



SKRIFTLIG BERETNING

Kære alle

Selv om foreningens regnskab følger kalenderåret, breder bestyrelsens beretning sig lidt. Den fortæller om, hvad der overordnet er sket siden sidste ordinære generalforsamling i 2015. Beretningen bliver suppleret af en mundtlig beretning til generalforsamlingen.

Sporten kort!

Helt overordnet er vi glade for, at det går godt – både på det praktiske plan og på den økonomiske front. Ejendommen er smuk og ligger fantastisk. Foreningen er ikke rig, men har overskud på driften og gennemarbejdede budgetter. Folk hjælper hinanden og taler pænt til hinanden. Der arbejdes på en lang række projekter, som vil gøre ejendommen endnu mere attraktiv. Ind i mellem er der i nogle af de 166 lejligheder, 28 erhvervslejemål og 59 garagelejemål nogle uenigheder. , Det kan bl.a. være noget med varmen, cykeltyverier eller lignende, men vi er hverken plaget af rockere, narkomaner, heavy metal bands, rave fester, eller bandeopgør. Haabet er set med bestyrelsens briller en veldrevet oase midt i KBH. En oase i udvikling, hvor vi i fællesskab skal øve os på at gøre tingene endnu bedre. De næste sider beskriver både positive ting og forhold der bør gøres noget ved – og skal læses i lyset af, at det som man ville sige nogle steder i Jylland ”godt kunne være værre”.

Haabet – en kompleks organisation

AB Haabet er noget, vi ejer sammen. Vi ejer alle en andel. Vi har ikke, sammenlignet med en virksomhed af samme størrelse, en professionel bestyrelse, en direktion og mange ansatte til at løse problemerne. Det er noget, vi beboere må gøre sammen. Vi skaber værdi for hinanden.

Bestyrelsens rolle

AB Haabet er på mange måder en kompleks organisation. Økonomien er omfattende, med en værdi på omkring 330 millioner kroner. Der er 166 lejligheder. Andelshaverne/lejerne er underlagt en række forskellige former for lovgivning. Der er også erhvervslejemål med deres særlige regelsæt. Det årlige driftsbudget overstiger 20 millioner kroner. Ejendommen er en 100 år gammel dame. Og selv om hun holder sig godt, er der jævnligt noget, der går i stykker eller ikke fungerer. Altså ikke kun hos i enkelte lejlighed, men et eller andet sted i ejendommen. Lånene i ejendommen er på svimlende beløb. Så løbende økonomiopfølgning og vedligeholdelsesstyring og strategi er vigtigt, for at det hele løber rundt. Da der også er en del projekter i gang, er der fokus på projektstyring i bestyrelsen. Det prioriteres højt og er tidskrævende.

Ud over det rent tekniske, så bor her mennesker. Mennesker er heldigvis ikke ens – og kan have forskellige værdibegreber og normer. Det går typisk fint med det, men giver også anledning til, at man ikke altid forstår, hvorfor ens nabo lige gør sådan eller sådan – eller lader være med at gøre det, man synes der bør gøres. Og der kommer bestyrelsen nogle gange ind i billedet. Der er også køb og salg, hvor der er fokus på, at både køber og sælger er godt informerede.

Samlet betyder alt det her, at bestyrelsen i AB Haabet driver en ”forretning”. Med en værdi på en tredjedel af en milliard kræver det tæt opfølgning på lån i mange millioner klassen, forhandlinger



med rådgivere. Der skal tunge projektstyringskompetencer til, menneskelige kompetencer, fx når nogle bliver uvenner over støj eller andet, og så i øvrigt en engleblid tålmodighed, når man engang imellem bliver ringet op klokken 2 om natten, fordi Yousee har et problem med signalet – eller hvad det nu måtte være. Kort sagt er bestyrelsen nogle beboere, der i en periode har et særligt ansvar for at sikre, at der bliver passet på ejendommen og dens beboere.

Det sociale liv og kommunikation

AB Haabet afholdt en super velbesøgt og vellykket 100 års fødselsdagsfest i gården. En stor gruppe af frivillige fik festen til at fungere med hjemmelavede pølser, helstegt pattegris, salater, bobler at skåle i og meget mere forplejning. Det viste sig, at vi har en mangfoldighed af talenter, som bidrog med underholdning med musik og poesi på højt niveau. Så festen var et foreløbigt højdepunkt, for udviklingen af sammenholdet i Haabet.

Bestyrelsen kommunikerer fortsat via direkte dialog med dem, der har problemer eller forslag. Via nyhedsbrev og beretning. Via hjemmesiden, telefon, mail mv. En del beboere er på Haabets facebookgruppe, som bliver brugt flittigt. Det er vi for det meste glade for, men også en sjælden gang lidt ærgerlige over tonen i debatten. Især når den bliver personspecifik. Der er bestyrelsesmedlemmer på Facebook, men bestyrelsen har ikke en egentlig stemme der. Og man kan ikke skrive til bestyrelsen ved at skrive på Facebook. Hverken viceværten eller inspektøren bruger det. Det har givet lidt forvirring, når nogle har skrevet i en tråd, at eksempelvis det varme vand ikke virkede, og efterfølgende ikke forstår, at det ikke bliver løst.

For nogle år siden kørte bestyrelsen en ”tal pænt til bestyrelsen” kampagne. Den har virket. Det hører nu til sjældenhederne, at vi får en sviner. Næsten alle henvender sig sobert, også når der er uenigheder. Det er en rigtig dejlig udvikling.

Vedligeholdelse og forbedringer

Prøveopgang

Opgangsprojektet er den store opgave i de næste par år. Lige efter nytår gik projektet i gang med en prøveopgang, som er færdig midt i maj. Opgangsprojektet består af en gennemgribende renovering af hele opgangen. Fx kan nævnes: el-arbejde, herunder ny belysning, dørtelefoner, rensning og udbedring af vægge og træværk, maling af vægge og døre, ny linoleum på trappen, ny terrazzo i indgangspartiet. Projektet ledes af en styregruppe, og i samarbejde med vores rådgiver Peter Jahn er der gennemført projektbeskrivelse, udbud og efterfølgende forhandlinger med forskellige entreprenører. Der er også foretaget en række overfladetekniske vurderinger. Farveudvalget har udført et stort arbejde i samarbejde med rådgiver at sikre, at overfladerne både er pæne, tidløse og nemme at vedligeholde – både praktisk og økonomisk. Næste fase hvor alle opgange bliver istandsat går forventeligt i gang efter sommerferien og strækker sig op til 2 år derefter.

Altaner

Altanprojektet er udsat til opgangs- og gårdprojektet er færdigt. Der har været en del forvirring omkring reglerne for altanerne, og vi har både af ressourcemæssige årsager og af hensyn til klare regler på området valgt at udsætte det videre forarbejde.



Gården

Haabet er godkendt til projekt grønne gårde og er i venteposition. Det er en rigtig dejlig beslutning fra kommunens side, og det kan løfte ejendommen markant. Vi kender ikke det eksakte tidspunkt for opstart af selve projektet. Læs mere om projektet på hjemmesiden.

Økonomi

Driftsøkonomien har som forventet udviklet sig positivt sammenholdt med de tidligere år, hvilket både kan tilskrives de sidste års låneomlægninger, men også at vi har fået bedre styr på og dermed mindre afskrivninger på dårlige betalere. Det er rigtig godt. Foreningen omlagde det "lille" lån på 55 millioner til 10 års fastrente 7. januar. Det gav en stigning i ydelsen på 0,23%, men samtidig en lang sikkerhed for renteniveauet. Økonomien inklusive budgetter er nærmere beskrevet i regnskabet og budgettet, og udfoldes ikke nærmere her, men vil indgå både i bestyrelsens mundtlige beretning til generalforsamlingen og i revisors gennemgang af regnskabet.

Kælderen under Oscar by Night

Kælderen under grillen udviklede sig til et større bygge- og udbedringsprojekt. Helt overordnet er vi glade for, at der ikke var nogen, som kom til skade, men udbedringen af gulvet/loftet endte med at koste foreningen i størrelsesordenen 800.000 kroner.

Klager / støj

Der er lidt forskellige opfattelser af, hvad der er et rimeligt niveau for støj. Bestyrelsen har brugt en del energi på at mødes med både klager og den der klages over. Hovedparten af klagerne har ikke omhandlet fester, men forskellige døgnrytmer. Og ved flere af klagerne har parterne ikke rettet henvendelse til hinanden, inden de kontaktede administrator eller bestyrelsen. Vi har derfor indført en procedure med en række trin, man som klager skal igennem. Og det starter med, at man taler med over/under/naboen om problemet, inden man inddrager bestyrelsen., Proceduren kan læses på hjemmesiden.

Der er været nogle ganske få klagesager, hvor beboerne i en lejlighed har støjet markant og gennem længere tid. En af disse var en fremlejelejlighed, og bestyrelsen har efterfølgende afvist, at fremlejetager kunne overtage lejligheden som andelshaver. Der er også gennemført en retssag imod en andelshaver, der havde holdt en fest med op imod 100 deltagere, hvor der i forbindelse med festen blev udøvet hærværk/svineri imod ejendommen. Vi vandt retssagen, og bestyrelsen er meget tilfreds med den afgørelse.

Rod på fællesarealerne

Der er lidt forskellige opfattelser af, hvordan man skal bruge fællesarealerne. Et mindre antal beboere har ting/rod stående på for- og bagtrappen. Der er igen igangsat et projekt "oprydning", hvor personer, der bruger fællesarealerne til oplagringsplads, vil få en lille afgift på 400 kroner. Der har været efterlyst frivillige til at være med til at registrere rod og dele sedler ud. Flere henvendelser har resulteret i en enkelt frivillig. Da det normalt er ret let at få frivillige til forskellige opgaver, må det betyde, at selv om ønsket om bekæmpelse af rod fylder lidt i Facebookgruppen, så er det ikke en super høj prioritet for ret mange alligevel. Det ændrer ikke ved, at der skal ryddes op de sidste steder – både af æstetiske hensyn, brandfare, hygiejne og overskredet klammometer.



Affaldsområdet og storskraldsskuret kikser jævnligt. Renovationselskabet fjerner ikke eksempelvis hårde hvidevarer og hele sofaer. Så det må enten køres væk af viceværtten eller af andre beboere. Bestyrelsen synes, at det ikke er optimalt brugt viceværttid, og håber at vi alle sammen kan hjælpe hinanden til ikke at opstille udekøkkener, sofaer, hele skabe o.l. i gården.

Lillevognen er godt i gang

Foreningen har købt en forvokset blå trækvogn, som beboerne kan låne til interne flytninger, transport af skrammel til genbrugspladsen med videre. Der er taget godt imod den blå vogn, der har været lånt ud 6 gange de første 2,5 måneder.

Foreningen har også købt en trailer til brug for større bortskaffelser, gårdrydninger, arbejdsdage o.l.

Arbejdsdage/resultater

Til de fælles arbejdsdage over 2 weekender i april 2015 præsteredes i alt 151 manddage - stort set samme antal som året før, hvor der dog var 3 weekender.

Præstationsniveauet var højt og opmuntrende, hvilket understreges af det antal opgaver der udførtes. På hjemmesiden findes en oplistning over disse opgaver mv.

Fællesarbejderne har som noget væsentligt det formål på samme tid at spare på udgifterne til almindeligt vedligeholdelsesarbejde o.lign. samt at udføre opgaverne i samarbejde til gavn for det sociale sammenhold.

For 2015 er foretaget en forsigtig beregning af foreningens økonomiske gevinst ved afholdelse af fællesarbejderne. Denne viser et 'overskud' på mere end 100.000 kr. Beregningen er foretaget ud fra en skønnet og rimelig timelønssats (= indtægt/værdi), hvorefter er fradraget for udgifter til materiel samt fortæring (inkl. eksternt frokostarrangement).

I forbindelse med en fortsat udvikling af fællesarbejderne forsøges fremover med uddelegering af opgaverne (ansvar og tilrettelæggelse) til andre udenfor bestyrelsens regi. Bestyrelsen ser gerne mange forslag og idéer til den fremtidige organisering.

Beredskabsgruppen

Der er stadig en beredskabsgruppe. Den har virket så godt, at der ikke har været vand i kælderen siden, den blev oprettet. Gruppen mødes en gang om året for at gøre status og demonstrere materiel.

Køb og salg

Der er fortsat godt gang i salget af lejligheder i foreningen. Dette gælder både de moderniserede og de "gamle" lejligheder. Følgende lejligheder er blevet solgt siden sidste generalforsamling:



Svinget 2, 1 th.
 Amagerbrogade 16, 4. th.
 Ved Linden 9, 3. th.
 Amagerbrogade 14, 3. tv.
 Amagerbrogade 12, 3. tv.
 Ved Linden 7, 4. th.
 Ved Linden 13, st.th.
 Ved Amagerport 3, 1.tv.
 Ved Linden 13, 2. tv.
 Ved Amagerport 1, 1. tv.
 Ved Linden 7, st.th.
 Amagerbrogade 8, 1. tv.
 Svinget 2, 1. tv.
 Amagerbrogade 6, 1. tv.
 Amagerbrogade 6, 5. th.
 Amagerbrogade 8, 3. th.
 Ved Linden 11, 5. tv.
 Amagerbrogade 10, 2. th.

Vi byder hjerteligt velkommen til alle de nye beboere!

Når man har boet 2 år i sin lejlighed, har man mulighed for at blive skrevet på den interne venteliste, hvis man gerne vil have tilbudt en anden lejlighed i ejendommen. Alle andelshavere har samtidig mulighed for at have 1 person skrevet op på den eksterne venteliste. Det er meget forskelligt, hvor lang tid, der går, før man får tilbudt en lejlighed. Generelt kan siges, at jo bredere ønsker, man har, jo større er chancerne. Man kan frit ændre sine ønsker, og man kan frit sige nej til lejligheder, uden at miste sin placering på listerne.

Alle spørgsmål osv. vedrørende salg og ventelister rettes til Gertrud Jessen, Ved Linden 13, 2. tv., gertrud@haabet.net.

Der ligger vejledninger om både salg og ventelister på hjemmesiden.

Ubudne gæster

Der var i en periode problemer med ubudne gæster, både på hovedtrapperne og i områder med adgang fra gården/køkkentrapperne. Det var også nogle, som helt regelmæssigt brugte vores fællesarealer som mødested, fx vaskekælderen og lofterne. En sådan omvandrende smugkro er vi helst fri for. Efter en betydelig fælles indsats, hvor vi både med opstramning af dørpumper og fælles fokus på at følge uønskede gæster ud af gård og opgange, er problemet kraftig på retur. Vi skal fastholde det fælles fokus også fremover.

Erhvervslejersituationen



I forbindelse med finanskrisen var der problemer med erhvervslejemålene. Det var svært for flere af vores butikker at klare de økonomiske udfordringer, og flere måtte dreje nøglen om.

For at sikre den bedste baggrund for at håndtere erhvervsudlejningen overdrog vi opgaven til DEAS Erhverv, og det viste sig at være en god ide. Selv om det i starten var svært at finde interesserede lejere, som både havde den gode ide og penge til at føre den ud i livet, er det efterhånden lykkedes.

Lige nu er alle butikker lejet ud, og der ser ud til at være optimisme hos de nye lejere.

Det er meget spændende at følge Københavns Kommunes projekt med forskønnelse og nyindretning af Amagerbrogade. Afsnittet fra Christmas Møllers Plads til Amager Boulevard bliver indrettet med bredere fortove og træer, så området bliver roligere og fremstår mere indbydende. Det skal nok give mere liv i gaden med endnu bedre vilkår for butikkerne.

Bestyrelsen arbejder også med planer om et fælles regelsæt for butiksfacaderne. Det har længe været et ønske at skabe et pænere indtryk, der også tager hensyn til bygningen og helhedsindtrykket, og nu er vi i samarbejde med DEAS ved at løse den opgave.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen