

Bestyrelsens beretning 2018

AB-Jæger er et fællesskab hvor vi, andelshavere, har valgt at bo sammen i et socialt og økonomisk fællesskab. Bestyrelsen forsøger at holde fast i denne tanke. Med fællesskab mener vi ikke nødvendigvis kun den samlede forening med generalforsamlingen som øverste myndighed, men vi vil også gerne tilskynde de mindre fællesskaber bestående af f.eks. en gård eller en opgang der ønsker at iværksætte et projekt eller en gruppe af andelshavere der kunne tænke sig at arbejde med udsmykning af gaden eller lignende.

Bestyrelsen har en bred og god sammensætning. Vi holder bestyrelsesmøder hver 4. uge. Vi har gode møder med spændende debatter og træffer mange beslutninger for vores fællesskab i AB-Jæger. Vi er gode til at respektere hinanden og de mange forskellige holdninger vi hver især repræsenterer. Det er netop denne forskellighed der er så vigtig i en bestyrelse som vores, som driver denne store forening med lige så mange forskellige andelshavere. I tiden i mellem bestyrelsesmøderne arbejder vi i de mange udvalg som stadig er nødvendige for at vi kan varetage vores forening på den bedst mulige måde. Det er f.eks. byggeudvalg, erhvervsudvalg og økonomiudvalg.

Økonomi:

Vi kan fortsat glæde os over at vi har en velfungerende andelsboligforening med en sund økonomi. Selvom vi årligt afdrager med 6 mill. kr. på vores lån, ender vi i 2017 stadig med et overskud på ca. 800.000 kr.

BRF-kredit har tidligere stillet krav om, at vi skulle have 5 mio. kr. reserveret på en særlig konto til retssagen mod Karl Poulsen.

Fordi vores økonomi fortsat ser god ud, har BRF-kredit frafaldet dette krav.

I 2017 havde vi for første gang det fulde udbytte af den lånomlægning, vi foretog i sommeren 2016. Her omlagde vi vores fastforrentede 3 pct. lån på 179 mio. kr. til et tilsvarende lån med en rente på 2 pct. Det sparer os hvert år for knap 1,2 mio. kr. i renteudgifter - de næste 30 år.

I forlængelse heraf fik vi også BRF-kredit til at sænke vores 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.

Her i 2018 har vi igen set på vores lån. Vi er i skrivende stund i gang med forhandlinger, som vi har store forventning til, vil give os yderligere besparelser.

I forhold til budgettet for 2018 (som vil blive gennemgået som et selvstændigt punkt på generalforsamlingen) skal vi nævne at vi har øget udgiften til punkterne personaleudgifter og renholdelse. Dette skyldes dels at vi starter op på renovering af opgangene og dels at vi fremover selv vil stå for trappevasken. Vi har i den forbindelse valgt at ansætte egne folk til at varetage renovering af opgangen samt rengøring af trapperne.

Igen i år bliver udgifterne til Karl Poulsen retssagerne store. Som det fremgår af budgettet for 2018, forventer vi dog at de bliver en del mindre end sidste år.

Som budgettet 2018 ser ud nu, ender vi med at overskud på ca. 1,9 mio. kr. efter afdrag på lån.

I flere år har andelskronen været til diskussion i foreningen. Bestyrelsens holdning er fortsat, at AB Jæger er for de andelshavere, der bor i gaden, ikke for dem, der gerne vil herfra med en fortjeneste. Der er flere årsager til, at bestyrelsen ønsker, at vi har en vis økonomisk buffer. Som vi oplevede for snart to år siden, var bufferen god at have, da vi så en økonomisk fordel i at omlægge dele af vores lån. Bufferen var på daværende tidspunkt af en størrelse, der kun lige akkurat gjorde det muligt for at foretage låneomlægningen. Vi ønsker ikke at stå i en situation, hvor vi ikke har økonomisk råderum til at foretage låneomlægninger til gavn for foreningens økonomi og vores fællesskab. Derudover er vi også nødt til at have en buffer, i fald vi skulle tabe retssagen mod Karl Poulsen.

Den årlige lovpligtige Valuarvurdering af vores ejendomme for 2018 har resulteret i at vi nu er vurderet til at 36,5 mio. kr. mere end sidste år svarende til i alt 746.500.000kr. Dette er en stigning på ca. 5 pct. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi hæver andelskronen med ca. 5 pct. fra de nuværende 11.445 kr./kvm. til 12.000 kr./kvm.

Samarbejde med Administrationshuset:

Bestyrelsen har fortsat et godt samarbejde med Administrationshuset, som har skiftet navn til Cobblestone. Vi er glade for at arbejde sammen med deres medarbejdere, der er kompetente og som udviser en særlig forståelse for vores til tider lidt særprægede foreningen. Samarbejdet og de arbejdsopgaver Cobblestone udfører for os, forsøger bestyrelsen hele tiden at udvikle så det passer bedst muligt til vores behov, ønsker og økonomi.

Byggeudvalg:

Byggeudvalget havde planer om at vinduerne skulle males og kvistene repareres. Når vi har valgt at udskyde det, skyldes det at altanprojektet endnu ikke er igangsat. Først Når altanerne er sat op, giver det mening at igangsætte maling af vores vinduer og reparation af kvistene.

Byggeudvalget vil igangsætte renovering af trappeopgangene. Vi ønsker at lave pudsreparationer, male væggene og skifte linoleum på trapperne. Til at løse opgaverne vil vi ansætte folk til at løse opgaven, da vi mener det er økonomisk mest ansvarligt. Vi vil behandle dette senere i aften under punktet budget.

Der er nu sat brandalarmer op i alle opgange, både på for og bagtrapper. Det har længe været et ønske fra flere andelshavere og bestyrelsen.

Bestyrelsen har igangsat udsmykning af vaskeriet og fællesbadet. Vi har indgået en aftale med 3 lokale kunstnere, hvor de 2 hver udsmykker en del af vaskeriet, og den tredje udsmykker ved fællesbadet.

Byggeudvalget arbejder på en løsning for cykelparkering. Udvalget arbejder med dels med en løsning hvor der opstilles cykelstativer i "huggene". Denne del skal AB-Jæger selv stå for. Derudover er der mulighed for at få støtte til cykelparkering i gaden. Der vil dog gå et par år med ansøgning, sagsbehandling og udførelse. Vi regner med at det kan stå klar i 2019.

Der er indkøbt en hjertestarter, der er placeret på døren til Driftens værksted i Jægersborggade nr. 30.

Varmecentraler/varmeregnskab:

Vi er langt om længe ved at have fuld overvågning af vores varmecentraler. De sidste følere er opsat for nyligt og nu overvåges alle centraler af Siemens. I tilfælde at problemer vil de rykke ud med det nødvendige mandskab eller kontakte driften hvis det er mindre nedbrud.

Den nye overvågning giver os en længe ønsket mulighed for at belyse om vores varmecentraler stadig har den rette størrelse og om der er mulighed for at optimere på dem.

Dette års varmeregnskab er på trapperne og vil (blive udsendt) sammen med huslejeopkrævningen der kommer i maj.

Drift:

Vi har fortsat vores to viceværter ansat. Vi er glade for dem og de løser mange opgaver for os. Det være sig driftmæssige opgaver, men også af renoveringsmæssige art. Deres opgaver er mange og af meget forskellig art og de løser dem godt.

Vi har opsagt kontrakten vedr. trappevask som vi havde indgået med firmaet A1. Bestyrelsen har besluttet at ansætte egne folk til at løse rengøringsopgaverne. På den måde kan vi bedre følge op på kvaliteten, og sikre at vi får det bedst mulige resultat. Vi har ansat én ny trappevasker, Peter på 44 år. Han startede d. 1/3 2018, og vi forventer at ansætte yderligere én hurtigst muligt.

Altaner:

Byggetilladelsen er godkendt af vores sagsbehandler, og skal nu godkendes i anden instans ved kommunen. Det er en utrolig lang sagsbehandlingstid og det er i den grad utilfredsstillende.

Vi sender købskontrakterne ud straks efter kommunens godkendelse af projektet. Udbudsmaterialet som skal sendes til de mulige leverandører, er under udarbejdelse, men vi er nødt til at have den endelige tilladelse for at kunne lave udbudsmaterialet færdigt.

Når vi har valgt en leverandør, skal der udarbejdes et projekt. Herefter skal statikken (ingeniørberegningerne) godkendes. Vi forventer det vil tage et par måneder.

Byens Tegnesteue og AB-Jæger, har holdt møder med mulige leverandører. Det har vi gjort for at få en fornemmelse af mulighederne for en kort byggeperiode. Der er mange hensyn at tage når byggeprocessen går i gang. Der er skurvogne, materialer, øget trafik mv. Vi har som krav til leverandøren at byggeperioden skal være kortest muligt, ligesom det er ønskværdigt at det ikke foregår i sommerperioden af hensyn til forretningslivet.

Salgsudvalget:

Det går stadig rigtig godt med at sælge lejligheder i foreningen og det er vores indtryk at rigtig mange gerne vil bo i vores gade. I 2017 blev der solgt 33 lejligheder.

Generelt bliver alle lejligheder solgt så hurtigt det administrativt er muligt og til den fulde pris.

Erhvervsudvalg:

Det er sket en del nyt i gadens erhvervsliv siden sidste generalforsamling. Der har været et par konkurser og nogle forlig er blevet indgået. Det er ikke en hemmelighed at bestyrelsen har været utilfreds med at Rod gik fra at være en grønt og kolonial vare butik til at være en café. Dette resulterede i en retssag der har kørt over en længere periode. Det er nu endt med et forlig hvor begge parter er tilfredse. Som resultat af dette forlig har Rod opsagt deres lejemål i gaden. I lejemålet får vi fremover en gårdbutik fra Fuglebjerggaard.

Året har også set to konkurser, caféen Retro og spisestedet Astrid og Aberne. Begge lejemål havde afståelse. Retros lokaler blev afstået til AB Jæger som led i en strategi om at reducere antallet af lejemål med afståelse i gaden. Astrid og Aberne havde også ret til afståelse men da de ikke betalte husleje i to måneder og ikke reagerede på vores henvendelser, blev lejemålet ophævet.

To butikker, Høj og Værk har opsagt deres lejemål i den forgange tid og Musiksmag har afstået deres lokaler til Inge Vincent som flytter fra sit nuværende lejemål.

Alt dette fører til en række rokader og nye butikker. Ro Chokolade har overtaget Retros lokaler. Her er der fortsat chokolade produktion men nu også flødebollekurser. Ro Chokolades gamle lokaler er overtaget af en Italiensk delikatesseforretning. Astrid og Abernes lokale er blevet overtaget af Plantepølsen som også vil tilbyde veganske pølser så dette fortsat er et tilbud i gaden. Af andre nye butikker i den nære fremtid kan vi fortælle at der kommer en butik med fokus på fluefiskeri.

Erhvervsudvalget har arbejdet med at skabe mere liv og handel i den ende af gaden der munder ud i jagtvej. Dette er godt på vej og vi forventer yderligere fremskridt i denne retning med flere interessante nye butikker i 2018.

Gårdlaug:

AB-Jæger har nu også fået et gårdlaugsudvalg. AB Jæger har 6 gårdlaug som vi er en del af. Udvalget består pt. af 4 medlemmer, hvis opgave går ud på at oplyse om diverse gårdlaugsmøder til andelshaverne, at støtte og besvare hvis der er spørgsmål.

Vi har fået oprettet en mailadresse gaardudvalg@ab-jaeger.dk som I kan skrive til.

Retssager:

Vi har på tidligere generalforsamlinger og i nyhedsbreve berettet om retssagen/retssagerne vedr. Karl Poulsen (hovedsagen) m.fl. Der er desværre ikke sket meget siden nyhedsbrevet i december 2017. Der er dog en lille udvikling omkring syn og skøn, da vi nu er enedes om de foreslåede skønsmænd. Nu afventer vi rettens tilkendegivelse af at dette syn og skøn omfatter alle de sager der er rejst og varslet i forbindelse med hovedsagen.

Retssagen mod Karl Poulsen, som nu foregår på sit 10. år, forløber desværre stadig i et meget langsomt tempo. Vores oplevelse er, at når vi har fået rettens medhold i et spørgsmål, som da Københavns Byret i juni 2016 gav os medhold i, at der skulle afholdes et nyt syn og skøn i sagen, så er mønstret, at der kommer uendelig mange indsigelser og forhalinger fra vores modparts side, således at sagen gang på gang trækkes i helt urimelig langdrag.

Til trods for, at der nu er gået mere end 1½ år siden vi fik rettens medhold i afholdelsen af det nye syn og skøn, har det stadig ikke fundet sted. En væsentlig årsag til det er, at det tog Karl Poulsens advokat 8 måneder at udlevere et USB-stik med dokumentation for Karl Poulsens påståede udgifter, som vi skulle bruge i forbindelse med udarbejdelsen af skønstemaet. Da vi i foråret 2017 fik udleveret USB-stikket, kunne vores advokater, i samarbejde med os, endelig færdiggøre AB-Jægers udkast til skønstemaet.

Efter vi i foråret 2017 afleverede vores udarbejdelse af syn og skøns temaet, fortsatte mønstret fra Karl Poulsens side med de mange indsigelser, forhalinger og processkrifter, som blandt andet førte til adskillige omfattende skriftvekslinger og afholdelse af fysiske retsmøder i Københavns Byret. Det var derfor først allersenest på året 2017, at vi fik skønstemaet på plads. Og så endte det alligevel med, at modparten imødekom os på langt de fleste af vores formuleringer.

Hvis domstolene giver os ret i at sagerne kan behandles sammen, er der så udsigt til, at det nye syn og skøn kan foregå den kommende sommer/efterår. Herefter forventer vi, at der vil gå yderligere 1 år, før syn og skønserklæringen er færdig, og sagen så kommer for retten. Det er ikke kun tidskrævende for bestyrelsen at skulle bruge så meget tid på denne sag, det er selvfølgelig også økonomisk krævende for AB-Jæger - det koster mange penge at føre en sådanne sager.

Udover selve hovedsagen med Karl Poulsen, så har der i det forløbne år også været omfattende aktivitet i de afledte sager. Altså de sager vi selv har rejst mod Karl Poulsens holdingselskab og Karl Poulsen personligt, AB-Jægers tidligere bestyrelsesmedlem og byggerådgiver – Kontoret 30 v/Lars Gravesen, samt mod vores tidligere advokater i Karl Poulsen-sagen - Ole Bernt Hasling og

Advokatfirmaet Winsløw. Sager der jo er anlagt fordi, at såfremt retten fastslår, at der har været tale om overfakturering, så har vi optimeret vores mulighed for at få vores penge tilbage.

Retssagerne har i 2017 blandt andet på grund af ovennævnte udfordringer kostet væsentligt mere end det vi havde budgetteret med.

Her er en oversigt over de retssager mm. der er i forbindelse med sagen med Karl Poulsen:

- KPMG - Karl Poulsen har sagsøgt AB-Jæger for ubetalte fakturaer for ca. 18 mio. kr. plus renter fra 2008 (pt. ca. 40 mio. kr.)
- Nyt syn og Skøn – AB-Jæger fik af byretten ret til nyt syn og skøn
- Ansvarssag mod Ole Bernt Hasling – som er tidligere advokat for AB-Jæger og førte KPMG sagen for os.
- Ansvarssag mod Winsløw – som rådgav AB-Jæger vedr. retssagen
- Ansvarssag mod Kontoret 30 v/ Lars Graversen – Kontoret 30 var byggerådgiver for AB-Jæger da KPMG udførte arbejder i Jægersborggade.
- Processtilvarsling af Karl Poulsen personligt
- Processtilvarsling af Karl Poulsen Holding
- Processtilvarsling af Lars Graversen personligt
- Processtilvarsling af Kontoret 30 ApS
- Processtilvarsling af Laya Holding ApS
- Skønsindstævning af Lars Gravesen og Kontoret 30 ApS

Kommunikationsudvalg:

En af de opgaver, vi ikke har løftet tilfredsstillende i det forgangne år, er den løbende orientering om bestyrelsens arbejde og udviklingen i foreningen til jer andelshavere.

Vi har en aftale med jer om, at de eksterne referater fra vores bestyrelsesmøder skal være tilgængelige på vores hjemmeside, mens en mere generel orientering skal ske via regelmæssigt husstandsomdelte nyhedsbreve.

Den aftale har vi ikke overholdt i det forgangne år, og det beklager vi naturligvis.

Bl.a. af den grund er vi i gang med at ændre den måde, vi strukturer arbejdet i bestyrelsen på. Og vi er sikre på, at vores nye model for bestyrelsesarbejdet vil betyde, at de eksterne referater lægges ud på hjemmesiden, så snart de er godkendt (det vil sige med et bestyrelsesmødes forsinkelse), og at nyhedsbrevet bliver skrevet og omdelt regelmæssigt.

I forbindelse med nyhedsbrevet er vi i øvrigt utrolig glade for, at Kirsten fra nr. 2 på eget initiativ har hevet fat i os og sagt, at hun meget gerne hjælper os i den forbindelse. Så med Kirstens hjælp

skal vi nok komme i mål, så denne del af beretningen ikke skal gentages til generalforsamlingen næste år.

Aktivitetsudvalg:

Vi har i 2017 formelt fået et aktivitetsudvalg i AB Jæger. Der har på nuværende tidspunkt været afholdt to arrangementer i den nye struktur: Juledagene og Fastelavn. og vi er meget tilfredse med dette nye udvalg. Vi er særligt glade for at der er Andelshavere der vil deltage i planlægningen af arrangementerne.

Udvalget er som sagt åbent for andelshavere. Alle der har lyst til at være med til at skabe en mere levende gade er velkomne.

I praksis betyder det at vi kan planlægge arrangementer mere detaljeret og vi kan være mere på forkant med planlægningen. Kontakten til de erhvervsdrivende er også mere koordineret - altså der hvor det er relevant. Vi mener, at vi på den måde kan opnå at få et bedre og bredere samarbejde omkring vores ønske om en aktiv gade for alle.

Næste arrangement vi kigger på, er gadefesten, som traditionelt har været et initiativ, de erhvervsdrivende primært har drevet. Vi går efter et mere koordineret arrangement mellem andelshaverne og de erhvervsdrivende i år. Man er meget velkommen til at melde sig til planlægningen. Du kan skrive til kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk