



SKRIFTLIG BERETNING

Kære alle

Her er historien om, hvad der er sket siden sidste ordinære generalforsamling i 2017. Beretningen bliver suppleret af et mundtligt oplæg på generalforsamlingen den 25. april. Der er også en ren økonomisk beretning i årsrapporten med regnskabet.

Vores fælles forening

Foreningen er til for andelshaverne. Andelshaverne er den vigtigste prioritet. Vores forening ejer, driver og udvikler vores ejendom. Vi skaber fremtiden sammen. Fremtiden handler både om, hvordan ejendommen skal udvikle sig, og om hvordan vi vil have det med hinanden. Spørgsmålene er mange: Vil vi skabe et moderne hiphopmiljø med mange fester og højt til lydloftet? Er det et trendy bymiljø vi ønsker? Er fællesskab eller individualisme i centrum? Hvordan skal økonomien se ud? Ønsker vi at dele flere ting? Skal der være mere eller mindre service?

Som andelshavere er vi sammen om at eje 166 lejligheder, 59 garager, 28 erhvervslejemål, lofter mv. Det er en stor forening. Vi har indtægter på mere end 21 millioner om året. Godt beliggende, store og flotte ejendomme i KBH er ret kostbare. Vores ejendom er nu af valuaren vurderet til 456 millioner kroner. Ud over værdien har foreningen også gæld, i alt ca. 320 millioner i realkredit og bankgæld. Dertil kommer en swap-gæld på ca. 60 millioner kroner (som forsvinder over de næste ca. 8 år). Vi har solide overskud på driften, hvad vi også skal have, hvis vi skal være klar til at afdrage på realkreditgælden senere, og hvis der skal være råd til at vedligeholde og udvikle ejendommen yderligere.

Hvordan går det så?

Foreningen har i en årrække haft en række fælles mål.

Mål 1: Her skal være godt at bo.

Mål 2: Økonomien skal være god.

Mål 3: Og foreningen skal være attraktiv set udefra – også på sigt.

Målene blev fastsat i en tid, hvor økonomien var stram, og dele af ejendommen så slidt ud. Det er gået godt med at komme tættere på de mål.

Hvad er der sket siden sidste GF?

Travleste år til dato

Som I kan se på de næste sider, har der været turbo på. Der er styret byggeprojekter for omkring 8 millioner kroner, gennemført komplicerede vedligeholdelsesopgaver, der er låneomlagt, der er lagt en langsigtet økonomisk plan og meget mere. Enkelte sager med beboere og erhvervslejere har taget uforholdsmæssigt lang tid. Men langt det



meste er gode opgaver, og ejendommen bliver hurtigt smukkere og i bedre stand, men det har trukket tænder ud.

Økonomien – den lange plan

I efteråret 2017 kunne vi omlægge over 30 millioner kroner fra bankgæld til realkredit og opnå en pæn besparelse på omkring 350.000 kroner. Vi har i løbet af efteråret og vinteren brugt en del tid på at udarbejde et forslag til langsigtet økonomisk plan for Haabet. Den bliver drøftet med andelshaverne til et økonomimøde og bliver kort præsenteret på GF. Planen skal sikre, at vi ikke kun har en god økonomi lige nu, men også bliver robuste i forhold til rentestigninger og kan afdrage på gælden, når afdragsfriheden udløber.

Ejendommens værdi

Haabet har nu en kontant handelsværdi på 456 millioner kroner. Det er i runde tal 120 millioner kroner mere, end vi betalte for ejendommen, da vi købte den i 2006. Grundet den negative værdi af SWAPs kan det hele ikke direkte omsættes i en høj andelskrone. Men det er rigtig godt. Den negative værdi af SWAPs forsvinder af sig selv indenfor en årrække, og da der samtidig er overskud på driften, forventes en roligt stigende andelskrone de næste år, med mindre markedet vender helt. Bestyrelsen foreslår generalforsamlingen, at andelskronen sættes til 15. Hvis det accepteres af generalforsamlingen, bliver maksimalprisen (andelskronen) for en 100 kvadratmeter lejlighed 450.000 kroner. Andelskronen kunne sættes lidt højere, men det ville betyde, at hver gang renten ændrer sig et par punkter, skulle andelsværdien genberegnes ved salg. Og renten svinger hele tiden. Det er aftalt med Valuaren, at han holder et kort oplæg på generalforsamlingen, hvor han kan fortælle mere om priserne på tilsvarende ejendomme, og om standen på vores ejendom.

Opgangsprojektet

Opgangsprojektet er færdigt. Hurra! Bestyrelsen indgik i februar en aftale med entreprenøren om, at alle opgangene skulle færdiggøres i 2017. De skulle være sket i 2 etaper over to år, men blev overstået i én sammenhængende proces. Det betød også, at alle regningerne skulle betales i 2017 og ikke over 2 år. Så der blev efter aftale med banken trukket hårdt på kassekredit. Et byggeprojekt af den størrelsesorden kræver styring. Det har taget mange ressourcer. Med moms, ekstraarbejder, og adgangssystemer er der tale om et projekt på omkring 8 millioner kroner. Opgangene er blevet rigtig pæne. Det er vigtigt, at de forbliver pæne. Derfor er det aftalt, at der kommer en maler engang om året og udbedrere de skrammer som jo kommer, når livet leves.

Låsesystem

Der er skiftet låsesystem til elektronisk adgang. Der blev udleveret brikker 2 gange, da den første sending ikke duede som aftalt. Pokkers også. De defekte brikker på udskiftet med nye og systemet virker fint nu. På sigt forventes flere af låsene at blive elektroniske.

Rekruttering af inspektør

Der er oprustet på serviceområdet. Ud over viceværtten har vi nu ansat en rigtig god inspektør 25 timer om ugen. Desuden er Leif stadig med til en del opgaver. Så det er en opgradering på tid. Det er dejligt, at der nu er råd til at give en bedre service. Det



er tydeligt at mærke på jer alle, at der sættes pris på, at der er bedre tid til at løse opgaver og svare på mails mv.

Venteliste

Ventelisten og salgsprocesser passes af Gertrud og kontrolleres typisk af kasseren (Vagn). Der er også løbende validering af, om der er betalt, rækkefølger er overholdt osv. Ventelisten findes både elektronisk og i papirformat, hvor sagerne kommer ind i korrekt rækkefølge. Og ved udvælgelsen noteres alle, der er kontaktet. Efter generalforsamlingen i 2017 blev der bestilt en advokatundersøgelse af ventelisten. Det skyldes, at der både på skrift og mundtligt var rygter fremme om at formanden (Bjørn) havde fået en bolig udenom listen, og rygter om at en konkret person var forbigået. Da en lejlighed i AB haabet repræsenterer en høj værdi, og bestyrelsen passer på store værdier, og den slags nepotisme ville være fuldkommen uhørt, erklæderende Bjørn sig inhabil, og ventelisten blev gennemgået af et advokatfirma (der ikke er vores normale advokatfirma) for at gennemføre en advokatundersøgelse af sagen. Lejligheden var tilbudt til 14 personer før den gik til Bjørn, der var den første der sagde ja tak. Advokaten har også undersøgt, om der er nogen, der er blevet forbigået ved handlen. Det var der ikke. Han har også generelt gennemgået listen, og har konstateret at den administreres omhyggeligt og samvittighedsfuldt af den ventelisteansvarlige, der selv er jurist. Vi er i bestyrelsen rigtig glade for, at advokatundersøgelsen viste, at der hverken med vilje eller ved en fejl var sket en forskelsbehandling. Vi er omvendt lidt triste over, at den type rygter kan køre rundt i foreningen, også på skrift, uden at der er nogen af dem som havde mistanken, der har kontaktet hverken bestyrelsen, administrator eller Haabets advokat.

Erhvervslejerne

Erhvervslejerne har haft et hårdt år. Fornyelsen af Amagerbrogade, har gjort det meget vanskeligt for kunderne at komme ind i butikkerne. Bestyrelsen har derfor givet 2 måneders betalingsfritagelse til erhvervslejerne. Det er både bedre og billigere end en række konkurser. Når Amagerbrogade bliver færdig bliver det rigtig fint, og vi håber, at handelslivet vil blive styrket yderligere. Det er rigtig godt, især fordi der er markedsleje på erhverv, så lejen set over tid fastsættes alt efter hvor attraktivt arealet er. Så alle i Haabet ser frem til både en kønnere og mere lønsom Amagerbrogade.

Enkelte personsager

Der lever formentlig over 500 mennesker i Haabet plus erhvervslejerne/garagelejerne. Det er mere end i en mellemstor landsby eller tre gange befolkningen på Anholdt. Når så mange bor sammen, kan det ikke undgås, at der indimellem opstår uenigheder. Det sker heldigvis ikke så tit. For bare 10 år siden, ville få vide det, hvis Søren og Mette i nummer X var uvenner. Men hvis uenigheden breder sig til sociale medier eller opslagstavler, kan alle følge med. Derfor er det rigtig godt, at der er kommet en fælles forståelse af, hvad vores fælles facebookside kan bruges til og hvad der er god tone.

Langt de fleste taler og skriver heldigvis rigtig pænt til hinanden. Der er dog udfordringer med en erhvervslejer, der flere gange har udfordret sin kontrakt, og vil have bedre forhold end skriftligt aftalt. Dialogen har været ret kontant nogle gange. Samlet set er omkring 10 personer de sidste år på skrift omtalt negativt fra det erhvervslejemål.



Hvis en erhvervslejer har modstridende interesser med foreningen, har bestyrelsen særlig fokus på, at vores allesammens forening er skabt for at varetage andelshavernes interesser som beboere. Der er brugt både meget tid og mange penge på at behandle netop den sag. Det betyder ikke, at der ikke skal findes en løsning. Folk har forskellige måder at kommunikere på, og bestyrelsen har valgt ikke at svare på personsager på sociale medier, da det ikke vil bidrage til øget forståelse. Vi har også inviteret til dialogmøder med erhvervslejeren inklusive vedkommendes rådgivere, men det har indtil nu ikke ført til, at der har kunnet gennemføres et møde. Vi håber stadig på en løsning, hvor alle efterfølgende kan se det som noget positivt.

Andre forbedringer/vedligehold

Vedligehold styres i tre led.

1. Inspektør og vicevært vurderer selv mindre sager.
2. Større sager behandles i byggegruppen.
3. De helt store sager behandles i bestyrelsen.

Der er stort set altid en masse mindre sager i gang plus omkring 10 større sager. Beretningen har derfor kun de vigtigste med og eksempler på resten. Der kan nævnes udskiftning af badeværelser, understøttelse af bærejern, faldstammer der skal skiftes osv.

Badeværelser: Mange andelshavere forbedrer deres badeværelse. Hver gang er foreningen med inde over og betaler normalt en del af prisen efter nærmere regler.

Varme/vand. Varmesystemet fik udskiftet "Trykexpansionsbeholderen" sidste år samt fik ordnet en del rør. Der er stadig steder i ejendommen, hvor man godt kunne ønske sig en bedre tilstrømning. Det søges løst i løbet af sommeren 2018 (vi vil ikke rode med det i fyringssæsonen).

Faldstammer: Faldstammer skjult i rørkasser er et problem. En del rørkasser kan nemlig ikke åbnes, hvilket hindrer kontrol. Der skiftes en del faldstammer rundt omkring, fordi de er gamle og tærede.

Vedligeholdelsesplanen: Vi har en vedligeholdelsesplan. Den er under revidering igen, da mange af de ting der stod på den er udbedret, og der også er dukket nye ønsker/behov op. Af vigtigere emner fra planen kan nævnes, at betonen over garagekælderen er blevet undersøgt. Og den er heldigvis stadig sund. Det betyder, at der skal tætnes og måske skiftes nogle bærejern, men vi står ikke overfor en udbedring af hele "gulvet" i gården.

Fremlejeregler

På GF i 2016 havde beboerne et ønske om, at der kom retningslinjer for udlejning på fx AirBnB. Bestyrelsen udarbejdede derfor vedtægtsændringer vedr. både korttidsudlejning og almindelig fremleje, så de nu er tidssvarende. De nye vedtægter blev vedtaget på XGF i juni 2017. AB Haabets regler for fremleje følger nu de almindelige fremlejeregler i henhold til lejeloven. Altså max 2 års fremleje og bestyrelsen skal orienteres om fremleje - også af værelser, hvis en andelshaver fx lejer et eller flere værelse ud til en studerende. Der er blevet taget godt imod de nye vedtægter for fremleje blandt beboerne, som oplyser bestyrelsen om, hvem de



fremlejer til eller udlejer et værelse til. Kun én andelshaver har nægtet at følge vedtægterne og orientere bestyrelsen om, hvem der bor i vedkommendes lejlighed.

Vedr. de nye regler for korttidsudlejning, som trådte i kraft pr 1.1.2018, er intentionen, at reglerne skal fjerne massiv udlejning, der har hotellignende karakter samtidig med, at det skal være muligt at leje/låne sin bolig ud, når man er på ferie eller weekend. I henhold til de nye regler må en andelshaver maksimalt udleje 60 dage om året og højst 30 dage ad gangen. De nye regler har betydet, at man skal underskrive en tro og love-erklæring, der gælder for 12 mdr., hvis man fx ønsker at udleje på AirBnB. 12 andelshavere har meddelt bestyrelsen, at de ønsker at korttidsudleje i 2018. De har alle underskrevet en tro og love-erklæring.

Der har været dialog med andelshavere, som før de nye regler trådte i kraft har haft en massiv udlejning af hotellignende karakter. Bestyrelsen har forhandlet en frivillig udfasning med de enkelte andelshavere, som det drejer sig om. Der vil blive orienteret om dette på generalforsamlingen.

Frivillig indsats

Der foregår en del frivillig aktiviteter rundt omkring. Planterne i gården bliver passet, og der er et gårdudvalg. Der er engang imellem nogen, der melder sig til at fjerne hensmidte køkkener o.lign. Det er rigtig godt og medvirker både til, at her ser pænt ud, og til at vi lærer hinanden bedre at kende.

Værksted

Det fælles værksted kører godt. Det kan bruges til cykler, finmekanik, elektronik, slibe knive med videre. Værkstedet drives af frivillige kræfter. Værkstedet er tænkt som et hjælpsomt gør-det-selv-sted, hvor man her midt i storbyen får adgang til værktøj af god kvalitet, og plads. Her kan vi lave de reparationer og forbedringer, der ellers er svært at komme til i en lejlighed. Værkstedet har sin egen facebookside – Haabets værksted.

Beboerlokalet

Heldigvis bruger mange lokalet. Der arbejdes stadig på lydisolering ifht. overboerne. Administrationen er ved at blive lettet, så man kan betale med mobile-pay. Det er også aftalt, at lokalet bliver gjort professionelt rent ca. 4 gange om året (man har stadig pligt til at rengøre selv, når man har lejet det), og defekt inventar er ved at blive udskiftet, så lokalet hele tiden fremstår indbydende.

Beredskabsgruppe

Der har været gang i beredskabet. Formentlig grundet arbejdet på Amagerbrogade har der været flere tilstopninger af afledningen. Foreningens indkøbte pumper var med til at sikre, at skaderne fra vand- og den noget værre kloakslam – var meget begrænsede. Pumperne nåede deres max flere gange, og kunne næsten ikke følge med. Og der blev ødelagt en del privat tøj/sko af kloakvand/kælderroderiet. Der er derfor indkøbt supplerende udstyr, samt gummistøvler/handsker/waders – samt en generator, så vi også kan pumpe ud, hvis strømmen forsvinder i forbindelse med en oversvømmelse.



Køb og salg

Siden sidste generalforsamling er følgende lejligheder blevet solgt:

Amagerbrogade 4, 1. th.
Amagerbrogade 8, 4. tv.
Amagerbrogade 16, 2. th.
Amagerbrogade 12, 5. th.
Svinget 2, 1. th.
Ved Linden 5, 2. tv.
Ved Amagerport 1, 4. th.
Ved Linden 7, 4. th.
Amagerbrogade 10, 4. th.

Færre har sat deres lejlighed til salg end normalt. Det er heldigvis nu sådan, at også de totalmoderniserede lejligheder, som jo er dyrere end de gamle lejligheder i boligydelse, bliver solgt hurtigt. Enten til ventelisten, eller via Haabets Facebook-side.

Generelt er der blevet større og større interesse for at købe en lejlighed i Haabet. Det er meget positivt. Derfor er ventelisten også voksende.

Arbejdsdage

Kristian har sammen med Leif påtaget sig den store opgave det er at planlægge og stå for afviklingen af arbejdsdagene i 2018. Arbejdsdagene i 2017 var en fornøjelse, og der blev løst en masse gode og nyttige opgaver. Dagene i sig selv indeholdt også et godt samvær.

Lillevognen

Trækvognen bruges flittigt. Eksempelvis af beboere, der skal flytte internt, eller når man skal køre sin gamle vaskemaskine over på genbrugsstationen.

Projekt grønne gårde

Haabet er godkendt til Københavns Kommunes projekt Grønne Gårde og er i venteposition. Det er en rigtig god beslutning fra kommunens side, og det kan løfte ejendommen markant. Vi kender ikke det eksakte tidspunkt for opstart af selve projektet, men fra projektet er der kommet besked om, at ikke bliver i 2018. Læs mere om projektet på hjemmesiden.

Lindetræet

Bestyrelsen har gennem flere år været i dialog med teknik- og miljøforvaltningen i Københavns Kommune vedr. området omkring lindetræet. Dette bliver en længere proces, da en istandsættelse forventes at koste ca. 600.000 kr. Kommunen har samlet de løse gitterfag, for at de ikke skal blive stjålet i ly af natten.

Klager / støj

Som de andre år har der været lidt forskellige opfattelser af, hvor meget man må støje og hvornår. Bestyrelsen har brugt noget energi på at mødes med både klagere og dem der klages over. Rigtig mange følger nu den model vi har skrevet, hvor klageren skal starte med at tale med over-/under-/naboen om problemet, inden man inddrager bestyrelsen. Proceduren kan læses på hjemmesiden.



Balancer

Bestyrelsen får ind imellem henvendelser om ting der flyder i opgange, trappeskakter, bagtrapper og om at der ligger legetøj og flyder i gården. Det er en balance, hvor vi alle skal kunne være her. Man skal kunne komme frem – men samtidig skal børnene kunne lege.

Der vokser billedlig talt hele tiden ubrugte cykler og barnevogne frem i ganske store mængder. Mindst en gang om året indsamles cykler m.v., der ikke længere bruges.

Altanprojektet stadig på hold

Vi besluttede i december 2015 at sætte altanprojektet på standby. I 2018 har vi indhentet lidt priser, så der er noget at tale ud fra. Med vores nuværende belåningsgrad vil det stadig være ret dyrt at opsætte altaner, men vi nærmer os et punkt, hvor det kan blive realistisk. Vi er altså fortsat helt enige i, at det er oplagt at etablere altaner i ejendommen, men det skal lige indpasses i økonomien. Bestyrelsen vil derfor følge markedet, og igen informere om, hvorvidt det er realistisk med altaner til GF i 2019.

Vaskekældereren

Der er indhentet tilbud på en modernisering af vaskekældereren, herunder eventuelt indførelse af en betalingsløsning. Det vurderes løbende, hvornår det set i lyset af den samlede vedligeholdelsesplan er hensigtsmæssigt at renovere.

Bredbåndsnettet

BILLIGERE NET

Bredbåndsnettet er nu betalt. Det betyder, at den månedlige brugerbetaling fra 1/8 2018 nedsættes fra 140 kr. til 100 kr. Af de 100 kr. går de 89 kr. til betaling for indhold og drift af bredbåndsnettet. De 11 kroner går til reparationer og forbedringer af systemet.

Vi har besluttet at udskifte de efterhånden noget bedagede switches, som er "vejkryds" for internettet rundt i ejendommen. Det giver en markant forbedring af hastigheden på internettet, som sættes op til 300 Mbit.

Generationsskifte i bestyrelsen

En bestyrelse skal naturligvis have tilført nye medlemmer, men samtidig skal bestyrelsen hele tiden være fuldt arbejdsdygtig. I en forening af AB Haabets størrelse er det vigtigt, at udskiftningen i bestyrelsen sker så planlagt, at det overordnede mål for foreningens økonomi, vedligeholdelsesplanerne og den samlede historik kan fastholdes.

Kort sagt: der er brug for kyndige og handlekraftige folk, der kender opgaverne og kan agere effektivt, når der opstår problemer. Generationsskiftet er i gang. Jakob og Christina er kommet til de sidste år, og Gertrud, Vagn og Bjørn har været med hele vejen. Den balance er rigtig god, men indenfor en kortere årrække skal der ske en yderligere udskiftning/supplering.

Vi glæder os til at se jer alle til generalforsamlingen!

Bestyrelsen