



Beretning for AB Haabet

Her er den korte version af, hvad bestyrelsen har arbejdet med siden den ordinære generalforsamling 2014. Der er valgt nogle nedslagspunkter, som bliver uddybet og suppleret under den mundtlige beretning på generalforsamlingen.

Omlagt lån

Bestyrelsen har brugt mange timer på foreningens økonomi. Vi har løbende fulgt renteutviklingen. I december 2014 og februar 2015 benyttede vi den historisk lave rente til at omlægge realkreditlånene. Det var meget tilfredsstillende, at andelshaverne tog godt imod forslaget om omlægning, som blev vedtaget på 2 ekstraordinære generalforsamlinger med mange fremmødte og fuldmagter. Kort sagt er der nu sikkerhed for fast lav rente på realkreditlånene frem til 2025. Ud over en lavere rente, har vi opnået en ekstra besparelse på 400.000 kroner om året i 3 år. Samlet set forbedrer det driftsøkonomien med omkring 2 millioner kroner årligt i 3 år og 1.6 millioner kroner årligt de efterfølgende 7 år sammenholdt med udgifterne før omlægningen.

Foreningen har også et boliglån og en kassekredit. Foreningen afdrager ikke på lånene, men nedbringer i stedet kassekreditte med omkring en million kroner om året. Kreditten har p.t. et loft på 18 millioner kroner, hvoraf der aktuelt er trukket ca. 7.8 millioner kroner. Kassekreditte forventes derfor at være afviklet og altså i nul, når realkreditlånene skal refinansieres i 2025.

Opgangsprojekt igangsat

Opgangenes tilstand trækker ned i ejendommens samlede indtryk. Vi mærker det ved salgssituationer, hvor køberne typisk synes, at ejendommen er smuk og i ret god stand, beliggenheden er fremragende og at gården er god til børn. Men de er ikke imponerede af opgangene. Det er en del af aftalen med Nordea om låneomlægningen, at opgangene skal renoveres. Der er nedsat en byggegruppe, som står for at gennemføre projektet. Det er et stort projekt til mellem 5 og 6 millioner kroner, og vil tage en betydelig del af bestyrelsens arbejdsressourcer de kommende år.

Fortsat digitaliseringsprojektet

Papir og mails er sårbar. Vi er langt i processen med at lægge alt materiale i en professionel version af Dropbox på nettet. Det er en digital lagring af foreningens dokumenter, der betyder, at vi kan sikre, at eftertiden også vil kunne finde den nødvendige dokumentation for, hvad der er indgået af aftaler og hvornår.

Arbejder med restancer og udeståender

Bestyrelsen og administratoren har stadig fokus på at nedbringe huslejerestancerne. De aktuelle restancer er nu halveret i forhold til, da det var værst, og der følges op hver måned. Det ændrer ikke ved, at der stadig kan være andelshavere som kommer i klemme, og ikke kan betale. I nogle tilfælde kan det løses ved en aftalt flytning. Det er godt både for beboeren og for foreningen. Men nogle gange skal det igennem fogedretten, men det er noget vi helst undgår, da det både er dyrt for alle parter og ubehageligt for den/de implicerede.

Indsats imod oversvømmelser

I forbindelse med skybrud har der tidligere været en alvorlig oversvømmelse én gang og mindre oversvømmelser et par gange. Desværre er det sådan, at når det sker, rammer det samtidig i hele området. Redningstjenesterne har derfor ikke ressourcer til at stille med pumper og mandskab, før der er gået lang tid. Der har meldt sig en gruppe af frivillige i ejendommen, som kan fungere som indsatsstjeneste ved eventuelt kommende oversvømmelser. Der er indkøbt 2 kraftige pumper med brandslanger, så vi kan pumpe vandet væk – især fra varmecentralen og beboerrummet. Der er også startet et arbejde med at sikre afløb og nedløb, så vandet ikke så let kan komme op nedefra. Formand for indsatsgruppen er Tino Markussen.

Byggeprojekter



Ejendommen har både haft løbende drift med udskiftning af rør, utætte ventiler, mureropgaver, og hvad der i øvrigt kendetegner arbejdet i en ældre ejendom. Derudover er der sket nogle forbedringer i form af blandt andet en ny port i gården. Porten er monteret med automatik, og til forskel fra den gamle port kan man ikke kravle over den. Opsætning af en ny port burde være en overkommelig opgave, men processen med at få den tilpasset var besværlig og har krævet en del tovtrækning med leverandøren.

Kælderen under Cafe Oscar

Som det er de fleste bekendt - bl.a. via Nyhedsbrevet - opdagede vi tidligt på året, at gulvet i 'Oscar By Night' var i sammenstyrtningsfare. En øjeblikkelig understøtning af gulvet blev iværksat - efter gennembrydning til et 'hemmeligt' rum i kælderen under 'Oscar'.

Arbejdet med en ikke ubetydelig gulfvrepairation igangsættes den 4. maj, hvor forretningen lukkes for en periode. Datoen er fastsat under hensyntagen til gældende varslingsregler for midlertidig lukning af et erhvervslejemål. Bestyrelsen er opmærksom på, at der flere steder i kælderniveau på hele Amagerbrogade-siden er behov for en kritisk gennemgang for at få et overblik over lofternes tilstand. Hele 'langsiden' forekommer mere udsat for fugtskader end andre steder i ejendommen. Mange rum har gennem mange år været helt uden ventilationsmulighed (lukning af lyskasser og oprindelige udluftninger). Byggegruppen foranstalter den kritiske gennemgang som en naturlig fortsættelse af boliggennemgangen i 2014.

Køb og salg

Det er blevet lettere at sælge lejlighederne med moderniseringstillæg. Det er dejligt. Fra april 2014 og indtil 1. marts 2015 er følgende lejligheder blevet handlet: Ved Linden 13. 1. th., Amagerbrogade 14, 4. th., Amagerbrogade 14, 1. th., Amagerbrogade 8, 3. tv., Svinget 2, 2. tv., Ved Linden 9, 3. th., Ved Amagerport 1, 2. tv., Amagerbrogade 16, 2. tv., Ved Linden 5, 3.th., Amagerbrogade 10, 1.th., Amagerbrogade 8, 2. th., Svinget 2, st.th., Ved Amagerport 3, 3. th., Svinget 2, 1. th., Amagerbrogade 10, 5. tv. Amagerbrogade 16, 4. th. og Ved Linden 9, 3. th.

Strategi

Bestyrelsen holder en årlig strategidag, hvor ejendommens overordnede udvikling gennemgås. På strategidagen i marts i år formulerede vi en række overordnede mål for ejendommens drift og udvikling, som vil blive præsenteret på generalforsamlingen.

Stort fokus på at styre vedligeholdelsesomkostninger

Der er byggemøder ca. hver 14. dag, hvor vi gennemgår forbruget til dato, og hvilke opgaver der er i pipeline. Den detaljerede styring betyder, at vi har en tættere forståelse af, hvordan driften udvikler sig i forhold til budgettet og dermed bedre kan prioritere opgaverne. Det følges op ved begyndende afvigelser.

Bredbåndsnettet

Driften på foreningens bredbåndsnettet er stabil. Der har været et større teknisk udfald på grund af en defekt hovedkomponent. Men ellers er der tilfredshed med leverancen. Tankerne om at tilføje flere tv-tjenester er ikke opgivet, og vi følger udviklingen på markedet. Men der er p.t. ikke andre muligheder end tilkøb af Boxer TV.

God ro og orden

Der er ikke mange steder i Haabet, hvor der er problemer med larm. Men enkelte opgange har været plaget af gentagne festligheder, hvor der er blevet larmet igennem for åbne vinduer til den lyse morgen, og opgangen i øvrigt har set noget plaget ud næste dag. Der skal være plads til at have gæster og til at holde en fest en gang imellem, men nogle få beboeres fester er gået for vidt med flere gentagelser. Bestyrelsen forholder sig til det, når der kommer en skriftlig klage og har varslet en ophævelse af retten til at bebo en specifik lejlighed – hvis noget tilsvarende imod forventning skulle gentage sig. Andelshaveren har skriftligt beklaget og lover at noget tilsvarende ikke gentager sig. Bestyrelsen har endvidere stævnet de andelshavere, der havde gæster som udførte hærværk i form af graffiti på ejendommen. Der har været forsøgt indgået afdragsordninger mv., men det har ikke været muligt.



Bestyrelsen ønsker med stævningen at fastholde princippet om, at man som vært er ansvarlig for de skader ens gæster ved vilde fester måtte forvolde på ejendommen.

Beboerrummet

Det er dejligt at se, at beboerrummet bruges meget.

Erhvervslejerne

Bestyrelsen har først fokuseret på at mindske lejetab, hvilket er gået rimeligt. Nu arbejder vi sammen med DEAS erhverv på, at erhvervsdelen også kommer til at fremstå mere attraktivt. Her er lidt nyt siden sidste år. Overordnet går det bedre, og tabene er nedbragt markant. Et af lejemålene fremstår lukket med brunt papir, men der betales leje og der drives catering fra adressen. Der pågår en konstant dialog med lejeren om at få lejemålet til at fremstå på en måde der ikke skæmmer ejendommen. Cafeen på hjørnet har fået ny ejer og indretning – og fremstår pæn. Blomsterhandleren måtte lukke, og lejemålet er på markedet via DEAS. Lejemålet i Pro Smoke er også ved at blive ledigt, men der betales stadig husleje. Der har været interesserede lejere til lejemålene, men det tager lidt tid. Den thailandske restaurant har benyttet sin afståelsesret og har afstået lejemålet til en indisk restaurant, som forventer at åbne inden for overskuelig tid. Bodegaen er åbnet og ser ud til at være velbesøgt. Efter lidt indkøringsvanskeligheder, er der nu en god dialog med bodegaen om, hvordan støjen kan mindskes. Lejeren har bestilt støjisolering af en væg.

Andet

Der er også arbejdet med andre ting. Vi arbejder på et fornuftigt planlagt generationsskifte i bestyrelsen.

De praktiske og mere dagligdags ting omfatter den løbende udskiftning af lamper og vedligeholdelse af tekniske installationer, opfølgning af diverse bygningsopgaver.

Af de større, faste opgaver vil vi nævne den løbende styring af kontrakter med leverandører, kontrolopgaver i forbindelse med indflytninger/udflytninger, kontakt med beboerrepræsentationen.

En helt fast opgave er (desværre) at forsøge på at holde orden i storskraldsrummet.,

Og så naturligvis systemarbejder på bredbåndsnetværket, byggemøder hver 14. dag, afholdelse af arbejdsweekender, møder med DEAS og Nordea om budgetter, budgetopfølgning, beboerkontakter, udarbejdelse af nyhedsbreve, aftaler med erhvervslejerne om rabatter til beboerne - og meget meget mere.