



Indledning - opfordre til deltagelse i gf og debat på dagen

Økonomi

Det er naturligvis dejligt at kunne gentage at AB-Jæger er en økonomisk sund forening. Vi har en fornuftig balance mellem lån, buffer og en boligafgift, der ikke er steget siden 2014.

AB Jæger kom ud af 2021 med et overskud på 250.049 kr.

Bestyrelsen har derfor valgt, at vi i år stiller forslag om at vi sløjfer de poster på huslejeopkrævningen, der handler om omdeling og trappelys/dørtelefon.

I 2022 foretager bestyrelsen en omstrukturering af driftens medarbejdere. Dette betyder at der vil blive ansat en ny trappevasker, da den ene af de to vi har, er omdirigeret til andre opgaver.

Andelskrone

Der var i forbindelse med AB Jægers generalforsamling 2021 en del debat omkring fastsættelsen af andelskronen i foreningen. På sidste generalforsamling stillede bestyrelsen forslag om at hæve andelskronen fra 12.000 kr. til 13.500 kr. Dette forslag blev vedtaget af forsamlingen. Forud for dette havde bestyrelsen næret et ønske om at komme andelshavere, der havde købt deres lejligheder mellem 2007-2012, i møde. De havde købt til en andelskrone på 13.500, men da foreningen i 2012 var nødsaget til at sænke andelskronen med 2000 kr. blev mange gjort teknisk insolvente.

Med dette forslag reducerede generalforsamlingen foreningens buffer med 45 mio. kr. Det var imidlertid bestyrelsens vurdering, at foreningen havde det økonomiske råderum til at sætte andelskronen op til det tidligere niveau og samtidig have en fornuftig buffer.

Som vi også tidligere har fortalt, er bestyrelsens holdning til andelskronen ikke kun et spørgsmål om økonomiske vurderinger, men også om ideologisk holdning. Den nuværende bestyrelse mener, at fastsættelsen af andelskronen også skal ske med afsæt i andelsboligtanken. Andelstanken går ud på at give almindelige mennesker adgang til en bolig på fornuftige økonomiske vilkår. Hvis andelskronen stiger og stiger, bliver det tilsvarende sværere for almindelige mennesker at få mulighed for at flytte i egen bolig. Selvom det er fristende at forsøge at få en økonomisk gevinst i et overophedet boligmarked, mener vi, at vi skal holde fast i andelstanken og forsøge at bevare den mangfoldighed og det fællesskab, som eksisterer i gaden.

Det er derfor bestyrelsens anbefaling at andelskronen på 13.500 kr. pr. m² forbliver uændret.



Samarbejde med administrator

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

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.

AB-Jægers ejendomme er det seneste regnskabsår steget med ca. 2,95% så vurderingen nu lyder på 864.750.000 kr.

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

Nedskrivningsregler

Bestyrelsen lovede på sidste generalforsamling at undersøge grundlaget for afskrivningsreglerne for individuelle forbedringer. AB-Jæger følger ABF's (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations) retningslinjer for nedskrivninger, og det ønsker bestyrelsen at fortsætte med.

Driften

AB Jægers drift, der består af vores driftskordinator, Michael, to håndværkere, Nicolai og Ibrahim, og to servicemedarbejdere, Peter og Brian, løser fortsat mange vigtige opgaver i foreningen. I løbet af det sidste år har vi sagt farvel til Jørn, der har været vicevært i foreningen i mange år, og i stedet budt velkommen til Ibrahim. Driftens opgaver er i løbet af det sidste år blevet gennemgået og i nogle tilfælde omorganiseret. Vores medarbejdere har, ikke mindst pga. byggeri i gaden og covid-19, løbet rigtig stærkt for at få enderne til at mødes. Dertil har driften fået flere mindre renoveringsopgaver, som de nu løser. Vi har valgt at prioritere på den måde, fordi vores medarbejdere er rigtig dygtige til at løse disse opgaver, og fordi vi dermed kan spare foreningen for håndværkerudgifter. For at skabe lidt mere luft for medarbejderne og sikre at vores trapper bliver rengjort tilfredsstillende, vil vi forsøge at rekruttere endnu en trappevasker.

Bestyrelsen bestræber sig på at skabe en god arbejdsplads for vores medarbejdere. Det synes vi fortsat at vi har, og vi er meget tilfredse med alle vores medarbejdere.

Kommunikationsudvalget

Kommunikationsudvalgets primære opgave er at varetage nyhedsbrevet, der sendes ud ca. en gang om måneden. Det seneste år har brevet indeholdt både generel information til andelshaverne samt opfordringer til at være med til at løfte forskellige opgaver. Ydermere er nyhedsbrevet med til at skabe indsigt i bestyrelsens arbejde og visioner.



Det er målet med nyhedsbrevet, at det skal samle andelshavere, så alle er opmærksomme på hvad der rører sig i gaden, og at vi som andelsforening kan søsætte aktiviteter af og for andelshavere. Det betyder også at alle andelshavere er velkomne til at skrive til simone@ab-jaeger.dk såfremt man har en historie eller information man ønsker delt til alle i gaden, eller man har konstruktiv kritik til nyhedsbrevet. Nyhedsbrevet sendes både pr mail gennem Cobblestone og printes og hænges i opgangene.

Samarbejde med byggerådgiver

Bestyrelsen er fortsat meget tilfredse med samarbejdet med Plan 1. Vi har det sidste år været så heldige at blive betjent af den samme rådgiver hele tiden. I beretningen sidste år skrev vi – på baggrund af hans håndtering af trappesagen – at han havde været meget kompetent, omhyggelig og god til at inddrage Byggeudvalget. Det samme kan vi sige igen i år. Byggeudvalget har i den sidste periode følt sig rigtig godt betjent og taget med i de forskellige arbejder.

Kort før sidste års generalforsamling ansatte foreningen vores driftsleder, Michael. Med hans ansættelse løftes der også flere sager i byggeudvalget, og det betyder, at der har været mange flere sager, hvor vi har haft brug for rådgivning. Samarbejdet mellem driftsleder og rådgiver fungerer rigtig fint. Plan 1 har været en god sparringspartner for vores driftsleder.

Byggeri i gaden, herunder genopretning af gaden og Dantaet

Med en kæmpe renovering af vores gade, der i samme forbindelse gjorde det oplagt at få kigget på vandledninger og kloakker, har det været et travlt år for Byggeudvalget.

Vi har i løbet af det sidste år afsluttet følgende projekter:

- *Ny gadebelægning, nye fortove og en grønnere gade*

Sidste år fortalte vi på generalforsamlingen, at Københavns Kommune havde afsat penge til genopretning af belægning i Jægersborggade. Bestyrelsen havde en række møder med kommunen. I møderne fremsatte vi nogle ønsker bl.a. om en grønnere gade og at kommunen arbejdede med i en koordinering af de mange projekter, som der var planer om i gaden. Vi havde også en drøftelse om antallet af P-pladser til biler og plads til cykelstativer. Der blev lyttet til os, men i sidste ende er gaden kommunens og det er kommunen, der har fastlagt den endelige udformning.

Det er endt med en genopretning af de meget charmerende og karakteristiske brosten og et løft til gaden, at vi har fået københavnerfortove på begge sider. Vi har derudover fået fire træer i gaden, og vi er spændte på hvad de erhvervsdrivende finder på, når vi er tilbage til en normal gade.

- *Flere cykelstativer sat fast i gaden*

Som vi kan se, har vi fået væsentlig flere cykelstativer i gaden. Det er sket i forbindelse med et cykelprojekt, som Jægersborggade har været med i. Vi blev udpeget som 1 af 5 hot spots på Nørrebro, som har udfordringer med cykler. Cykelprojektet var en arkitektkonkurrence, som Københavns Kommune havde iværksat. Det medfører en opprioritering af cykelstativer.



Vi vil fremover have ca. 250 cykelpladser på gaden. Det har medført en reduktion af P-pladser til biler på omkring 30 %.

- *Nye vandstikledninger ind til husene*

Vores vandstik var ikke helt udtjente, men tæt på. Det var derfor en god ide at få nye stik ind til husene nu da gaden var gravet op. Det vil spare os for en stor udgift senere.

- *Vandsikringssystem – Dantaet*

Vi har i de sidste par år haft en del vandskader på grund af gamle rør og beboeres uforsigtighed med vandet. Det fik vores forsikringssselskab til at varsle store prisstigninger, som vi forsøgte at afværge ved at installere en automatik kaldet Dantaet, som giver alarm og lukker for vandet ved store udslip, hvis der fx pludselig sker et brud på en rørledning. Det betyder, at vi forhåbentlig kan undgå/minimere vandskader og gener for beboerne. Selvom vi stadig endte med en højere præmieudbetaling, var Dantaet et essentielt element i forhandlingen, der ellers formentlig ville være endt med en endnu dyrere forsikring.

- *Inspektion af kloakker*

Vi valgte at få TV-inspiceret og spulet vores kloakker i gaden og under husene inden gaden skulle renoveres. Eventuelle skader på vores kloakker fik vi udbedret i samme ombæring, så vi ikke skal til at grave en renoveret gade op om et par år.

- *Rottebekæmpelse*

Som alle er klar over, er der mange rotter i København og det er der også i Jægersborggade. Det har været rigtig synligt i forbindelse med gaderenoveringen og ved inspektionen af kloakkerne. Byggeudvalget arbejder målrettet for en bekæmpelse af rotter i Jægersborggade og for, at der vil blive etableret rottespærrer i vores kloaksystem, når arbejdet med inspektion og renovering er overstået.

I det næste år vil byggeudvalget have særligt fokus på en langsigtet vedligeholdelsesplan, da vi de næste 5-10 år ser ind i nogle forholdsvis store projekter såsom vindues- og kvistrenovering, som vil kræve en nøje planlægning. Derudover ønsker vi at indlede et projekt omkring brandsikring af pulterumsarealer. Brandsikring har generelt fået stor opmærksomhed blandt boligforeninger efter branden på Grøndals Parkvej og derfor vil dette have høj prioritet.

Ifm. rottesikring vil vi det næste år tv-inspicere kloakkerne i gårdene og påbegynde reparationen af disse. De er gamle, så vi forventer, at der er en del, der skal fikses. Byggeudvalget arbejder tæt sammen med driften om at prioritere de rigtige opgaver med blik for kvalitet, sikkerhed og pris. Derfor er det på tegnebrættet, at der bliver inviteret til arbejdsdage, hvor andelshavere kan bidrage med vedligeholdelsen af fx. bagtrapper.

Altanprojekt

Vi har nu afsluttet altanprojektet.

Det har været et langt forløb, der fra beslutningen om opsætning af altanerne til projektets afslutning har taget over 7 år.

Nu er projektet afsluttet og alle altanerne monteret.



På den ekstraordinære generalforsamling d. 8/12 2014 blev det besluttet, at der måtte opsættes altaner på AB-Jægers bygninger. På grund af foreningens økonomiske situation skulle projektet egenfinansieres. Derudover måtte projektet ikke påvirke foreningens økonomi. Det vil sige, at alle udgifter skal afholdes af altanhaverne.

Efter generalforsamlingen gik Byens Tegnstue i gang med at udarbejde en skitse for projektet. 180 interesserede andelshavere meldte sig, og der blev ansøgt om byggetilladelse hos kommunen.

Processen vedr. byggetilladelsen tog urimeligt lang tid. Ifølge Københavns Kommune, der skulle give tilladelsen, skyldtes dette projektets størrelse, forskellene på bygningerne og ikke mindst de særlige udfordringer med gadealtanerne.

Efter mange rettelser og møder kom der endelig en byggetilladelse og købskontrakterne blev udarbejdet. Den estimerede pris var allerede her højere end først anslået.

Købskontrakterne indeholdt et forbehold om, at hvis prisen blev mere end 10% dyrere end prisen, der var angivet i kontrakten, kunne man trække sig fra projektet.

Efter udbudsrunder blev det klart for alle at markedspriserne var steget markant. På grund af forbeholdet i købskontrakterne blev det i december 2019 nødvendigt at udarbejde tillæg (allonger) til nogle af købskontrakterne hvor beløbet oversteg 10%. Her fik altanhaverne muligheden for at trække sig fra projektet, mod at betale en forholdsmæssig andel af det foreløbige projekt, naturligvis uden at få en altan.

Den 12/2 2020 blev entreprisekontrakten med Enemærke & Petersen underskrevet og arbejdet kunne gå i gang. Entreprenøren valgte at gå i gang med at montere døre og flytte radiatorer.

De følgende 6 måneder opstod der spørgsmål til projektet, som gjorde følgegruppen ret bekymrede. Ikke så meget i starten, for man havde jo betalt for byggeledelse og al sagsbehandling, men hen ad vejen blev uklarhederne og uenigheden mellem byggerådgiver og entreprenør så udtalte, at AB Jægers altangruppe måtte involvere sig endnu mere i projektet.

I hovedtræk kunne vi konstatere;

- At selve fastgørelsen af altanerne til bygningerne ikke var afklaret, endsige løst, og at hverken rådgiver eller entreprenør ville tage ansvaret herfor, endsige påtage sig indenfor den aftalte økonomi at ordne sagen.
- At vores bygningers beskaffenhed, ikke var tilstrækkeligt undersøgt og dokumenteret Og, at den statiske dokumentation ikke var tilstrækkelig.
- At fastgørelsesprincippet således var forskelligt, afhængigt af etagehøjde, om det var en beton- eller stålaltan, om det lå mod gade eller gård og om det var på Frederiksberg eller Nørrebro. Og for at toppe kompleksiteten var der også forskelligheder i dybder og faconer.



- At der var ikke taget korrekt højde for brandforhold og således ikke afsat tilstrækkeligt beløb i tilbud. Også her beskyldte parterne hinanden for sjudsk.

I 2020 valgte altanentreprenøren, Enemærke & Petersen, at fremsende fakturaer for tidsfristforlængelser på næsten 1,4 mio. Kr. Altangruppen valgte at engagere advokatfirmaet Winsløw, entrepriserets advokat Trine Bøgelund. Vi svarede, at vi ikke mente at de var berettigede til nogen former for kompensation, og meddelte dem at vi krævede dagbod, da projektet ikke så ud til at blive afleveret til tiden.

Den 19/8 2020 var uenighederne så store at Enemærke & Petersen valgte at indstille arbejderne. Der havde desuden ikke været megen fremdrift i arbejderne.

Alle parterne mødtes og forsøgte at nå til enighed. Det krævede en møderække på 6 møder inden vi nåede til enighed om et forlig. I den proces havde altangruppen været nødt til at gennemgå projektet, og hjælpe parterne med at få et overblik. Herefter blev arbejdet genoptaget.

I den nævnte proces, blev det klart for altangruppen at Byens Tegnstue ikke havde de nødvendige kompetencer til at gennemføre resten af projektet. Derfor opsagde vi samarbejdet og indgik en aftale med byggeteknisk rådgiver Plan 1 om at overtage projektet.

Alle disse tiltag har naturligvis ikke været gratis, men de har været nødvendige for at redde projektet.

Alternativet var at vi havde stoppet projektet, hvilket vi også flere gange var tæt på at gøre. Vi er enormt glade for at det lykkedes at nå til enighed, på trods af de nødvendige ekstraomkostninger, da en opsigelse af kontrakterne (entreprise, byggerådgiver og byggesagsadministration) formentligt ville have kostet op til 65-75% af den samlede altanpris - vel at mærke uden at der blev sat altaner op.

Heldigvis kom projektet tilbage på sporet og alle altanerne er nu sat op.

Det har været en meget lang og besværlig proces, særligt med den konstruktion hvor alle altanhavere selv er bygherrer.

Altanprojekt 2.0

Altanprojektet er nu afleveret, og vi er som forening blevet klogere på, hvordan man laver (og ikke laver) et altanprojekt i den størrelsesorden. Mange andelshavere, som ikke kom med i

altanprojektet, har spurgt om der kommer en 2. runde med altaner. Bestyrelsen vil derfor gå i gang med at undersøge om det er muligt at lave en runde 2, og hvilken form projektet i så fald skal tage.

Salgsudvalget

Det er stadig ikke noget problem at sælge lejligheder i foreningen. Siden sidste generalforsamling har der været 61 salg. Alle lejligheder bliver solgt via ventelisterne. Af de 61 lejligheder har der været



to salg på Ndr. Fasanvej, som AB Jæger har købt. Dette sker med henblik på at kunne sætte ejendommen til salg i løbet af de kommende år.

Erhvervsudvalget

Igen i år har det været et svært år for gadens mange erhverv. Det mest fremherskende har været opgravningen af gaden, som har betydet vanskelige adgangsforhold til forretningerne i skiftende perioder. Det har været en glæde at se, at de enkelte forretninger og erhvervsforeningen har taget kampen op og gjort en indsats for at gaden på trods af de mange byggearbejder stadig har været et besøg værd. Vi er sikre på, at beboerne sammen med erhvervene glæder sig og ser frem til, at det hele er færdigt i løbet af maj – inden sommeren kommer og det store ryk ind i gaden starter.

Selv om det har været hårde tider med meget byggerod, er der stadig mange, der henvender sig med ønsker om et lokale i gaden. Det er ikke alle, der får tilbudt et lokale, da vi stadig arbejder med at finde de rette koncepter, som passer til vores erhvervsstrategi.

Det er stadig vigtigt for Bestyrelsen og Erhvervsudvalget at finde den rette og gode balance, så gaden er både en gade for beboerne og en gade for de handelsdrivende.

Der har været enkelte tilfælde, hvor beboere har følt sig generet af visse typer erhverv, hvilket er beklageligt, men vi er i bestyrelsen glade for at kunne konstatere, at vores opfordring på sidste generalforsamling om at føre en urban og konstruktiv dialog har virket.

Gennem de sidste år har de erhvervsdrivende arbejdet på at få udformet og indkøbt julebelysning til Jægersborggade, men grundet byggeriet i gaden, har det ikke kunnet lade sig gøre før nu. I år er de erhvervsdrivende og AB Jægers Erhvervsudvalg så gået sammen om at få det til at ske, så glæd jer. Det bliver flot!

Retssagen med Karl Poulsen

Dette er naturligvis en fortsættelse af beretningen for 2021, som med fordel (sammen med tidligere beretninger) kan læses inden dette afsnit.

AB-Jæger fik desværre ikke lov til at kære byrettens afgørelse om at vi ikke måtte stille supplerende spørgsmål til skønsrapporten.

Dermed traf vi, i samarbejde med vore advokater, beslutning om at søge at få udskiftet skønsmændene, da vi mener, at skønsrapporterne er så fejlbehæftede, at de er ganske misvisende. I den forbindelse har vi søgt yderligere rådgivning ved et af landets mest anerkendte ingeniørfirmaer, COWI. De har gennemlæst og analyseret skønsrapporterne og har på den baggrund udarbejdet en rapport, hvori de retter en kraftig kritik af det arbejde skønsmændene har udført. Byrettens afgørelse i dette spørgsmål er også gået os imod, særligt med henvisning til tidsfaktoren. En udskiftning af skønsmændene vil trække sagen ud, og byretten ønsker sagen afsluttet. Det skal her nævnes at Danmark er blevet dømt ved menneskerettighedsdomstolen for at lade sager vente eller foregå for længe. Derfor er retssystemet meget opmærksomme på at få ryddet op i gamle sager. Og vores retssag mod Karl Poulsen kører nu på 13. år.

AB-Jæger har søgt procesbevillingsnævnet om lov til at anke byrettens afgørelse til Landsretten. Samtidig med at vi søger om at anke byrettens seneste afgørelse, afholdes der et retsmøde hvor Byretten og parterne fastsætter dato og vilkår for hovedforhandlingen. Byretten lægger op til, at



hovedforhandlingen kommer til at foregå i 2023. Dermed er der nu udsigt til at der kommer en afgørelse i sagen i 2023 (som naturligvis kan ankes af begge parter).

Aktiviteter i gaden, herunder Halloween, Nytår, Fastelavn

Halloween: Igen i år blev der holdt halloween i gaden hvor der både var græskarudskæring op til dagen og slik-uddeling og aktiviteter i erhvervene på selve aftenen. På trods af vejarbejde tiltrak eventet rigtig mange børn og voksne som bidrog til en vellykket halloween. Vi gentager succesen næste år.

Nytår: I år lykkedes det at mødes og skåle nytåret ind. Der blev serveret bobler og kransekage og fyret fyrværkeri af. Det er et led i at forsøge at bringe os nærmere sammen. Vi håber at se mange flere i år.

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 rigtig søde til at hjælpe til.

Gadefest: Det er bestyrelsens intention at holde en fest for alle gadens beboere. Vi skal fejre at mange års byggerier er vel overstået. Vi skal møde vores naboer og spise et måltid mad sammen. Vi skal hygge os og fejre vores fællesskab.

Bestyrelsen A/B Jæger