

## Generelt om bestyrelsen

Bestyrelsen er bredt sammensat af personer med vidt forskellige kvalifikationer, holdninger og politiske overbevisninger. Det giver anledning til mange gode og spændende diskussioner på vores bestyrelsesmøder som afholdes hver 4. uge.

Vi har været glade for at der har sneget sig et par ”mindre tunge” og mere normale bestyrelsesopgaver ind som f.eks. Gadefesten. Til dem der ikke var til gadefesten kan vi oplyse at vi havde opsat en pavillon hvor børnemusikeren RayRay gav en god koncert for de fremmødte. Vi håber at kunne gentage succesen ved dette års gadefest, ligesom vi håber at der findes andelshavere der vil deltage i planlægningen af aktiviteter for andelshavere og gæster.

Igen i år fik vi i samarbejde med Handelsforeningen opsat juletræer som hyggede i den mørke tid. Selvfølgelig blev der også sørget for pyntegran til foreningens egne vinduer for at bakke op om de erhvervsdrivenes julepyntning af deres vinduer. Vi vil igen i år samarbejde om dette og håber igen at der findes andelshavere der vil deltage i planlægningen af juleaktiviteter, særligt ved gadens julemarked.

Årets fastelavnsfest, som var planlagt i et samarbejde af bestyrelsesmedlemmer og en andelshaver, var godt besøgt trods den dårlige vejrudsigt. Der var flot udklædte børn og et par voksne, og alle gik til biddet og fik udryddet fastelavnsbollerne. Børnene fik slået katten af tøndem. Vi havde i år valgt at skifte katten ud med godteposer.

Vi er rigtigt glade for at flere og flere deltager i denne form for aktiviteter der viser at vi har et godt fællesskab i gaden.

Vi har tænkt på om vi også kunne mødes og ønske hinanden godt nytår når vi når til 2018, men det er endnu kun på tegnebrættet.

Vi har i bestyrelsen fortsat rigtigt mange områder der skal gribes fat i og arbejdsbyrden må ikke undervurderes af dem som melder sig frivilligt til bestyrelsesarbejdet.

Vi har arbejdet hårdt på at gøre Bestyrelsens struktur så effektiv som mulig ved at oprette flere beslutningsdygtige udvalg som mødes efter behov.

Vi arbejder også hele tiden på at lægge de opgaver som normalt ikke hører til i en bestyrelse, over til vores eksterne samarbejdspartnere. Et eksempel på dette er salgsaktiviteter som sidste år blev overlagt til administrationen.

Vi er i Bestyrelsen fortsat godt tilfredse med vores samarbejde med Administrationshuset.

Administrationshuset løser de aftalte og opståede opgaver hurtigt og tilfredsstillende.

Vi er i god dialog med de Administrationshusets medarbejdere der varetager vores opgaver og vi har fundet en form der passer til AB-Jægers behov og særlige ”personlighed”.

Når du kontakter bestyrelsen på [kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk](mailto:kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk) eller andre kanaler, må du gerne huske på at vi er andelshavere ligesom alle andre, som blot er blevet udpeget af GF til at løse de fælles udfordringer vi har i foreningen. Vi varetager dette hverv i fritiden uden for vores normale arbejde og derfor kan du ikke altid få et hurtigt svar på dine henvendelser. Det vil hjælpe betydeligt på arbejdsbyrden, hvis du som udgangspunkt først søger information på vores hjemmeside, hvor vores vedtægter, retningslinjer, referater og årsregnskaber ligger.

Vi vil også gerne opfordre til at du holder henvendelserne på et konstruktivt niveau. Hvis der er noget du mener kan gøres bedre, så foreslå lige et alternativ eller tilbyd eventuelt selv at være med til at løse problemet.

Nogen gange får vi rigtig gode spørgsmål som kommer til at tumle rundt ved flere bestyrelsesmøder, administrationen, rådgivere samt juridiske konsulenter. Sådan noget tager tid da det skal løses på den mest hensigtsmæssige måde. Vi forstår godt at du kan undre dig over at det trækker ud. Der kommer et godt eksempel lidt senere i denne beretning vedr. byggetilladelser.

For at bestyrelsesarbejdet ikke skal komme til at lyde som en blanding af en arbejdslejr og øretævernes holdeplads, så må vi også indrømme at vi i bestyrelsen godt kan lide det spændende arbejde det er at få optimeret vores forening. Til trods for vores forskelligheder, holder vi meget af hinanden. Vi afholder en gang i mellem nogle hyggelige sammenkomster hvor der over noget god mad og rødvin bliver luftet nogle, som aftenen skrider frem, mere og mere kreative visioner for livet, foreningen og gaden. Det meste kasseres dagen efter, men enkelte ideer er der alligevel en slags substans i.

## Retssager

Som det fremgår af regnskabet for 2016 har vi brugt en del penge på advokater. Bl.a. på den verserende retssag som murermester Karl Poulsen har anlagt imod os og på at afsøge mulighederne for at retsforfølge tidligere bestyrelsesmedlemmer og rådgivere.

Retssagen med Karl Poulsen, som nu har stået på i 9 år, handler om hvorvidt AB Jæger skal betale Karl Poulsen for 3 fakturaer på i alt ca. 19 mio. kr. plus renter.

En del af årsagen til de høje advokatudgifter er det advokatskifte som vi foretog kort før sidste års generalforsamling. Det blev en del dyrere end de 100.000 kr. vi forudså sidste år – det er nærmere blevet 300.000 kr.

Det positive er, at vi er meget tilfredse med vores nye advokat Claus Berg og med advokathuset Bech-Bruun, som vi også har brugt en del i andre sager.

Det væsentligste der er sket i det forgangne år i Karl Poulsen-sagen er, at vi i juni måned i Københavns Byret fik medhold i, at der skal afholdes et nyt syn og skøn i sagen. I Byretten udtalte Karl Poulsens advokat, at være i besiddelse af et USB-stik med 10 flyttekassers dokumentation for Karl Poulsens påståede udgifter. Det har taget Karl Poulsens advokat 8 måneder at udlevere dette materiale, hvilket har medført at det nye syn og skøn er blevet udskudt flere gange. Vores advokat har for nyligt modtaget materialet, og vi kan nu få udarbejdet et nyt skønstema til det syn og skøn, der nu er programsat i maj måned.

Vi har ifm. Karl Poulsen-sagen også valgt at lave flere såkaldte processtilvarslinger. Det betyder, at hvis vi vinder sagen og retten fastslår at der har været tale om overfakturering, så har vi sikret vores mulighed for at få vores penge tilbage. Derfor har vi lavet processtilvarslinger mod Karl Poulsens holdingselskab og Karl Poulsen personligt.

Vi har også processtilvarslet det tidligere bestyrelsesmedlem og foreningens byggerådgiver – Kontoret 30 v/Lars Gravesen. Såfremt vi vinder sagen mod Karl Poulsen, og retten fastslår at der har været tale om overfakturering, vil vi også kunne lægge sag an mod vores tidligere rådgiver.

Vi har også valgt at lave processtilvarslinger mod vores tidligere advokater i Karl Poulsen-sagen - Ole Bernt Hasling og Advokatfirmaet Winsløw. Vi mener ikke at de har gjort os opmærksom på væsentlige forældelsesfrister i sagen. De har dog meget usædvanligt valgt ikke at acceptere processtilvarslingerne. Derfor har vi været nødsaget til at anlægge retssager, for på den måde, at kunne opretholde vores krav mod dem. Det har heller ikke har været omkostningsfrit.

Om alle disse sager bliver til noget, afhænger af udfaldet i selve Karl Poulsen-sagen. Ifm. Karl Poulsens-sagen og i det hele taget ifm. vores oprydning efter AB Jægers tidligere administration, bestyrelse og Michael Bosnaks formandsperiode, er vi stødt på mange forhold der har undret os.

Som vi også har nævnt på de seneste generalforsamlinger, har vi i den nuværende bestyrelse bl.a. undret os meget over hvordan tidligere bestyrelsesmedlemmer - mens de sad i bestyrelsen og uden at oplyse andelshaverne om omfanget, lavede ret store forretninger mellem AB-Jæger og selskaber og virksomheder, som de selv ejede.

Vi har bl.a. undret os over at AB Jægers tidligere byggerådgiver – Kontoret 30 v/Lars Gravesen, der som sagt, samtidig var bestyrelsesmedlem i AB Jæger, havde en kontrakt som gav ham et beløb svarende til 10 pct. af byggerelaterede fakturaer, attesteret til AB-Jæger. Honoraret blev udbetalt af det fakturerede beløb, uanset om der kom kreditnotaer eller ej.

Hertil kommer bl.a. det forhold, at det aldrig er lykkedes at få udleveret alle AB-Jægers økonomiske og driftsmæssige data og databaser fra den tidligere formand Michael Bosnak, som har dette liggende i sin egen private virksomhed.

Det var under vores tidligere administration, ikke ualmindeligt at tillade, både at oparbejde stor gæld til foreningen og at få eftergivet stor gæld. Dette er ikke i alle tilfælde sket med den daværende bestyrelses viden og accept. Dette har medført, at vi siden vi afsatte vores tidligere interne administration, har afskrevet et betydeligt tocifret millionbeløb, som er blevet tabsført over en årrække.

Vi har i det forgangne år valgt at bruge penge på at lade Bech-Bruun se på nogle af disse tidligere tiders mærkværdige forhold og sager. Vi bad dem vurdere, om der er grundlag for et retsligt efterspil. Deres vurdering er, at der bestemt er forhold og sager der er mistænkelige og håndteret på usædvanlige måder. Det bliver desværre meget svært, og meget dyrt, at løfte bevisbyrden. Det skyldes primært to forhold. Dels at vi ikke har mulighed for at se pengestrømmene og dels at flere forhold er blevet forældet. Som det er nu, har vi derfor lagt ideen om retsforfølgelse på hylden. Men skulle nye muligheder dukke op, vil vi selvfølgelig se på det igen.

## **Økonomi**

Vi kan fortsat glæde os over at vi har en velfungerende andelsboligforening med en sund økonomi. Det er der også andre der synes. Det oplevede vi blandt andet i efteråret da vi valgte at udnytte vores store fællesskab og afsøgte lånemarkedet og indhentede tilbud på andelsboliglån hos en række banker. Anledningen var, at mange skal have finansieret altaner. Det var et krav fra vores side, at tilbuddet skulle gælde alle andelshavere, uanset om man skal have altan eller ej. Vi synes vi har fået nogle attraktive tilbud fra Sparekassen Sjælland og Jyske Bank, med en boliglånsrente på 2,75 %. Disse banktilbud er stadig gældende.

I 2016 udnyttede vi igen, at der var et rentefald der muliggjorde at vi kunne omlægge vores fastforrentede 3 pct. lån på 179 mio. kr. til et tilsvarende lån med en rente på 2 pct. Det gav en forøgelse af restgælden på 4,4 mio. kr., men til gengæld sparer det os hvert år for knap 1,2 mio. kr. i rentebetalinger - de næste 30 år, . Dette er en direkte forbedring af vores økonomi.

På sidste års generalforsamling diskuterede vi indgående mulighederne for at forhøje andelskronen. Vi valgte dog ikke at gøre det, og set i bakspejlet, var det en rigtig god beslutning, alene af den grund, at vi sandsynligvis ellers ikke havde haft mulighed for at lave låneomlægningen, fordi det gav en forøgelse af restgælden.

Når det gælder vores realkreditlån, så bød 2016 på endnu en positiv begivenhed. Bestyrelsens økonomiudvalg holder med mellemrum møde med BRF Kredit. Det resulterede sidste år i, at det igen lykkedes os at få presset bidragssatserne ned. Denne gang fik sænket de højeste bidragssatser, så vi nu betaler det samme i bidragssats på alle vores lån. Det betyder en årlig besparelse på omkring 150.000 kr. Vi har i alt lån hos realkreditinstitutter for omkring 300 mio. kr.

På sidste års generalforsamling fik vi jeres godkendelse til at indføre et honorar til bestyrelsens medlemmer. Vi gik efterfølgende tilbage og diskuterede tingene igennem igen, og blev dengang enige om, at bestyrelsens alligevel ikke skulle have et honorar.

Nu her et år senere har vi indført en etårig forsøgsordning om at betale et honorar til bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Årsagen er, at vi har oplevet, at vi ofte kun har siddet halvdelen af bestyrelsens i alt 14 medlemmer inkl. suppleanter, når vi holder de almindelige bestyrelsesmøder hver 4. uge. Ud over deltagelse på bestyrelsesmøder skal man som bestyrelsesmedlem også deltage i udvalgsarbejde, og dette arbejde betyder ofte ugentlige møder. Vi håber, at et honorar vil have en konstruktiv effekt, da det ofte er de samme folk, der trækker læsset i bestyrelsesarbejdet. Vi har besluttet, at honoraret skal ligge på 3750 kr. om året per medlem. Vi har en tradition for, at alle deltager i bestyrelsesarbejdet på lige vilkår. Posten som suppleant skal nærmest ses som en mulighed for at snuse til bestyrelsesarbejdet uden at man i første omgang skal forpligte sig til en to årig periode.

Hvis vi om et år ønsker at fortsætte med honorar til bestyrelsen, vil vi tage det op til afstemning på generalforsamlingen.

## **Bygge og drift**

### **Drift:**

Driften består fortsat af vores 2 viceværter Jørn og Nicolaj, samt Ahmad Alwani som deres nærmeste leder. Vores viceværter løfter en stor del af de opgaver som er synlige i gaden.

Det ser ud som om placeringen af det nye viceværtskontor i nummer 20 har fungeret godt for alle parter.

Vores strategi om at målrette driftens opgaver ser ud til at være godt på vej. Der er således blevet bedre tid til at løse flere opgaver af håndværksmæssig karakter. Vi sparer mange penge på at vores drift selv kan udføre disse opgaver som primært er tømrer og mureropgaver.

Driften kan fortsat kontaktes på kontoret tirsdag og torsdag kl. 8.00-9.00 eller på mail: [drift@ab-jaeger.dk](mailto:drift@ab-jaeger.dk)

### **Byggetilladelser:**

Ved salg af andele har vi ændret proceduren således at man nu skal fremlægge de nødvendige byggetilladelser for de arbejder der er udført i lejlighederne. Vi er i den forbindelse blevet opmærksomme på at der er ca. 150 etablerede badeværelser, hvor der ikke er søgt byggetilladelse. En stor del af disse blev etableret under "den tvungne renovering". Her kunne man vælge at lade firmaer som AB-Jæger anbefalede stå for renoveringen. Mange andelshavere valgte dette og lod byggerådgiver Kontoret 30 v/Lars Gravesen håndtere renoveringen af deres lejligheder. Desværre er der i den forbindelse ikke blevet søgt om byggetilladelse. Vi ved stadig ikke om det var aftalt at det var Kontoret 30 eller andelshaveren selv der skulle søge om byggetilladelse. Det kan være at en del af sagerne ligger henlagt på kommunen hvis de aldrig blev færdigmeldt efter byggearbejdet var udført. Vi er ved at undersøge det nærmere og udarbejde en løsning. Herefter tager vi kontakt til de berørte andelshavere.

### **Vedligeholdelsesplan:**

Vedligeholdelsesplanen der blev udarbejdet sidste år, er nu så småt sat i gang.

Da økonomien i ABJ stadig er lidt stram, har vi besluttet kun at udføre de vedligeholdelsesopgaver, der kan løses med vores folk i Driften. Det betyder, at haste opgaverne på tagene, reparation af brandkammer, skorstene og skotrender, blev udført i 2016. Div. småreparationer i trappeopgange er også sat i gang.

De første store vedligeholdelsesopgaver bliver maling af vinduer og opgange samt reparation af kviste. Tidspunktet for igangsættelse af disse arbejder er afhængig af altanprojektet, da vi ikke ønsker at bruge penge på de vinduer, der skal udskiftes med nye altandøre.

Vedligeholdelsesplanen kan ses på Administrationshusets intranet.

### **Trappevask:**

Vi valgte sidste år at skifte vores trappevaskere ud så vi nu benytter os af A1 Rengøring. Vi er meget tilfredse med deres ydelse, og har fået tilkendegivelser fra flere andelshavere at deres trapper nu er rene. Vi får nu også vasket bagtrapper. Vi er i løbende dialog med A1 og påpeger løbende hvis der er områder der skal forbedres.

### **Fugtsikring/byfornyelse:**

Det fugtsikrings- og byfornyelsesprojekt som blev startet for en del år siden, er nu ved at være afsluttet. Ud over fugtsikringen, fik vi som nævnt på andre generalforsamlinger lov til at bruge resten af byfornyelsespengene på: maling af gadefacaderne, reparation af bagfacaderne og sætningsskader i 3-4 trappetårne, udskiftning af 3 stk. lyskasser, flytning af 3 pumpebrønde fra gaden til nedre kældre, udskiftning af sålbænke på 4 bagtrappetårne og delvis betaling af etablering af nyt betondæk i Jbg. 57, kld. og HHG 34 kld. Alle arbejderne er afsluttet og afleveret. Vi mangler nu blot at aflægge det endelige byggeregnskab.

Den lange byggeperiode betyder at vores udgifter er blevet højere end først antaget. Hvor store ekstraudgifterne bliver, blandt andet til renteudgifter og administration, ved vi først når det endelige regnskab foreligger.

Som vi nævnte i sidste års beretning, ønskede SBS Ikke at fuldføre projektet. Da de samtidig ville sælge os en dyrere løsning for betondækket end der var nødvendigt, accepterede vi deres opsigelse af samarbejdet.

Derfor overtog vores administrator og byggerådgiver, hhv. Administrationshuset og Byens Tegnesteue og i samarbejde med os har vi fået afsluttet byggeriet.

Vores byggerådgiver er fortsat Byens Tegnesteue. Vi arbejder godt sammen om de opgaver vi stiller dem.

Vi har i efteråret besluttet at skifte ingeniør. Dette skyldes utilfredshed med pris og kvalitet. Vi har valgt en anden ingeniør, Hjorth Rådgivende Ingeniør, som vi foreløbigt er meget tilfredse med. Vi har arbejdet godt sammen om de opgaver vi har stillet dem.

### **Varme og varmecentralerne:**

Vores 5 varmecentraler har kørt med en gammel autonom styring, hvilket betød at ingen inklusive vores viceværter havde mulighed for at overvåge om de kørte optimalt eller om der var fejl der skulle håndteres. De 5 varmecentraler kørte i 2014/2015 tilsyneladende acceptabelt. Vi skulle kun betale strafgebyr på 1 af dem og vi fik penge tilbage for 2 af centralerne. -

Det har længe været et ønske at vi kunne overvåge og optimere effektiviteten af vores varmecentraler, da vi mener at det på sigt vil kunne spare os penge. Vi har prøvet med en billig lappeløsning af det gamle system, dog uden den store succes. I løbet af 2016 har vi konstateret at noget er galt, da afkølingen i de 5 centraler er faldet markant og vi har kunne konstatere at store mængder alt for varmt vand er sendt retur til HOFOR hvilket udløser strafgebyr.

I foråret 2016 indhentede vi derfor tilbud på styringssystem og overvågning fra de 4 største spillere på markedet. Vi har indgået en aftale med Siemens som nu er i gang med arbejdet. Det betyder at vores viceværter nu vil få adgang til en 24/7 overvågning af varmecentralerne. Samtidigt har vi indgået en serviceaftale med Siemens der betyder at vi bliver adviseret hvis der opstår fejl i varmecentralerne og der kan handles hurtigt. Vi vil derfor også i fremtiden hurtigere kunne lokalisere om fejl indrapporteret af andelshavere skyldes varmecentralerne, nedbrud hos HOFOR eller et simpelt VVS problem.

Det har kostet lidt penge, men vi mener at det er en væsentlig forbedring af en vigtig del af vores infrastruktur og vi forventer samtidigt at en optimering af centralerne kan give os en langt bedre afkøling og dermed muligheden for reduktion i vores varmeudgift.

**Varmeregnskabet** er på trapperne og det ser ud som om der igen i år bliver en del der får penge tilbage i forhold til det indbetalte a conto beløb. Vi har igen i år brugt mindre varme og vand, men prisen på varme er desværre også steget en smule fra HOFORs side igen.

**Vores målere** på radiatorer og vand er ved at synge på sidste vers.

Vi har en aftale med Ista, som også står for vores nuværende varmeregnskaber om at de skal skifte vores målere en gang i 2017. Det betyder at vi skal ind i alle lejligheder og registrere og montere de nye målere. Vi har aftalt med Ista at dette arbejde først skal ske efter altanerne er installeret, da der i den forbindelse nok er en del radiatorer der bliver flyttet eller nedlagt.

### **Internet og TV m.m.:**

Det gik ikke helt ubemærket hen da vi i december skiftede udbyder på TV og internet.

Vi havde ikke en forventning om at det ville ske helt uden problemer, men vi måtte desværre også konstatere at nogen af de advarsler vi fik om YouSee på sidste års generalforsamling ikke var taget helt ud af den blå luft.

At YouSee valgte at tænde deres signal før tid men glemte at informere brugerne om det, samt det faktum at man skal bruge nye kanal koder er helt uacceptabelt. Samtidigt kunne de heller ikke håndtere deres egen kundeservice som gang på gang afviste at hjælpe os som kunder. Det har været fuldstændigt uforståeligt. Vi kan sige at vi i den periode havde nogle yderst kontante korrespondancer og samtaler med YouSee som har givet efterklang helt op i deres direktion.

Vi har yderligere haft en kontrovers om hvorvidt man kunne opkræve for TV forbrug, i februar måned, hvilket lå før fristen for tilmelding. Dette er i vores øjne virkelig dårlig markedsføring som ledelsen i YouSee har givet efter for.

Vi er af den forventning og overbevisning at YouSee vil tænke sig bedre om i resten af vores kontraktforløb.

Det er gået lidt mere stille af med internet delen. Her har vi følt at vi har været i langt mere professionelle hænder hos Dansk Kabel TV (DK-TV). En kommunikationsfejl gjorde dog at alle erhvervslejerne i første omgang blev glemt og derfor ikke blev tilsluttet internettet. Det beklager vi.

Vi håber at i andre, ligesom vi selv i bestyrelsen, har oplevet en god og hjælpsom kundeservice hos DK-TV.

En del har henvendt sig omkring problemer med at deres WIFI router ikke har samme dækningen/hastighed i lejligheden efter skiftet. Vi har været inde et par steder og kan konstatere at hastigheden i vægstikket er 100/100 Mbit/s som lovet, men at der ganske rigtigt var dårlig WIFI dækning. Vi kan ikke forklare at der skulle være sket en forringelse af den enkeltes WIFI, da hastigheden i vægstikket er som aftalt.

Vi har dog en formodning om at en del i forbindelse med overgangen til DK-TV har udskiftet deres gamle WIFI router med en ny og kraftigere. Da vi har mange WIFI routere på et lille område betyder det at de skal slå om den plads der er på frekvensbåndet og her vil den svageste tabe. Et godt råd er at sætte sin router op til automatisk/dynamisk at vælge kanal og så skifte til en router der kan benytte 5GHz båndet, da det ser ud til at der er ok plads der.

Vores exit fra Parknet fik også betydning for vores dørtelefonanlæg. Vi har i årevis kæmpet med fejl i systemet som hverken vi selv eller Parknet har kunnet finde en tilfredsstillende løsning på. Vores dørtelefonanlæg er konstrueret på en unødigt dyr og besværlig måde, da man i tidernes morgen barslede med ideen om vores helt eget teleselskab. Derfor kunne man også benytte dørtelefonen som ordinær telefon.

Vores nuværende holdning til et dørtelefonanlæg er at det kun skal kunne det et dørtelefonanlæg forventes at kunne, nemlig skabe kontakt mellem en gæst på gaden og lejligheden.

DK-TV påtog sig opgaven at holde vores dørtelefonanlæg i luften, hvilket viste sig at være en langt større opgave end først antaget. Det viste sig at anlægget ikke var et anlæg men flere steder var lappet sammen med helt andre typer af løsninger. Det viste sig også at hele styringen af AB-Jægers dørtelefonanlæg slet ikke lå i AB-Jæger, men på en kringlet måde lå fysisk ude hos Parknet. En løsning som har undret os meget.

DK-TV har ryddet så meget op i systemet de har kunnet sådan at anlægget kan opretholde sin primære funktion. Det har betydet at vi har vinket farvel til muligheden for at ringe ud fra dørtelefonen. Dog er der lavet en løsning sådan at man gennem DK-TV kan købe en boks og et abonnement så man kan beholde sin fastnettelefon.

Det kan ikke betale sig at reparere yderligere på anlægget og vi står over for at skulle lave en komplet udskiftning i den nærmere fremtid.

Som en del af den nye internetomlægning fik vi gratis oprettet et Wi-Fi netværk der dækker hele gaden. Netværket hedder Free\_WIFI\_Jaegersborggade og er godt nok primært tænkt til turisterne, men det gør også at vi selv kan sidde på trappen og nyde en kop kaffe med vores bærbare på skødet.

### **Altaner**

Der er mere end 200 andelshavere der har tilkendegivet at de gerne vil have en altan, enten til gaden eller gården. Projektet er sendt til kommunen og vi har afventet deres sagsbehandling og stillingtagen. Vi arbejder fortsat med at finde leverandører der lever op til vores krav til materialer og som kan håndtere en opgave af denne størrelse. Det er vigtigt for os at byggeperioden bliver så kort som muligt.

I uge 13/2017 kom der besked fra vores sagsbehandler om at denne havde tid til at se på vores sag. Vi håber fortsat på at kunne afholde et møde i gaden med sagsbehandleren, hvor vi gennemgår hovedlinjerne for projektet og får mulighed for at understrege de store muligheder der er i et projekt af denne størrelse.

Der bliver sendt løbende opdateringer til alle interesserede.

### **Overgang til offentlig vej**

Vi overgik pr. 1/1-2017 fra privat-fællesvej til offentlig vej. Det betyder at det nu Københavns Kommunes (KK) regler der gælder for bil- og cykelparkering, udeservering og snerydning m.m.

I den forbindelse er vi i samarbejde med Byens Tegneste i gang med at udforme en plan og ansøgning til KK for hvordan vi bedre kan håndtere den bil og cykelparkeringsudfordring vi har i gaden. Det er planen at de nuværende cykelparkeringzoner på kørebanen skal forblive, men opgraderes med rigtige cykelstativer. I hukkene skal der ligeledes ryddes op og placeres rigtige cykelstativer på en mere hensigtsmæssig måde. I ti-meter zonerne for enderne af gaden vil vi have etableret cykelparkerings ø'er. Yderligere vil vi prøve om vi kan få etableret en af-/pålæsningszone i dagtimerne, sådan at leveringsbilerne til gadens erhverv ikke i samme grad blokerer for trafikken gennem gaden.

I samme åndedrag skal vi også sende en bøn om at du ikke sætter sin cykel i blomsterbede eller spænder dem fast til borde/bænke, indgangspartier, skraldestativer eller lignende. Vi beder også om at du ikke har cykler, barnevogne og knallerter stående hverken på gaden eller i gården som reelt ikke er i brug og derfor bare er opbevaring.

Vi skal også sende en bøn om at du ikke parkerer hverken din bil eller cykel mellem de blomsterkasser der er opsat ved adgang til skraldeopbevaring. Det sker igen og igen at skraldefolkene må køre igen pga. af spærrede adgangsveje. Det koster hver gang et anseeligt gebyr som vi alle sammen skal betale en del af.

Vi kan konstatere at der er blevet langt flere ledige parkeringspladser efter indførslen af gul-parkeringszone. Om det er pendlere eller egne beboere der ikke længere parkerer i gaden ved vi ikke.

### **Erhvervslivet**

Foreningens erhvervsliv er fortsat i udvikling. Det sidste år har vi set butikker forlade os, men nye og spændende butikker er kommet til gaden. Jægersborggade er fortsat en meget attraktiv gade for nye butikker og efterspørgslen efter lokaler er ikke faldet det sidste år, tværtimod.



Vi har også kunne se vores gade blive fremhævet i the Daily Telegraph og Vogue og adskillige store internationale blogs. Det er vi glade for og det viser at det vi gør bliver positivt modtaget.

For at sikre at fremtidens Jægersborggade fortsat har denne positive udvikling har vi udfærdiget en erhvervsstrategi. Den er at finde på AB Jægers hjemmeside og definerer vores målsætning og strategi for erhvervsudviklingen i gaden. Kort fortalt indebærer den, at vi fokuserer på at støtte op om nye, innovative og originale koncepter for hvem økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed er væsentlig.

Når nye butikker skal vælges, er det også et væsentligt kriterie, at butiksejeren selv står i butikken. Vi ønsker ikke en gade med store kæder og brands. Vi tror på, at lokal forankring, engagement og samarbejde, er til gavn for AB-Jægers erhvervsdrivende, beboere og Jægersborggades gæster. Vi forventer og stiller krav til at AB-Jægers erhvervsdrivende engagerer sig i, og medvirker til en fortsat positiv udvikling af den lokale økonomi, det lokale miljø og kulturliv i Jægersborggade.

Som eksempler på nye butikker i gaden der er valgt med udgangspunkt i denne strategi er Beyond Coffee der sælger svampe dyrket i lokalt indsamlet kaffegrums og Craft Sisters hvis produktion er baseret på fairtrade og social bæredygtighed i lande som Nepal, Bangladesh og Marokko.

Vi har i det forgangne år istandsat lokalerne på hjørnet Jægersborggade 57/Hørsholmsgade. Her flytter Coffee Collective til. Desuden har vi lejet de gamle administrationslokaler i nr. 32 ud til Caféen Gonzo, der vil servere moderne hverdagsmad.

Det sidste års tid har vi også set en styrkelse af de erhvervsdrivendes egen forening, Jægersborggade Handelsforening. For at styrke denne og vores samarbejde med dem, stiller vi krav til fremtidige butikker om medlemskab. Handelsforeningen skaber et sammenhold og fællesskab som vi føler er meget i tråd med vores egne værdier. Vi har sagt ja tak til Handelsforeningens invitation til en møderække hvor vi skal udvikle vores relation og samarbejde. Vigtige datoer fra Handelsforeningen er: Loppemarked 14/5 2017, JBG Fest 12/8 2017, Juledage 2-3/12 2017

## **Køb og salg**

Salgsudvalget blev nedlagt i henhold til beslutning på sidste generalforsamling og hele salgsproceduren bliver i dag håndteret af Administrationshuset.

Det går stadig rigtigt godt med salgene. Liggetiden svarer til den tid det tager for Administrationshuset at ordne de nødvendige papirer og alle lejligheder sælges uden afslag til den maximale pris.

Der har i 2016 været sat ca.40 andele til salg og en del af dem er solgt internt. Der er altså en nedgang i antallet i lejligheder udbudt til salg i forhold til 2015 og 2014. Det tager vi som udtryk for at vi har passeret "puklen" af dem der ønskede at flytte til noget større eller helt væk fra gaden, men som var låst af finanskrisen og vores den gang problematiske økonomiske situation, nu har haft mulighed for at flytte og at salgsniveauet nu har nået et mere normalt stade.

Efterspørgslen af lejligheder i vores dejlige forening er stor, der er pt. 661 aktive medlemmer på vores eksterne venteliste. Vi har også registreret ca. 100 medlemmer på den interne venteliste hvilket betyder at mange gerne vil flytte til noget større, men samtidigt gerne vil blive i gaden. Det er en dejlig tanke.

Til dem der ikke allerede ved det, så er det som andelshaver gratis at stå på den interne venteliste. Hvis du vil på listen, skal du skrive til Administrationshuset på: [maa@administrationshuset.dk](mailto:maa@administrationshuset.dk)

## **Kommunikation**

Når det gælder kommunikation til jer andelshavere, er vi nået så langt som vi gerne ville. Det halter fortsat også med at få referaterne fra vores bestyrelsesmøder ud på hjemmesiden umiddelbart efter møderne. Det skal vi også finde en bedre løsning på.

Kommunikationsudvalget har været ramt af barsel i næsten hele 2016. Det er dog lykkedes at få udsendt to udgaver af Jægerposten i 2016.

Vi har længe gerne villet give hjemmesiden en ordentlig overhaling, og de frivillige i kommunikationsudvalget har gjort et stort forarbejde. Desværre er realiseringen af den nye hjemmeside også et af de projekter, vi stadig ikke har fundet tid til at få ført ud i livet. Vi har i det små ryddet lidt op på den gamle hjemmeside og bl.a. lavet et par nye indberetnings- og kontaktformularer som vi håber gør nogle af procedurerne simplere og mere gennemskuelige.

Vi har konstateret at en del af den kommunikation der før skete via *kontaktbestyrelsen* nu er flyttet over i den lukkede Facebookgruppe "Os der bor i AB-Jæger". Vi synes det er et godt initiativ, at en andelshaver oprettede gruppen. Derfor har bestyrelsen oprettet sin egen Facebook-profil, som vi fortrinsvis vil bruge til at kommunikere i gruppen med.

De erhvervsdrivende som har gruppen "Det sker i jægersborggade" er glade for skiftet, da deres gruppe var ved at drukne i forespørgsler om varme og internet, samt salg af diverse. Vi synes det er et fint ekstra redskab der giver mulighed for en hurtigere og mindre formel kommunikation samt følelsen af faktisk at tilhøre et fællesskab. Vi skal dog lige holde os in mente at ikke alle andelshavere er på Facebook og det kan derfor ikke være vores primære kommunikationskanal.