - se afsnit: 4.3.1 og 4.3.2
- KPMG's overfakturering. - se afsnit: 4.5.1 og 4.5.2
- Michael Bosnack, Lars Gravesen og Kontoret 30's fuldmagt og tegningsret, dispositioner, bemyndigelse mv. - se afsnit: 5.1 til 5.4.3
- KPMG's fakturering - - se afsnit: 5.5
- AB Jægers tilbagesøgningskrav - se afsnit: 5.7
- AB Jægers frifindelsespåstand - se afsnit: 6.1
- AB Jægers tilbagesøgningskrav - se afsnit: 6.2

NB. Processkriftet er et internt dokument og ligger således ikke tilgængeligt på hjemmesiden og må ikke deles med folk udenfor foreningen. Det er sendt elektronisk til andelshaverne.

X-GF d. 15/11 2022

D. 15/11 2022 blev der afholdt X-GF hvor der deltog 137 andelshavere.

Dagsordenen var om AB Jæger skulle købe afståelsen i Café Gonzo og opnå råderetten over lejemålet med henblik på at omdanne lokalerne til fælleslokale/forsamlingshus.

Der var på generalforsamlingen en livlig debat med mange stærke holdninger, og det stod hurtigt klart, at vi i bestyrelsen havde skudt helt ved siden af målet, når det kom til hvilket materiale/oplysninger de fremmødte andelshavere havde brug for.

I bestyrelsen har vi længe savnet at kunne mærke et mere aktivt fællesskab i vores forening, og da det kom til vores kendskab, at Gonzo ønskede at afstå caféen, så vi en fantastisk mulighed for at skabe et rum, hvor både eksisterende og nye fællesskabsforstærkende aktiviteter kunne udvikle sig fra.

Muligheden for at skabe sådan et fælleslokale betød, at vi, nok lidt forhastet, var mere fokuserede på at erhverve lokalerne med en tanke om, at et udvalg af andelshavere efterfølgende skulle udvikle og drive fælleslokalet. Ærligt havde vi forestillet os, at der var bred opbakning til sådan et fælleslokale, og at debatten ville være koncentreret om, hvilke fede aktiviteter vi kunne lave i lokalet.

Det viste sig at være helt galt. Der var blandt de fremmødte et helt andet og mere konkret behov for at blive præsenteret for konkrete aktivitetsplaner, driftsorganisation og driftsøkonomi. Alle ting vi slet ikke havde forberedt os godt nok på. Med andre ord var bestyrelsens forslag for dårligt gennearbejdet, og det beklager vi.

Generalforsamlingen besluttede derfor også med et stort flertal at forkaste forslaget.

Tager vi de regnskabsmæssige overraskelser for 2022 til efterretning, var det måske ikke så skidt endda, at forslaget blev nedstemt og vi ikke fik sat gang i et så stort projekt.

Efter den ekstraordinære generalforsamling nedsatte en gruppe af andelshavere et udvalg, der arbejder videre med ideen om et fælleslokale. Gruppen har lavet en spørgeundersøgelse blandt beboerne, og den viser, at der er et ønske om og behov for et fælleslokale i AB Jæger.

Der blev under generalforsamlingen og senere i andre fora luftet tanker omkring hvorvidt bestyrelsen var i gang med at handle i strid med foreningens interesser. Nogle har endda antydnet, at dette var en tilbagevenden til tidligere bestyrelsers ageren. Det har gjort et dybt indtryk på os i bestyrelsen og har været noget af en følelsesmæssig rusketur for mange af os, fordi vi alle har involveret os i bestyrelsesarbejdet netop for at sikre mere transparent og regelret forvaltning og drift af foreningen.

X-GF d. 17/4 2023

Der blev også afholdt X-GF d. 17/4 2023, hvor der deltog 33 personer.

Dagsordenen var om AB Jæger skal gå videre med altanprojekt 2.0 og de nødvendige vedtægtsændringer. Efter en kort gennemgang af altanprojektet og beslutningsgrundlaget og flere gode spørgsmål blev forslaget vedtaget med én stemme imod, resten stemte for.

Samarbejde med administrator

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med Cobblestone. Bestyrelsen arbejder tæt sammen med medarbejdere i de fleste af Cobblestones afdelinger omkring administration, erhverv, salg, drift mv.

Der er naturligvis løbende udfordringer i vores samarbejde, der skal justeres. Det synes vi også fungerer godt.

Samarbejde med revisor og Valuar

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med revisor Jan Nygaard fra revisionsfirmaet Beierholm. AB Jægers ejendomme bliver fortsat vurderet af STAD Danbolig Erhverv. Generalforsamlingen skal beslutte, om vurderingen fra 2020 fortsat skal være fastfrosset. Det er bestyrelsens klare anbefaling, at vi fastholder fastfrysningen af valuarvurderingen.

Vurderingen af AB Jægers ejendomme er, på trods af et presset boligmarked med kraftige rentestigninger, økonomisk usikkerhed og høj inflation, det seneste regnskabsår steget med ca. 1,92%, så vurderingen nu lyder på 881.750.000 kr. Vi forventer dog, at vurderingen vil falde til næste år.

Det er fortsat bestyrelsens holdning at AB-Jæger skal have et solidt økonomisk råderum, så vi kan skabe økonomisk trykthed for alle os andelshavere, der bor i foreningen og sikre, at der er råd til kommende udsving i samfundet og kommende renoveringsopgaver.

Driften

Driften består i dag af drifts koordinator Michael, to håndværkere, vores tømrer Nicolai og vores murer Ibrahim, samt vores tre servicemedarbejdere, Brian, Peter og Daniel. Sidstnævnte er blevet ansat siden den sidste ordinære generalforsamling for at hjælpe med at løfte renhold af både vores trapper og øvrige faciliteter. I begyndelsen af 2023 besluttede bestyrelsen, at vi også skulle have en elev. I starten af marts startede Patrick derfor hos os som elev, hvilket har været en rigtig god oplevelse.

Vi gennemgår løbende driftens arbejdsopgaver, for at se om der er opgaver, der kan løses bedre og mere effektivt end vi gør i dag.

Genopretningen af gadens belægning er endelig afsluttet, så vi er kommet i bund med rengøring af trapper, og nu hvor vi er tre servicemedarbejdere, kan vi se, at vi er godt med.

Vores to håndværkere har haft et travlt år med vedligehold af vores bygninger. Vi har haft en del til- og fraflytninger, som har krævet udskiftning af bjælkelaget, samt opmuring af indvendig facade i forbindelse med udskiftning af bjælker.

Vi har haft nogle steder med indtrængende vand fra altaner og kviste, som har krævet en del af vores håndværkere. Samtidigt arbejder vi på at etablere flere pulterrum i kældre - også en opgave, som trækker på vores håndværkere.

Vi synes selv at vi er et godt team, som forstår at arbejde godt sammen og løbende udvikle vores arbejdsmetoder til gavn for foreningen og os selv.

Vi har i den forbindelse et godt samarbejde med bestyrelsen i fortsat udvikling af driften.

Drift af bygninger

I det forløbne år er der sket rigtig meget med vores bygninger og vi har arbejdet sammen med flere forskellige rådgivere og håndværkere, som vi er rigtig tilfredse med.

Tidligere havde vi flere forskellige håndværkere til at arbejde for os, men efter at vi har ansat vores driftleder og flere medarbejdere i Driften, har vi brugt færre eksterne håndværkere.

Vi er meget glade for vores ansatte medarbejdere

Samlet set synes vi, at vores bygninger har fået et løft gennem det sidste år, og vi glæder os til over de næste 10-15 år at fortsætte den gode udvikling.

I løbet af det forgangne år har vi fået foretaget en gennemgang af kloakkerne i gårdene med efterfølgende reparation og montering af rottespærre de steder, hvor det er muligt. Der bliver afholdt licitation på udbedring af de skader der er afdækket og arbejdet forventes at starte op i sensommeren.

Vi har også fået efterset, rensset og repareret vores tagrender. Samtidig er skifer og zink på samtlige ejendomme efterset og repareret for at sikre, at vi ikke får vandskader på vores ejendomme.

Vi er også i gang med en teknisk gennemgang af vores varmecentraler for at se, om de kan optimeres.

Driften oplever dagligt, at beboere klager over manglende varme, hylende rør etc. Vi arbejder på at få det løst med en gennemgang af samtlige varmecentraler og en efterfølgende handleplan for hver enkelt central.

Ud over de større byggesager har vi i det sidste år bl.a. startet pudsning af vinduer og polering af linoleum på vores trapper.

Ser vi lidt frem, kan vi i byggeudvalget se, at der er flere større byggeprojekter, som vi skal have et overblik over. Det drejer sig bl.a. om et kommende altanprojekt, facader og renovering af vinduer og tagvinduer. Der arbejdes lige nu på at prioritere de forskellige byggeprojekter i forhold til tid og økonomi. Bestyrelsen vil udarbejde et 10-15 års budget for at skabe et overblik over de kommende opgaver og den tilknyttede økonomi.

Altanprojekt og 1 års gennemgang:

Der blev afholdt 1 års gennemgang d. 16/6 2022 på altanprojektet. De fleste mangler er udbedret, men ikke alle. Vi har tilbageholdt garanti på 10% indtil alle mangler er udbedret. Der er desværre problemer med at få entreprenøren til at udføre de sidste fejl og mangler. Foreningens rådgiver er på sagen og det bliver håndteret.

Altanprojekt 2_0

Der er afholdt informationsmøde d. 18/1 2023, hvor der deltog ca. 100 beboere. Repræsentanter fra Plan 1 og Cobblestone fremlagde projektet og økonomien bag.

Efterfølgende er der udsendt tilmeldingsblanketter til projektet. Her er der 88 der har meldt tilbage, at de er interesserede i en altan.

Der blev afholdt X-GF d. 17/4 2023.

Processen bliver nu at vedtægtsændringerne skal anden-behandles på den ordinære generalforsamling d. 15/5 2023. Hvis ændringerne bliver vedtaget, skal vi i gang med at udarbejde en byggeansøgning og herefter udbudsmaterialet.

Salgsudvalget

Siden sidste ordinære generalforsamling har der været 28 salg i foreningen.

Alle lejligheder sælges via ventelisterne. Generelt er det sådan, at når en lejlighed har været udbudt på ventelisten i de otte dage, som er reglen, har interesserede købere meldt sig.

Op til sidste ordinære generalforsamling, var der flere lejlighedssalg, der blev væsentligt forsinkede, fordi folk fra ventelisten bød ind på lejligheder uden reelt at være interesserede i at købe. Dette skabte en masse unødigt administrationstid og var vældigt frustrerende for de andelshavere, der ønskede at sælge.

Det er fortsat en udfordring, at folk melder, at de ønsker at købe og så efterfølgende ikke melder tilbage på henvendelser fra Cobblestone. Salgsteamet i Cobblestone forsøger at dæmme op for dette ved at skrive ud til de første 10 interesserede med meddelelse om, at lejligheden går til dem, såfremt personen foran dem springer fra. Heldigvis kan vi sige, at alle lejligheder sælges inden for den korteste administrative tid muligt og at alle andele fortsat sælges uden afslag til maksimalprisen.

Erhvervsudvalget

Vores erhvervslejere er hårdt mærket af konsekvenserne af energikrisen og inflation.

Det kan desværre konstateres, at der kommer færre lokale for at handle i Jægersborggade, ligesom antallet af turister er faldet. Krisen rammer på et tidspunkt, hvor flere erhvervslejere stadig er påvirket af de økonomiske efterdønninger af corona. Det har desværre betydet, at vi har måttet sige farvel til flere butikker siden sidste ordinære generalforsamling. Nogle har valgt at lukke deres butikker helt ned, mens andre har søgt større lokaler uden for Jægersborggade.

I Erhvervsudvalget mærker vi også en faldende efterspørgsel på lokaler i gaden. Vi får stadig henvendelser fra interesserede, men ikke i samme omfang som tidligere. Og hvor vi før fik mange henvendelser med skæve, unikke og mere nicheprægede koncepter, ser vi nu, at folk i højere grad henvender sig med hvad der virker som mere "sikre" butiksideer, herunder ofte tøjsalg eller salg/servering af vin og kaffe. Erhvervsudvalget og Handelsstandsforeningen er i dialog om, hvordan vi kan blive ved med at tiltrække spændende koncepter og sikre, at Jægersborggade fortsat er en handelsgade med unikke butikker, som kan tiltrække en bred vifte af kunder. Vi ønsker at gaden stadig skal være til fornøjelse både for os beboere, de besøgende og vores erhvervslejere.

Vi samarbejder også med handelsstandsforeningen om andre initiativer, der gør gaden attraktiv og hyggelig. Fx gadefest, fastelavn, halloween og ikke mindst julebelysning. Sidste års juletræstænding var så stor en succes, at vi planlægger at gøre det til en fast tradition.

Vores erhvervslejere er en væsentlig del af gadens sjæl, popularitet og ikke mindst en væsentlig del af vores indtægter. Erhvervslejen genererer årligt ca. 5,1 mio., hvilket udgør 20% af vores samlede indtægter (25,2 mio.). Dette er selvom der er væsentligt færre erhvervskvadratmeter (4886 m²) end andelsboligkvadratmeter (30.784 m²). Til sammenligning generer boligafgiften fra andelshavere ca. 18.1 mill.

Erhvervslejerne betaler markedsbestemt leje med et gennemsnit på 1200 kr/m²/år plus 100 kr/m²/år i driftsomkostninger. Dertil kommer vand, varme og el. Selvom vores erhvervslejere allerede er spændt hårdt for, har vi været nødsaget til at hæve erhvervslejen fra årsskriftet i indeværende år med den indexregulering, der er hjemmel til i kontrakterne.

Kommunikationsudvalget

Der er i løbet af det sidste år udgivet 6 nyhedsbreve, hvor der senest er tilføjet "byg & drift", der skal have til formål at informere andelshavere om driftens arbejde i gaden og status på diverse byggeprojekter.

Det er vigtigt for bestyrelsen at holde beboere informeret om bestyrelsens arbejde og beslutninger, nyheder om erhvervslivet i gaden samt invitationer til fællesarrangementer.

I den kommende periode vil kommunikationsudvalget arbejde målrettet med information til (potentielle) nye andelshavere, så de har en bedre ide om, hvad AB Jæger står for, og hvad det betyder at blive andelshaver i vores forening.

Aktiviteter i gaden, herunder Halloween, Nytår, Fastelavn

Bestyrelsen mener fortsat det er en vigtig del af vores forening, at vi mødes til forskellige aktiviteter. Det er også her vi har mulighed for at møde vores naboer og få en god sludder.

Halloween: Igen i år blev der holdt halloween i gaden. Det er en god tradition for gaden, som starter med at vi mødes og skærer græskar og møder vores naboer. I år blev de flotte græskar stillet ved trappeopgangene. Butikkerne havde pyntet (u)hyggeligt op og delte slik ud til de mange børn der kom forbi.

Nytår: Igen i år lykkedes det at mødes og skåle nytåret ind. Der blev serveret bobler og kransekage og fyret fyrværkeri af. På trods af regnen var der et flot fremmøde.

Fastelavn: Det var dejligt at se alle de udklædte børn og voksne. Som altid var det en dejlig dag, som vi i fællesskab fik til at blive rigtig hyggelig. Alle er søde til at hjælpe til.

Gadefest: Det lykkedes at afholde gadefest for foreningens beboere og der var dækket op til fællesspisning under pavillonerne. Dagen startede med regn, men efter en god koncert med RayRay, der synger børnesange med budskaber om at passe på sig selv, hinanden og jorden, kom solen frem. Der var bestilt mad til ca. 120 personer og alt blev spist. Der var en enorm god energi og alle hyggede sig med at møde naboer og dele historier over et måltid mad.

Vi tager gaderne tilbage: I forbindelse med det skyderi der var i gaden d. 6/2 2023 hvor en ung mand blev ramt af skud, arrangerede bestyrelsen i samarbejde med initiativet "vi tager gaderne tilbage" en markering af episoden. Der var et enormt flot fremmøde og det er vores opfattelse, at alle gjorde god brug af muligheden for at tale om episoden. Flere end 110 mødte op.

Loppemarked: Handelsforeningen har desværre ikke længere kræfter til at organisere gadens loppemarked. Det er vi rigtig ked af, da det var en stor begivenhed. Det er bestyrelsens håb, at der er en personkreds i og omkring AB Jæger, der vil stå for at genoplive denne begivenhed i en eller anden form. Hvis du vil være med i en gruppe, der arbejder med det, så skriv endelig til: loppemarked@ab-jaeger.dk