



Bestyrelsens beretning 2019

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.

En stor del af bestyrelsens tid går med at drive vores store andelsboligforening, med alle de daglige beslutninger og opgaver der naturligt følger med. Det kunne for eksempel handle om AB-Jægers ansatte, lejere, drift og vedligehold af vores mange bygninger, altanprojektet, retssager, omlægninger af lån, klagesager, nye tiltag og meget andet.

Bestyrelsen har også brugt tid på at deltage i et bestyrelseskursus, hvor vi sammen vil blive bedre til at drive AB-Jæger og overskue alle de opgaver der i den forbindelse.

Status på økonomi og omlægning af lån:

Igen i år kan vi glæde os over, at andelsboligforeningen har en god økonomi. Vi er kommet ud af 2018 med et overskud på næsten 10 mio. kr. før afdrag på lån. Vi har igen i år afdraget vores realkreditlån med lidt over 6 mio. kr. Nogle af de væsentligste forklaringer på, at vi har fået et større overskud end hvad vi sigtede mod, er, at vi har haft færre udgifter end forventet til retssagen mod Karl Poulsen, at vi ikke som forventet har fået igangsat reovering af trappeopgangene, at det igen er lykkedes os at omlægge vores realkreditlån til lavere rente, og endelig så er det lykkedes os at få forhandlet bidragssatsen ned på vores samlede portefølje af realkreditlån.

I 2018 fik vi endelig lukket ned for Finansieringsselskabet, der var resterne af AB Jægers egen bank, som lånte penge ud til andelshaverne. Vi har haft holdt selskabet i live de seneste fem år i håb om at få inddrevet noget af den gamle gæld, som vi ikke kunne sælge videre.

I begyndelsen af 2018 opsagde vi fire mindre lån på i alt 2,1 mio. kr. og omlagde dem til det fastforrentet 1 pct.-lån med en løbetid på 15 år. Selvom disse lån var omfattet af et tilskud fra kommunen og dette nu bortfalder ved omlægningen, så vil få en førsteårs besparelse på ca. 120.000 kr. og en samlet besparelse på ca. 700.000 kr. i lånets løbetid.

I starten af 2019 afholdt bestyrelsens økonomiudvalg et møde med deltagelse af Lise Maaløe fra Jyske Bank og Patrick Kuklinski fra Cobblestone. Vi havde et flekslån på 38 mio. kr. som senest skulle omlægges i april måned 2019. Økonomiudvalget indstillede til bestyrelsen, at dette lån blev omlagt til et 30-årigt fastforrentet 2 pct. realkreditlån med afdrag. Den faste rente og en forlængelse af løbetiden, medfører foreningen kommer til at spare omkring 170.000 kr. årligt.

I begyndelsen af april var renten faldet, og det betød, at vi har kunne omlægge vores største lån, som har været et 2 pct. fastforrentet lån, som i dag er på ca. 172,5 mio. kr. til et fastforrentet lån



på 1,5 pct. Omlægningen, der træder i kraft fra 1. juli, vil give os en årlig rentebesparelse på omkring 900.000 kr. En sådan omlægning giver et kurstab, som øger vores gæld med ca. 2,5 mio. kr., så med rentebesparelsen er omlægningen tjent hjem i løbet af det tredje år.

Samarbejde med Administrator:

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med Cobblestone. Bestyrelsen arbejder sammen med Cobblestone på at de med tiden skal overtage flere af de administrative opgaver vi stadig har udlagt til bestyrelsen. Bestyrelsen arbejder sammen med medarbejdere i de fleste af Cobblestones afdelinger som administration, erhverv, salg, drift mv.

Revisor og Valuar:

AB-Jæger har fortsat et godt og tillidsfuldt samarbejde med revisor Jan Nygaard fra revisionsfirmaet Bierholm.

AB-Jægers ejendomme bliver fortsat vurderet af Danbolig Erhverv. På trods af de nye og skærpede krav til valuarvurderinger, er værdien af vores ejendomme steget med ca. 2,6%.

Det er fortsat bestyrelsens holdning at AB-Jæger skal have et stort økonomisk råderum, så vi kan skabe økonomisk tryghed for alle os andelshavere der bor i foreningen. Dermed anbefaler bestyrelsen en fortsat øget "buffer"/økonomisk råderum og at der arbejdes for at foreningens gæld nedbringes så meget som muligt. Det vil på den lange bane skabe økonomisk tryghed for nuværende og kommende andelshavere og vores økonomiske samarbejdspartnere. På sigt vil det dermed kunne lade sig gøre at udføre de nødvendige vedligeholdelsesopgaver og med tiden muligvis nedsætte boligafgiften.

Derfor anbefaler bestyrelsen at vi fastholder en uændret andelskrone. Som vi i fællesskab er blevet enige om på tidligere generalforsamlinger, tilgodeser en stigning af andelskronen kun de andelshavere der vil sælge, ikke os der bliver boende. Dertil kommer at valuarvurderingen kan falde som det skete i 2007-09, hvor værdien af AB-Jæger faldt med ca. 200 mio. kr.

Byggeudvalg:

5 Års gennemgang af fugtsikringen:

Bestyrelsen har afholdt 5 års gennemgang af etape 1 vedr. fugtsikringsprojektet. Vi har desuden taget hul på 5 års gennemgangen af etape 2, da de omhandler samme type arbejder.



I forbindelse hermed har vi fået foretaget TV-inspektion af ca. 20% af kloakker og dræn, da der har været problemer med fugt. Disse inspektioner har desværre vist, at der er fejl og mangler på en del kloakker og dræn.

Vi har bedt vores byggerådgiver Byens Tegnstue, rådgivningsfirmaet Orbicon og advokatfirmaet Winsløw om at bistå os i denne sag. Der er god dialog om afhjælpning med Øens Murerfirma, som udførte opgaven i sin tid.

Rottesikring:

Bestyrelsen har besluttet at installere rottesikring på kloakkerne. Det vil koste ca. 200.000 kr., men vil på sigt kunne spare os for større udgifter, da rotterne ødelægger kloakkerne.

Varmecentraler/varmeregnskab:

Vi arbejder forsat på at optimere vores varmecentraler og styringen af disse. Vi har netop fået udskiftet de sidste cirkulationspumper til en type der bruger væsentligt mindre strøm og som kan overvåges sammen med resten af varmecentralen i vores onlinesystem hos Siemens. Vi har også bedt vores nye VVS-partner John Jensen A/S gennemgå varmecentralerne med henblik på en yderligere optimering.

Varmeregnskabet er udsendt og der er forsat en overvægt af andelshavere der skal have penge tilbage i forhold til dem der har fået en ekstraopkrævning. Cobblestone regulerer løbende á conto opkrævningerne.

Udskiftning af varme- og vandmålere:

Vi har som de fleste har bemærket fået udskiftet varme -og vandmålere i alle lejligheder og lejemål. Det var strengt nødvendigt da de fleste var udtjente og var holdt op med at sende data. Det betød at der var uforholdsmæssigt mange målere hvor forbruget skulle estimeres. Vi kunne også konstatere at der mange steder, af flere grunde, helt manglende vandmålere. De resterende fungerende forbrugsmålere havde maksimalt et par måneders levetid tilbage, så udskiftningen nu var vigtig. Overordnet er udskiftningen gået godt, med de udfordringer der nu en gang har været.

Som udgangspunkt burde vores målerinstallation være nogenlunde ens i alle lejligheder, med en stophane før hver måler, der burde betyde at udskiftningen skulle være simpel. Bestyrelsen har dog ikke været opmærksomme nok på at der kunne være forhold hvor andelshaveres rør, VVS-fittings mv. kunne være defekte eller ændret, så installationen var mangelfuld. Derfor indeholdt varselsbrevet ingen informationer om hvad der skulle ske ved disse forhold.



Da udskiftningen var vigtig at få foretaget hurtigt og for at sikre fremdrift, bad bestyrelsen foreningens VVS-firma om at udskifte de defekte dele, og foreningen har efterfølgende sendt fakturaerne til de enkelte andelshavere.

Bestyrelsen er opmærksomme på det u hensigtsmæssige i denne fremgangsmåde, og når vi om 10 år igen skal have udskiftet målerne, vil vi sørge for at udarbejde en passende procedure, så alle har mulighed for at tage deres forholdsregler.

Bestyrelsen understreger at der er tale om arbejder der skulle udføres, for at muliggøre udskiftningen af målerne.

Trappelys:

Bestyrelsen har besluttet også at skifte elpærerne på bagtrapperne til LED, da vi vil spare penge på elforbruget og det er godt for miljøet.

Renovering af trappeopgangene:

På sidste generalforsamling besluttede vi at ansætte malere og gulvfolk til at renovere trappeopgangene. Det har desværre vist sig at være sværere end først antaget, da der er høj beskæftigelse og gang i byggeriet.

Bestyrelsen har annonceret efter fagfolk og har afholdt samtaler med udvalgte ansøgere. Desværre var der ikke de nødvendige kvalificerede folk som vi ønskede at ansætte til at løse opgaverne.

Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud på hvad det vil koste at få det udført af firmaer.

Der er i budgettet for 2019 afsat 3,6 mio. kr. til renovering af trappeopgange. Det dækker ca. halvdelen af udgifterne til at male vægge, lofter, underløb og træværk og udskifte linoleum, forkantlister og sandfanglister. Det samme beløb vil skulle afsættes i budgettet for 2020. Det er penge vi bruger af vores opsparing på driftskontoen, så vi skal ikke ud og låne penge for at betale for renoveringen af trappeopgangene.

Dørtelefoner:

Vores dørtelefonanlæg var da det blevet installeret for nu mange år siden, meget smart og den gang på forkant med tiden. Måske man nu kan konkludere at det måske var for smart. Systemet fungerer via en telefoncentral som er placeret i vores kælder. Alle tryk på gadeanlægget ringer telefoncentralen op. Opkaldet omstilles derefter til andelshaverens "dørtelefon", som ringer op som på en ordinær telefon.



Telecentralen er en vi har lånt og den bruger uhyggeligt meget strøm. Samtidigt er det utroligt svært at fejlfinde samt at vedligeholde anlægget. Lånet af centralen er nu ved at være der hvor ejeren godt kunne tænke sig at få den igen og vi skal se os om efter en anden løsning.

Bestyrelsen har derfor besluttet at udskifte dørtelefonerne til noget der er så simpelt som muligt. Vi ønsker en løsning hvor dørtelefonen kun er dørtelefon og hvor der er en simpel og direkte forbindelse fra gadeenheden op til lejligheden. Dette ønsker vi for at det skal være så let og billigt som muligt at drive og fejlsøge systemet. Vi har haft samtaler med mange firmaer om løsninger og priser og vi vil umiddelbart efter generalforsamlingen indgå en aftale med Dansk Låse og Industrisystemer. De vil gå i gang med udførelsen umiddelbart efter sommerferien. Det betyder at de skal ind i alle lejlighederne og installere svarstationer. Der vil blive varslet i god tid inden.

Drift:

Vi er fortsat glade for vores ansatte i driften som omfatter 2 viceværter og 2 rengøringspersonaler. De er gode til at løse alle de opgaver vi stiller dem og sørger også for at der er rent på trapper, fælles bad, vaskeri og andre fællesarealer.

Bestyrelsen bestræber sig på at skabe en god arbejdsplads med glade medarbejdere og ordentlige arbejdsforhold vi kan være bekendt. Det mener vi er lykkedes.

Vores ansatte er nu så selvkørende og gode til deres opgaver, at udgiften til Driftlederen er halveret. Tidligere var Driftlederen i gaden 2 gange om ugen, men nu er der kun behov for ét ugentligt møde.

Altanprojektet:

Vi er desværre ikke nået så langt som vi havde håbet på. Bestyrelsen og Byens Tegneste har været igennem en længere proces, hvor vi har forhandlet rådgivningsaftalen mellem altanhaverne og Byens Tegneste. Processen tog desværre meget længere tid end forventet. Det var magtpåliggende for bestyrelsen, i kontrakten at sikre altanhavernes forhold. Det mener vi at have opnået, og der er enighed mellem parterne.

Byens Tegneste arbejder videre med udbudsmaterialet, som vi regner med udsendes i løbet af april 2019. Der er også udarbejdet en revideret tidsplan.

Salgsudvalget:

Det går stadig rigtig godt med at sælge lejligheder i AB Jæger.

I 2018 blev der handlet 44 lejligheder i foreningen.



Alle lejligheder bliver solgt via intern eller ekstern venteliste, når tidsfristen på otte dage er udløbet. Der er altid mange fra ventelisterne, som ønsker at købe lejlighederne.

Lejlighederne bliver udbudt til de første 500 på ventelisterne dvs. alle på den interne venteliste og herefter de resterende op til 500 på den eksterne venteliste.

Der er samlet 1.447 på venteliste i AB Jæger, hvoraf de 193 er interne aktive.

Vi har i AB Jæger besluttet, at man skal betale for at være på ventelisten. Dels er der udgifter forbundet med at administrere listen, dels vil vi gerne sikre at de, der står på ventelisten, forholder sig aktivt til deres opskrivning. Vi tilstræber i AB Jægers bestyrelse at give folk, der skriver sig på ventelisten klar og tydelig information omkring hvordan udbud af lejligheder og salg i foreningen foregår.

Erhvervsudvalg:

I gadens erhvervsliv er der sket en del i det forgangne år. Nogle butikker er flyttet væk fra gaden efter at have været i gaden i mange år mens nye er kommet til. Enkelte butikker er også flyttet til større lokaler i den forbindelse. Det sker også ofte at butikker henvender sig med ønsker om større lokaler og det er noget vi forsøger at imødekomme, så vidt det er muligt. Vi fordeler større lokaler ud fra hvem der henvender sig først og hvor længe man har været i gaden. Det er vigtigt for os at fremhæve at vi ikke nægter nogle butikker større lokaler, men ofte er der ikke større lokaler til rådighed vi kan tilbyde alle der ønsker det.

Vi arbejder frem mod ikke at have tomme erhvervslokaler og har også haft en annonce på Facebook for at tiltrække flere ansøgere så vi har flere mulige butikker at vælge i mellem. Det har ført til en række nye butikker, som er valgt ud fra de målsætninger der er lagt frem i vores erhvervsstrategi der kan findes på hjemmesiden hvis man er nysgerrig. Udover at fylde tomme lokaler med spændende nye butikker er der også to andre fokuspunkter vi har arbejdet med.

Vi fastlægger en rimelig husleje som er en smule under det gennemsnitlige for lokalområdet. Det gør vi for at sikre bedre vilkår for at nye butikker i gaden kan etablere sig og danne et solidt grundlag for deres forretning i en svær opstartsfasen. Men vi gør det også for at øge muligheden for at folk har råd til at prøve nye og spændende koncepter af uden at huslejen bliver den største forhindring. Vi har gennem årene set en del nye spændende koncepter blomstre i gaden som ikke ville kunne lade sig gøre andre steder end i Jægersborggade.

Der er fortsat en del butikker der har afståelsesret på deres lokaler og der arbejdes fortsat med at minimere disse. Dette gøres typisk ved at en butik går fra sin ret til afståelse ved flytning til et større lokale, hvilket er sket et par gange i løbet af det seneste år. AB-Jæger har også købt en afståelse da Skin & Bone valgte at flytte deres forretning tættere på deres bopæl.



Retssag Karl Poulsen:

Der er desværre en lidt kedelig årsag til, at advokatudgifterne til Karl Poulsen-retssagen er mindre end budgetteret, og det skyldes, at der ikke er har været meget fremdrift i sagen i 2018. Sagen forløber desværre stadig i et meget langsomt tempo, og vi har fortsat indtryk af, at vores modpart trækker sagen i urimelig langdrag.

For nye andelshavere, eller andelshavere, der har brug for en genopfriskning af, hvad sagen drejer sig om, så henviser vi til at man går ind på foreningens hjemmeside og læser de sidste 11 års beretninger, for det er faktisk så længe denne sag har været i gang. Vi kan anbefale, at man gør det, hvis man vil have flere detaljer, end vi giver her i aften.

Meget kort opridset så handler sagen om, at AB Jægers daværende entreprenør Karl Poulsen i 2008 lagde sag an mod AB Jæger på grund af ubetalte regninger for 18 mio. kr., hvilket i dag med renter beløber sig til ca. 40 mio. kr. Arbejdet handlede om bl.a. om fugtsikring i gaden. AB Jægers daværende bestyrelse, valgte af grunde det vil være for omfattende at komme ind på her, at afvise at betale.

I 2018 havde vi ellers øjnet, at der ville komme gang i tingene, efter at vi i juni 2016 fik medhold fra Københavns Byret i, at der skulle afholdes nyt syn og skøn i sagen. Men her snart tre år senere er dette nye syn og skøn endnu ikke afholdt. Det første år gik med at få udleveret de lovede dokumenter fra Karl Poulsen. I 2017 var vi i så retten for at blive enige om skønstemaet, altså hvad syn- og skønsmændene skal vurdere.

I 2018 endte dele af sagen hos Statsadvokaten for Særlig Økonomisk og international Kriminalitet (SØIK), der af forskellige årsager dog valgte ikke at gå videre med sagen.

Årets forløb har været præget af rigtigt mange både skriftlige udvekslinger og fysiske retsmøder. Det har især handlet om, hvilke dokumenter, de kommende syn- og skønsmænd må få lov til at se.

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

Nyhedsbrev:

Bestyrelsen har besluttet ikke at sende nyhedsbreve ud, da der ikke er de fornødne kræfter til at få dem skrevet. Derimod sender vi løbende informationsmails ud, når bestyrelsen har nyheder der skal deles.

Aktiviteter:

Du kan skrive til kontaktbestyrelsen@ab-jaeger.dk hvis du har idéer til aktiviteter eller hvis du ønsker at deltage i planlægningen af arrangerede aktiviteter. Foreningen holder hvert år fastelavn og deltager også i planlægningen og afholdelse af gadefesten, som i år kommer til at lægge op til at det er en fest for andelshavere og butiksljere. Der er planer om få bedre styr på musikbilledet, fælles grill og spisning ved langborde, en "jæger-bar" med mere "almindelige" priser, en masse børneaktiviteter mv.

Gadefesten holdes i år lørdag d. 24. august i tidsrummet 11.00-22.00

Fastelavn:

Traditionen tro blev der afholdt fastelavn i Jægersborggade. Her var masser af flotte udklædte børn, tøndeslagning, stopdans, fastelavnsboller og god stemning.

Bestyrelsen A/B Jæger