



Beretning – AB Haabet, ordinær generalforsamling 2026

Kort fortalt

Kære alle,

Her er den skriftlige beretning for AB Haabet. Den handler om året, der gik, men også lidt om, hvordan vi ser på fremtiden. Beretningen bliver suppleret mundtligt på generalforsamlingen, og der er også en kort økonomisk beretning i årsrapporten fra revisor.

Sagt helt kort, går det godt i vores forening. Der er liv i gården. Her midt i byen er vores "lille landsby" i positiv udvikling. Her er sociale aktiviteter og altaner er på vej til rigtig mange. Samtidig bliver bygningen vedligeholdt og udviklet, så her også er rart at bo i fremtiden.

Det ændrer ikke ved, at der også er udfordringer. Den største af dem er nok, at verden omkring os flere år i træk har været mere urolig, end vi ellers har været vant til. Først corona. Så krig i Europa, handelskrige, uro i Mellemøsten og et Europa, der skal opruste.

Det gør det sværere at regne med, at renter, råvarepriser, varmepriser og andet omkring økonomien udvikler sig nogenlunde stabilt. Derfor foreslår bestyrelsen en lidt forsigtig tilgang til økonomien, så der er lidt større buffer til for eksempel udsving i renter, end vi måske ville have ønsket i en mere rolig tid. Målet er ikke at gøre det dramatisk, men at sikre, at her også er trygt at bo økonomisk i fremtiden.

Rigtig god læselyst til jer alle.

Anders, Bjørn, Christina, Gertrud, Jens og Kristian



Foreningens økonomi

Der er skrevet mere om økonomi, end vi plejer. Det er bevidst. Vi vil selvfølgelig gerne fortælle, hvordan økonomien ser ud lige nu. Men vi vil også gerne sige lidt mere om, hvad vi tænker på den lange bane. Hvad er det for nogle bevægelser, vi holder øje med? Hvilke valg kan komme foran os? Og hvordan prøver vi at passe på både økonomien og foreningen som et godt sted at bo.

Bygningens værdi

Vi har modtaget årets valuarrapport. Den viser, at bygningen har en handelsværdi som udlejningsejendom på 567 millioner kroner. Sidste år var den vurderet til 544 millioner. Det er altså en stigning på 23 millioner kroner.

Det er en pæn stigning, også i procent. Men det er samtidig mindre end den udvikling, man ser på ejerboliger i området, hvor kvadratmeterpriser på mindre lejligheder på langt over 70.000 kroner efterhånden ikke er noget særsyn. Forreste del af Amager er blevet bolig-hot. Med andre ord, er ejerboliger steget markant i pris i vores område, mens udlejningsejendomme – som er dem, som valuaren skal vurdere Haabet efter - stiger mere begrænset.

Valuaren siger i øvrigt, at det er helt rigtigt at arbejde med udvikling af ejendommen gennem facadeprogram, parkeringskælder, langsigtede vedligeholdelsesplaner, erhvervsfokus mv., hvis ejendommen også fremover skal fremstå attraktiv for en potentiel investor. Og det er netop det blik, valuaren skal anlægge.

Driften

Overskuddet på driften er på 5 millioner kroner. Af de 5 millioner er 2,5 millioner afdrag på foreningens gæld. Det er positivt, at der de sidste år er afdraget på gælden. Det betyder, at der i runde tal er omkring 2,5 millioner kroner tilbage, når afdragene er betalt.

Likviditeten er også kraftigt forbedret. Ved udgangen af 2025 havde foreningen likvide beholdninger på 2,8 mio. kr., mod knap 80.000 kr. i 2024. Det er væsentlige forbedringer, og det siger noget vigtigt om foreningens økonomi: Der er luft, og økonomien står ret godt.

Hvad ved vi om den fremtidige rente?

Det ærlige svar er: ikke særlig meget.

Renteprognoser fra banker mv. peger i øjeblikket i retning af en nogenlunde flad renteutvikling.

Måske med lidt stigende pres på den lange realkredit. Men usikkerheden er reel, og uroen i Mellempøsten gør udviklingen langt mindre forudsigelig. Mens vi skriver, er renterne stigende. Bestyrelsen har ikke lyst til at lægge hovedet på blokken og gætte på, hvordan det ser ud den næste tid og de næste år.



Overskuddet set i lyset af rente og refinansiering

I den økonomiske plan, som andelshaverne behandlede på generalforsamlingen for nogle år siden, er målet, at foreningen skal kunne holde til en rente på 4,5 procent, når foreningens lån på 100 millioner kroner skal refinansieres i foråret 2027.

I dag er renten 1,62 procent. Hvis lånet skulle omlægges, mens vi skriver, ville renten være omkring 2,7 procent. Det svarer til en ekstraudgift på lidt mere end 1,1 million kroner om året. Det vil vi fint kunne rumme i økonomien, men som mange andre på boligmarkedet, er vi rentefølsomme.

Hvis renten stiger med yderligere 2 procentpoint, vil vi alt andet lige få et mindre underskud på omkring 500.000 kroner om året. Det er ikke uoverkommeligt. Men det ville være en situation, hvor vi skulle vælge mellem at sætte boligafgiften op, skære i nogle udgifter eller acceptere et par år med underskud.

Hvad med inflationen?

Den forventes at være lav i 2026. Men vi har jo lige set, hvor hurtigt det kan ændre sig. I 2022 steg inflationen voldsomt, blandt andet som følge af energi- og materialekrisen. Situationen i Mellemøsten har i skrivende stund medført stigende oliepriser, som på sigt kan risikere at sætte sig i vedvarende inflation, men situationen er meget uforudsigelig og kan ændre sig dag for dag; ikke mindst på grund af den politiske situation i USA. Vi følger de økonomiske konsekvenser af situationen tæt.

Boligafgiften

Der lægges fortsat op til, at boligafgiften stiger med 2,5 procent om året. Det er der flere grunde til:

- Den ene er, at inflationen var meget høj i 2022, og selv om inflationen siden hen er faldet igen, er priserne i omverdenen samlet set stadig en del højere end i 2021. Så vi kompenserer langsomt.
- Den anden er, at vi i den økonomiske plan har aftalt med andelshaverne, at foreningen skal have råd til en rente på minimum 4,5 procent, når lånet skal refinansieres i foråret 2027.
- Den sidste grund er, at foreningens ejendomsskatter kommer til at stige en del de næste mange år. Sådan er det i København.

Samtidig er det ikke givet, at den samme stigning skal fortsætte år efter år. Når vi kommer lidt længere frem, og renten på lånet kendes samtidig med, at flere lejeboliger er blevet til andelsboliger, kan det give mening at se på, om behovet stadig er det samme.

Andelskronen

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes op med 2. Det svarer til 600 kroner pr. kvadratmeter. Sagt helt enkelt betyder det, at en lejlighed på 100 kvadratmeter stiger med 60.000 kroner.



Bestyrelsen foreslår også, at foreningen fastholder fastfrysningen af ejendommens værdisætning på 475 millioner kroner, selv om ejendommen nu er vurderet til 567 millioner kroner. Forskellen er altså 92 millioner kroner.

Det er vigtigt at være helt klar på, hvad fastfrysningen er. Det er en særlig mulighed i lovgivningen, som kom med Blackstone-indgrebet i 2020. Den gør det muligt at holde fast i en ældre vurdering fra før 1. juli 2020 som grundlag for andelskronen.

Men det er også en mulighed, man kun har, indtil man vælger at bruge en ny vurdering. Når man først er gået ud af fastfrysningen, kan man ikke gå ind i den igen.

Det er derfor ikke kun et spørgsmål om årets andelskrone. Det handler også om hvilken kurs, man vil lægge for de kommende år, og hvor meget sikkerhed man gerne vil have med sig.

Andelskrone og boligafgift

Mange spørger også, om man i stedet for at lade andelsværdien stige kunne bruge pengene til at holde boligafgiften nede. Men de to ting er ikke det samme. Når ejendommen stiger i værdi, giver det ikke i sig selv flere penge i kassen til den løbende drift. Det påvirker først og fremmest andelskronen.

Boligafgiften skal derimod dække foreningens løbende udgifter. Derfor kan en højere værdi af ejendommen ikke i sig selv bruges til at betale regninger, renter eller ejendomsskatter.

Tanker om fremtidens andelskrone og fastfrysningen

Vi bliver nogle gange spurgt om, hvor længe vi ønsker at fastholde fastfrysningen. Det her er bestyrelsens overvejelser lige nu. Ikke løfter eller beslutninger.

Hvis bygningen også stiger i værdi ved næste vurdering, tænker bestyrelsen, at tiden nok er kommet til at forlade fastfrysningen. Men det betyder ikke, at vi så nødvendigvis skal tage et kæmpe hop op i andelsværdierne. Tværtimod hælder vi til, at man også derefter bør holde en pæn buffer.

Tanken er, at andelskronen gerne må udvikle sig positivt, men ikke så aggressivt, at vi kort efter risikerer at skulle sætte den ned igen, hvis markedet vender. Det er efter vores mening bedre med en rolig og holdbar udvikling end med et stort spring efterfulgt af usikkerhed.

Hvem gavner en meget høj andelskrone?

Man kan godt vælge at maksimere andelskronen - altså lægger den næsten så højt man kan. Men dem, der har mest gavn af det, er typisk dem, der er på vej ud af foreningen.

Dem, der har mest gavn af en stabil og fornuftig udvikling, er som udgangspunkt dem, som skal bo her i mange år endnu. Og det er et hensyn, vi synes er vigtigt.



Vi kan også se på, hvem der faktisk flytter ind. Det er ofte nogen, der har en tilknytning til nogen, der allerede bor her. Børn, familiemedlemmer, venner eller andre med en relation til foreningen. Der er også mange interne flytninger. For os peger det i samme retning: Haabet er et sted, som mange gerne vil være en del af, og som mange aktivt vælger til. Det er efter vores mening en styrke, og det er ikke ligegyldigt, hvordan andelskronen udvikler sig i den sammenhæng.

Balancer i andelskronen fremover

Bestyrelsen har især tre balancer i baghovedet, som vi gerne vil vende med jer. Og vi foreslår, at det bliver en drøftelse, der fortsætter frem mod generalforsamlingen i 2027.

- Bliver vi i fastfrysningen for længe, og fortsætter bygningen med at stige i værdi, bliver andelskronen på et tidspunkt kunstigt lav – med de udfordringer det kan give.
- Går vi helt op og maksimerer andelskronen, bliver bufferen for lille, og så risikerer vi senere at skulle sætte andelskronen ned igen.
- Og helt grundlæggende, vil vi gerne lægge en linje, der tilgodeser dem, der bor her.

Derfor foreslår vi nu, at fastfrysningen fastholdes, og at andelskronen samtidig stiger med 2. Og derfor vil vi også gerne bruge tiden frem mod generalforsamlingen i 2027 på at få en ordentlig snak om, hvilken linje foreningen skal lægge på længere sigt.

Vi vil derfor også invitere til et økonomimøde i efteråret 2026, hvor der ses på den langsigtede økonomi.

Bygningen og det, der sker omkring den

Altanprojektet

Altanprojektet er i løbet af året gået fra at være noget, vi talte om og planlagde, til at være blevet meget mere konkret. Kommunen har godkendt projektet, og der er indgået kontrakt med leverandøren. Der er også målt op i lejlighederne.

Det er vi glade for. Altaner er noget, mange beboere har efterspurgt i mange år, og derfor er det også en stor milepæl, at projektet nu er så langt. Det betyder ikke, at vi kender alle detaljer endnu. Men når leveringstidspunkterne for altanerne er endeligt på plads, kommer vi meget tættere på at kunne sige mere præcist, hvornår de enkelte altaner forventes sat op. Derfor vil der også blive orienteret grundigt om status på altanprojektet på generalforsamlingen.

Hele projektet kommer naturligvis til at fylde meget i foreningen i den kommende tid, fx er der i skrivende stund spørgsmål til altanprojektet i forbindelse med handler og individuelle lånetilsagn.



Parkeringsanlægget

I 2025 har alle pladser i parkeringsanlægget været lejet ud, også nogle til folk udefra. Det er godt for foreningens økonomi og viser også, at anlægget dækker et behov.

Samtidig er der arbejdet videre med pladser til elbiler. Der er kommet flere pladser med el-lader, så vi nu er oppe på i alt 18 ladestandere. Der har også været løbende arbejde med at fordele og tilpasse pladserne, så anlægget bliver brugt bedst muligt. Det er en udvikling, vi regner med fortsætter i 2026.

Årets drillepind har været porten. Leverandøren har haft temmelig svært ved at få den til at køre så lydløst, som man med rimelighed kunne forvente, og det har givet en del dialog frem og tilbage. I sensommeren 2025 gik leverandøren med til at lave en række tiltag, som har gjort porten til at leve med. Da vi ikke juridisk kan komme længere i sagen, går vi ikke videre med den. Men vi holder fortsat øje med porten, så vi kan reagere, hvis problemerne vender tilbage.

Øvrige byggeprojekter og forbedringer

Det er både et privilegium og en forpligtelse at bo i en ejendom, der er mere end 110 år gammel. Den er i rigtig god stand, men det kræver løbende vedligehold og ordentlige forbedringer, hvis her også skal være rart at bo i fremtiden.

Derfor er der også i 2025 blevet arbejdet videre flere steder i ejendommen:

- På Amagerbrogade-siden er facadeprogrammet fortsat med reparationer af murværk og udskiftning af mursten samt vedligeholdelse og forbedringer af vinduer og døre.
- Der er også arbejdet videre med brandforholdene i ejendommen, blandt andet branddøre, flugtveje og de godkendelser, der følger med.
- I kælderen ved AM4 er der etableret omkring 10 nye kælderrum, og der arbejdes videre med at forbedre kælderforholdene.
- I kældre og fællesarealer har der generelt været fokus på oprydning, ventilation, lys og andre praktiske forbedringer.
- Derudover har der gennem året været løbende vedligeholdelse af gård, opgange, trapper og andre fællesarealer.
- Efter en dronnegennemgang af taget har vi også fået udbedret en række steder, hvor der var behov for reparation.
- Der har også været en del ombygninger og renoveringer i de enkelte lejligheder. Her har bestyrelsen fulgt op på arbejder som køkkener, badeværelser, radiatorer, døre, installationer, stigstreng og faldstammer, så arbejdet er blevet udført ordentligt og med respekt for ejendommens særlige forhold.
- Endelig har der som sædvanlig været akutte ting, der skulle håndteres undervejs, især vandskader. Den slags kræver ofte hurtig koordinering mellem beboere, håndværkere, forsikring og skadeservice, og de tager en del tid, selv når de ikke fylder meget i den endelige beretning.



Igangværende og kommende projekter

I 2026 arbejder vi videre med vedligeholdelsesplanen for ejendommen.

Vedligeholdelsesplanen giver et billede af, hvad der er af vigtige større tiltag, der skal sikre en sund, stabil og bæredygtig ejendom. Det gælder både bygningsmæssigt og økonomisk, på både kort og lang sigt.

Vi vurderer og foretager løbende udskiftning og forbedring af stigstrengene, faldstammer og øvrige tekniske installationer, hvor det er nødvendigt og muligt – f.eks. i forbindelse med renoveringer i lejlighederne. Der vil også fortsat være fokus på vinduer, døre, facader, kælderforhold og andre vedligeholdelsesopgaver, hvor der er behov for at sikre holdbare og lovlige løsninger.

Foreningen vil generelt fortsætte arbejdet med at vedligeholde ejendommen ansvarligt og med fokus på både drift, sikkerhed og langsigtet værdi.

Gårdmiljøet

Vores nye gård er ikke helt ny længere, men den står heldigvis stadig superflot og velholdt. I årets løb er der ikke blevet foretaget de store bygningsmæssige ændringer i gården, men gartneren, der har ansvaret for at passe bedene, har løbende plantet diverse nye planter. Aftalen med gartnerfirmaet fortsætter i 2026.

Renholdelsen af gården står LRS Service fortsat for, men der ligger også et fælles ansvar for at holde orden. Legetøj, børnecykler og løbehjul skal ryddes på plads efter brug, så alle kan færdes sikkert i gården.

Vinteren har i år været særdeles kold med snefald og temperaturer langt under frysepunktet i store dele af vintermånederne. Dette har skabt store udfordringer for det firma, der i mange år, uden problemer, har varetaget vores snerydning og saltning. Men i år har det ikke været tilfredsstillende hverken i gården eller på fortovene. En særlig udfordring i gården er, at vi pga. belægningen kun må bruge miljøsalt, hvilket er mindre effektivt ved meget kolde temperaturer. Ejendomskontoret har været i løbende dialog med firmaet, som også har erkendt, at de har haft udfordringer. I de kommende måneder vil vi evaluere på vores vinterserviceordning.

I forbindelse med gårdrenoveringen blev der etableret cykelparkering i stativer langs facaden mod Ved linden samt langs flere af hegnene ned til kældrene. Vi skal alle huske at parkere i de områder, der er beregnet til cykelparkering og ikke i legeområderne eller på gangarealerne. I forbindelse med arbejdsweekenden i foråret iværksættes cykeloprydning, hvilket forhåbentlig reducerer mængden af cykler.

Det er skønt at se og mærke, at gården bruges flittigt. Særligt på de varmere dage har gården dannet rammen for talrige familiemiddage, fødselsdage og andre aktiviteter, hvilket er fantastisk. Når så mange bruger gården, er det uundgåeligt, at det indimellem kan påvirke resten af beboerne. Men samtidig er det vigtigt at huske, at gården er et fællesområde og at højlydt fest og musik eller gøre det selv projekter med støjende el-værktøj, ikke er foreneligt med et gårdmiljø som vores. Bestyrelsen har udarbejdet et udkast til retningslinjer for gården.



I den kommende tid vil altanprojektet i perioder lægge beslag på dele af gården, og det vil begrænse brugen af dele af gården og formentlig medføre omrokeringer og spærring af siddepladser og legeområde.

Arbejdsweekender

I 2025 blev arbejdsweekenderne holdt den 24.-25. maj og den 20.-21. september, og over 120 deltagere var med. Endnu en gang satte Haabets arbejdsbier et tydeligt præg på både ejendommen og udearealerne. Der blev taget fat på både store og små opgaver:

- Loft og kældre blev ryddet, hvilket altid er en sikker vinder, fordi der desværre tit samler sig ting, som ingen længere bruger eller ejer.
- I gården blev møbler malet og olieret, lave vinduer pudset, og området generelt gjort pænere.
- Haverne fik også en kærlig hånd med lugning, oprydning og nye blomsterkasser.
- Der blev også gjort en ekstra indsats omkring lindetræet, hvor borde og bænke blev malet, og hegnet rundt om græsarealet blev slebet og malet. Det blev rigtig flot.

Arbejdsweekenderne i 2026 bliver holdt den 9.-10. maj og den 12.-13. september. Forårsweekenden ligger lidt tidligere end normalt, så den ikke falder sammen med klargøringen til altanarbejdet.

På arbejdsweekenderne i 2026 bliver der blandt andet fokus på cykeloprydning, gård og haveområder, loft og kældre. Indkaldelse og tilmelding bliver som sædvanlig sendt ud i god tid på mail og via Facebook. Hver andel skal som udgangspunkt stille med mindst én arbejdsdag om året.

Vi glæder os til endnu et par arbejdsomme og hyggelige dage i Haabet. Har du lyst til at være med til at planlægge og føre den gode tradition videre, så skriv til kontakt@haabet.net.

Haabets Helte og beboergrupper

AB Haabet ville ikke være det samme uden jer, der giver en ekstra hånd med. Vi har mange beboere, som på forskellig vis er med til at gøre Haabet til et bedre sted at bo – i gården, i haverne, omkring arbejdsweekenderne, i byttecentralen, i beboerlokalet, ved sociale arrangementer og meget andet.

Der kommer hele tiden gode initiativer fra beboere. Et af de nyere er kreaklubben, som holder hyggeaftener i fælleslokalet. Det er et godt eksempel på, hvordan små initiativer er med til at skabe liv og fællesskab i hverdagen.

Vi har også en beboergruppe klar til vandberedskab ved skybrud og eventuelt vand i kældrene. Heldigvis har der ikke været brug for den i det forgangne år. Det er vi ikke kede af.

En stor tak skal lyde til alle jer, der gør en ekstra indsats. Det er med til at gøre Haabet til noget særligt.



Og vi har stadig brug for engagerede naboer. Har du en idé eller et ønske, som kan gøre Haabet endnu bedre, så tag fat i bestyrelsen. Vi hjælper gerne – og i nogle tilfælde også økonomisk.

Det kan være alt fra istandsættelse, eller sociale begivenheder som fastelavn, halloween, loppemarked, bingo og fællesspisning til nye idéer, ingen endnu har fået.

Har du lyst til at være en af Haabets Helte, så skriv til kontakt@haabet.net. Så finder vi ud af rammerne sammen.

Erhvervslejere

Der har igen i 2025 været en del aktivitet omkring foreningens erhvervslejemål. Vi har godt 20 erhvervslejemål i ejendommen, og de betyder noget på flere måder. De er en vigtig indtægt for foreningen, men de er også en stor del af det ansigt, Haabet, vender ud mod Amagerbrogade. Som besøgende i vores del af gaden er erhvervene det første, man møder.

Derfor iværksatte vi for et par år siden Haabets Facadeguide. Den skal over tid bidrage til et mere attraktivt og ensartet udtryk og være med til at bevare et smukt æstetisk udtryk for ejendommen. Den skal også understøtte en attraktiv strøggade, der lever op til kommunens lokalplan, og som både beboere og erhvervsdrivende kan være stolte af.

Bestyrelsen mener fortsat, at erhvervslejerne både skal være en økonomisk styrke for foreningen og et plus for området. Vi vil gerne have en strøggade med liv og butikker, der fungerer godt i området, og samtidig lægger vi vægt på, at facader, skilte og indgangspartier bidrager positivt til bygningens samlede udtryk.

Derfor er der også løbende arbejdet videre med forbedringer omkring erhvervslejemålene. Det gælder blandt andet ventilation i kælderarealer, murværk og facader, dør- og vinduespartier, maling samt nedtagning af gamle skilte og opsætning af nye galgeskilte.

Vi arbejder også fortsat på at minimere tomgang og sikre en levende og attraktiv gade. I årets løb er der kommet flere nye butikker til, blandt andet garn- og kreabutikken Skytten, ny ejer i pizzeriaet, ny ejer i frisøren samt Kukai Ramen, som har fået stor opmærksomhed.

Vi orienterede i sidste års beretning og mundtligt på GF om lokalerne i AM10. Her måtte den café, der oprindeligt var påtænkt, opgive, fordi der var for mange udfordringer med godkendelser og ibrugtagningstilladelse fra myndighederne. I løbet af året har vi derfor arbejdet videre med at få lokalet gjort klar til udlejning, blandt andet i forhold til brandkrav, sammenlægning af de oprindelige matrikler og den endelige godkendelse fra kommunen. Den del har taget tid. Noget af det har vi selv kunnet løse, men selve sagsbehandlingstiden hos myndighederne er ikke noget, vi kan styre. Det har kostet både tid og penge, men det er en nødvendig investering, hvis lokalet skal kunne bruges ordentligt fremover.

I skrivende stund er der netop modtaget ibrugtagningstilladelse fra kommunen, og der er dialog med interessante lejere. Vi håber, at lokalet inden for en overskuelig fremtid kan få en ny lejer, der passer godt til stedet.



Salg og ventelister

Følgende lejligheder er solgt i foreningen siden GF 2025:

Ved Amagerport 1, 4. tv.

Ved Linden 13, 2. th.

Ved Linden 5, 5. tv.

Ved Amagerport 3, 3.tv.

Amagerbrogade 10, 1. th.

Ved Linden 11, 3. th.

Amagerbrogade 4, 5. tv.

Amagerbrogade 16, 3. tv.

Ved Amagerport 3, 4. th.

Ved Linden 7, 4. tv.

Alle lejligheder er solgt uden liggetid til personer på intern eller ekstern venteliste.

Alle lejligheder er samtidig solgt til fuld pris. Det vil sige til andelsværdien, som er vedtaget på GF 2025, med tillæg af alle eventuelle individuelle forbedringer i lejligheden.

Vores lejligheder er altså fortsat superattraktive og efterspurgte, og ventelisterne bliver længere. Fordi vi alle kun har en enkelt ventelisteplads at råde over, kan man dog fortsat forvente at få tilbudt en lejlighed inden for 2-3 år, som det ser ud pt.

Man kan altid og helt frit ændre sine ønsker til, hvilke lejligheder, man gerne vil have tilbudt, både som intern og ekstern person, og man er altid velkommen til at skrive, hvis man har spørgsmål om salg eller ventelister. Skriv til Gertrud på gertrud@haabet.net.

HUSK at betale ventelistegebyr, når det bliver opkrævet til sommer. Gebyret opkræves altid hos den indstillende andelshaver.

Beboerklager

Der har været god stemning i Haabet det forgangne år. Beboerne er blevet rigtig gode til lige at tage en snak med naboen, hvis noget går dem på, fremfor at eskalere en potentiel konflikt og fx inddrage bestyrelsen eller ytre sig på Facebook. Det er rigtig gode takter, der løser de langt de fleste udfordringer, før de bliver til reelle problemer.



Ting vi vil overveje senere

Bestyrelsesarbejdet er primært daglig drift, og det meste foregår mellem møderne i undergrupper. Men engang imellem – og altid på den årlige strategidag – ser vi mere overordnet på det og på, hvordan bygningen og foreningen skal udvikles de næste år og hvilke eventuelle større udfordringer, foreningen står overfor.

Det, mener vi, er vigtigt. Ejendommen skal fortsat udvikles. Dels fordi den gerne må fremstå attraktiv, dels fordi den også i fremtiden skal være et godt sted at bo og stå solidt over for de udfordringer, der kommer.

Større projekter kræver selvfølgelig beslutning på en generalforsamling. En vigtig opgave for bestyrelsen er at være med til at sikre, at der er gode beslutningsgrundlag, når tiden kommer. Det gør vi blandt andet ved at tale med rådgivere om, hvad der hænger sammen, hvad der giver mening at gøre i hvilken rækkefølge, hvad det cirka koster, og hvad det betyder for drift, miljø, ejendommens værdi og det gode liv i ejendommen. Og så lytter vi også til, hvad folk ønsker sig. Det er også en vigtig del af at finde ud af, hvilken retning der giver bedst mening for Haabet.

Noget af det vigtige er også, at tingene hænger sammen. Det giver for eksempel ikke nødvendigvis mening at bruge mange kræfter på at male og modernisere bagtrapperne, hvis man på længere sigt i virkeligheden hellere vil arbejde med elevatorer på bagtrapperne.

Vi ser derfor på, om elevatorer på bagtrapperne på sigt kan være en mulighed. Ikke som noget, der er besluttet, men som noget, det giver mening at undersøge, så GF senere kan tale om det på en god måde. Når emnet tages op, skyldes det blandt andet, at det, ved bordøvelsen med ønsker til foreningen ved GF 2023, var blandt forslagene.

Når vi kigger frem, er der derfor flere temaer, vi allerede nu er begyndt at se på. Det gælder blandt andet omgivelserne omkring ejendommen, herunder lindetræet, som desværre rådner indefra, og som vi på et tidspunkt bliver nødt til at forholde os til. Derudover ser vi på klimasikring, for eksempel omfangsdræn, og på et samlet blik på varmesystem og rør, så vi ikke kun ser på varmecentralen, men også på samspillet mellem gamle og nye rør og de løsninger, der giver bedst mening på længere sigt.

Det er også noget, der skal indgå i overvejelserne, at forskellige typer arbejder påvirker ejendommen forskelligt. Nogle forbedringer vil i høj grad kunne slå igennem i valuarvurderingen. Hvis man for eksempel bruger 20 millioner kroner på elevatorer, vil det typisk i høj grad kunne ses i ejendommens værdi. Anderledes kan det være med udskiftning af meget gamle rør. Det er først og fremmest vedligeholdelse. Det løfter ikke nødvendigvis ejendommens officielle værdi i samme grad, men det kan stadig gøre ejendommen bedre at bo i og lettere at vedligeholde på længere sigt. Den forskel er vigtig, når man skal prioritere.

Det her er derfor ikke en liste over beslutninger, men en beskrivelse af, hvad bestyrelsen allerede nu prøver at gøre klar til de samtaler, der kommer. Vores opgave er ikke at beslutte det hele på forhånd, men at sørge for, at foreningen har et godt grundlag for at træffe gode valg senere.



Husk at oplyse e-mail

AB Haabet har en mailingliste, hvor alle lejligheder er tilmeldt med en mailadresse. Det er her, bestyrelsen sender officiel information ud. Derfor er det vigtigt, at du holder øje med mails fra foreningen og husker at tjekke dit spamfilter, hvis du mangler en besked.

Hvis du skifter e-mailadresse, så husk at give os besked på kontakt@haabet.net.

Du kan også følge med her:

- Facebook-gruppe for beboere: AB Haabet – Beboere
- Facebook-gruppe for erhvervslejere: AB Haabet – Erhvervslejere
- Hjemmeside: abhaabet.dk

Kontakt:

- Bestyrelsen: kontakt@haabet.net
- Inspektør: insp@haabet.net
- Vicevært: vice@haabet.net

Tak fordi du læste med. Vi glæder os til at tale med jer om året, der gik, og planerne fremadrettet på generalforsamlingen.