



Beretning AB Haabet ordinær GF 2024

Kære alle,

Her er bestyrelsens beretning for 2023 og den første del af 2024. Den skal supplere den økonomiske beretning i årsrapporten. Der gives også en mundtlig beretning på GF.

Vores vigtigste budskab er, at foreningen er i god udvikling. F.eks. er de store byggesager med parkeringsanlæg, gårddæk og ny lækker gård færdige. Og selvom omverdenen har budt på nogle udfordringer med høje renter, inflation og et udfordret erhvervslejemarked, styrer foreningen sikkert igennem. Men det har taget en del tid.

Ud over den normale drift og afslutningen på byggeprojekterne, er der også set fremad. Der er gennemført et forprojekt til altaner og vi har revideret den økonomiske plan for foreningen – og glæder os til at tale med jer, om begge dele. Året har også budt på en række andre projekter og forbedringer.

Foreningen handler også om fællesskab. Og det har virkelig nydt godt af, at vi har fået taget den smukke gård i brug. Den blev præcis det samlingspunkt, vi alle håbede på. Det så man ikke mindst, da den dannede rammen om et brag af en 110 års jubilæumsfest, som kun var mulig grundet stærke og kompetente frivillige kræfter, og en stor vilje til at være sammen.

På de næste sider kan du læse meget mere om, hvordan det går med foreningen, og om hvad bestyrelsen har fokuseret på – og vi løfter også sløret for nogle af planerne for de næste år.

Rigtig god læselyst!

Anders, Bjørn, Christina, Gertrud, Jens og Kristian



Beretning

Overordnede tanker om at bo i Haabet

Vi har en overordnet betragtning, som vi gerne vil dele med jer.

Når man bor i noget, der er 110 år gammelt, bliver det tydeligt, at vi har en opgave med at passe på historien. Vi er en slags gæster. Ingen af os, der bor her nu, var der, da ejendommen blev opført. Bygningen har stået der både gennem første og anden verdenskrig, Korea-krigen, ungdomsoprøret, oliekriserne, starten på klimakrisen mv.

Da lejlighederne blev opført, så familiemønstrene helt anderledes ud end nu. Men alligevel passer lejlighederne ret godt til moderne mennesker, og hvad vi ønsker os. Når ejendommen stadig er et godt sted at bo i dag, skyldes det, at man har gjort sig umage tidligere. Bygget i god kvalitet. Også selvom der er i forskellig og til tider svingende grad og kvalitet er passet på ejendommen undervejs – eksempelvis mens den var udlejningsejendom.

På samme måde, som vi nyder godt af, at man tidligere har gjort sig umage, skal vi også være sikre på, at de ting, vi gør ved ejendommen, er godt på den lange bane. Og vi skal sørge for hele tiden at give noget bedre videre til fremtiden, end vi selv modtog. Det betyder også, at hvis man borer huller i murværket, så er det 110 år gammelt håndværk, der får et beslag. Alt sammen en balance, hvor vi skal passe på tingene, men samtidig skal bo i noget moderne, der ikke er en tidslomme fra starten af 1900-tallet.

Et andet aspekt af at bo i noget der er 110 år gammelt er, at nogle af bygningsdelene er oprindelige – eller i hvert fald virkelig gamle. Vi har gamle etageadskillelser, rør, og meget andet. Samtidig med, at der er meget ret nyt. Klimaskal, netværk, overfladerne i opgangene, parkeringsanlægget, gården osv. Og ejendommen er i markant bedre stand nu end for 20 år siden. Og der er sket virkelig meget de sidste 10 år. Både rådgivere, og vi selv ved, at her er pænt. Men vi kommer ikke i en situation, hvor der er renoveret helt færdigt. Og det skal vi heller ikke. Der vil altid være noget, der skal skiftes, udvikles eller renoveres. Sådan er det at få lov til at bo en smuk ejendom, der bærer på 110 års kultur og liv.

Byggesager og udviklingsprojekter

Parkeringsanlægget

Byggesagen om parkeringsanlægget er afsluttet. Foreningen har nu et moderne anlæg med bredere båse, og mulighed for at oplade elbiler på flere af pladserne. Det forventes, at der kommer til at ske en udbygning af lademulighederne, i takt med at udbredelsen af elbiler stiger.

Gårdprojektet

I løbet af 2023 har det summet af aktivitet i gården. Et hyggeligt og kompetent team af tømrere og gartnere har forvandlet den gamle gråsorte asfaltørken til en ny hyggelig, grønlig oase af et gårdmiljø med en ny legeplads, praktiske affaldsskure med grønne tage, hyggelige pergolaer, smarte solrige siddepladser og urbane bede med stauder, græsser og bregner.

Ikke alt vegetation har klaret det lige godt, men i marts 2024 blev der tilføjet lidt frisk beplantning i bedene, som vi håber holder sig smukt i mange år.



Ideerne til den nye grønne gård blev undfanget af en lille gruppe bestående af David Boss Jessen, Katrine Mandrup Rasmussen og Hannelore Kindt. Og selve byggeprojektet blev frem til endelig aflevering kyndigt styret af Hannelore, som med sit drive, sin passion og ikke mindst projektledelseskompetencer sørgede for, at projektplanerne blev realiseret. En kæmpe stor tak skal der lyde fra bestyrelsen til alle involverede.

Siden har Hannelore indvilget i at etablere et gårdudvalg, som desuden består af Karen Stensbæk Nielsen og Peter Bærskog Johansen. Gårdudvalgets opgave har i 2023/24 været at etablere en vedligeholdelses- og renholdelsesplan og at udvikle en plan for affaldsområdet. Herunder strategier for, hvorledes vi minimerer problemer med sortering af affald. I den forbindelse er der udarbejdet diverse kommunikationsmateriale, såsom skilte og opslag, som på pædagogisk vis gerne skulle oplyse beboere, erhvervslejere og ikke mindst gæster i ejendommen om vigtigheden af, at vi behandler gården med respekt og tager hensyn. Husk at tage hensyn og hjælp hinanden med at gøre det sammen.

En anden og måske lidt sjovere opgave for gårdudvalget er den løbende forskønnelse. Dette er en løbende proces. I skrivende stund er gårdudvalget fx. i gang med at undersøge mulighederne for etablering af et simpelt udekøkken med vask ved nedgangen til beboerlokalet og i løbet af foråret opsættes plantekrækker ved den store pergola med flere grønne klatreplanter.

Hvis man har ideer til forskønnelse og forbedring af gården, legepladsen m.v. er man meget velkommen til at skrive en mail stilet til Gårdudvalget på hovedmailen kontakt@haabet.net.

En kæmpe stor tak skal der ligeledes lyde til gårdudvalget for deres store arbejde.

Forprojekt til altanprojekt

Forprojektet til altanprojektet er kommet godt fra start med kyndig rådgivning fra PJP og hele to altanfirmaer. Grundtanken er, at vores ansøgning til kommunen bliver så konkret som muligt og følger kommunens retningslinjer for altaner i en sådan grad, at vores ansøgning har gode forudsætninger for at kunne gå igennem, når foreningen beslutter sig for at søge.

Reglerne er komplekse og mange er blevet skuffede over, at lige netop de – grundet kommunens regler – ikke kan få deres drømmealtan. Dertil er der økonomi og jura, som også kræver en del forklaring.

Bestyrelsen havde ikke alle løsninger på forhånd, da vi gik i gang, men vi valgte at inddrage beboerne så tidligt som muligt i processen. Derfor er der afholdt et online-møde d. 21. februar og et fysisk møde d. 21. marts. Beboerne har altså været inviteret med ind i maskinrummet tidligt i processen og har så at sige været med til at lægge asfalten, mens vi kørte på vejen.

Den dialogbaserede proces betyder også, at bestyrelsen ikke bare har sendt 20 tætskrevne sider med jura, økonomi og tegninger ud til beboerne med svar. For svarene har vi skulle finde sammen. Projektet er nu så langt, at det sendes til afstemning på GF 2024.



Grønne fællesarealer / forhaver

I forsommeren 2023 modtog bestyrelsen en del henvendelser om brugen af forhaverne/de grønne fællesarealer. Nogle beboere var utilfredse med, at andre beboere havde sat hegn op, mens andre var utilfredse med at beboer A kunne have et hegn, mens beboer B ikke kunne osv. Det er en længere og meget følsom debat, som kræver en lang og inddragende dialogproces – med professionel hjælp.

Derfor valgte bestyrelsen i august at sende en skrivelse ud til beboerne, der lægger op til, i forbindelse med altanprojektet, at udvikle en helhedsplan for forhaverne/fællesarealerne. En plan der både tager hensyn til lejlighederne i stueetagen, det æstetiske udtryk, klima, flora og fauna og mulighed for netop at bruge arealet til fællesareal.

- Og så skete der ikke mere. Hvorfor?

Bestyrelsen har hele tiden gået ud fra, at Københavns Kommune ejede arealet, og AB Haabet har ret og pligt til at bruge og vedligeholde det. Foreningens dialog med kommunen har også tidligere indikeret, at det var tilfældet. Derfor bad vi også vores advokat om at finde ud af, hvordan vi bedst muligt inddrog Københavns Kommune, så vi ikke fik bøvl med kommunen, efter vi havde brugt en masse ressourcer på at udvikle en helhedsplan.

- OG NU BLIVER DET SPÆNDENDE

Vores advokat er en grundig mand. Han lavede detektivarbejde i de gamle fælmede arkiver for at finde den korrekte ordlyd omkring kommunens ejerforhold af arealerne, inden vi skulle kontakte dem.

Til alles store overraskelse viste det sig, at kommunen ikke ejer arealerne. Den seneste registrerede ejer er et selskab, som eksisterede i forbindelse med, at AB Haabet blev bygget for over 100 år siden. Nu eksisterer det ikke mere. Ingen ejer tilsyneladende arealet.

AB Haabet har derfor mulighed for at forsøge at erhverve arealet via en domskendelse.

Det koster under 1.000 kr. at anlægge retssagen og advokaten vurderer, at arealtilførslen heller ikke vil have væsentlig betydning for kommende beregning af grundværdien. Det, der koster noget, er naturligvis advokatens tidsforbrug.

Bestyrelsen indstiller derfor på denne GF, at vi får bemyndigelse til at prøve at erhverve arealet ved at anlægge en retssag for at få en såkaldt "ejendomsdom."

Ny Hjemmeside

Vi har over det seneste år arbejdet på en ny hjemmeside for AB Haabet. Den gamle hjemmeside har fungeret godt, men tiden var ved at løbe fra den.

Til denne opgave har endnu en af 'Haabets Helte' tilbudt sin kompetence og hjælp – og vi sender en kæmpe tak til Søren Holst, som med stort engagement har drevet dette projekt med bestyrelsen. Tak Søren!

Udover en god oprydning og tilpasning, har formålet været at få samlet og struktureret informationer samt gjort siden mere intuitiv for både beboere og den eksterne læser.



Og med forbedrede søgemuligheder, simplere navigering og optimering til mobilbrug, skulle den nye hjemmeside gerne gøre det lettere at tilgå information.

Eksempelvis, har vi forsøgt at samle information vedr. økonomi, vedtægter, vedligeholdelsesplan mv., som er vigtige for eksempelvis banker og pengeinstitutter, når foreningens grundlag vurderes ved køb & salg.

Desuden kan du finde en masse brugbar information om livet i Haabet, herunder beboerrum, affaldshåndtering, fibernet, byttecentral, ventelister, fremleje samt gode råd om vedligehold – og meget mere.

Den nye hjemmeside introduceres i forbindelse med GF og forventes at gå i luften i løbet af forsommeren.

Facadeprogram til erhvervsdelen

Haabet er en smuk gammel bygning, der var en del af de første etageejendomme på Amager fra start 1900-tallet, med en høj arkitektoniske kvalitet. Dette ønsker vi naturligvis at værne om.

Det er foreningens ønske, at også butiksfacaderne mod Amagerbrogade bidrager til dette indtryk. Derfor er der udarbejdet en facadeguide, som vores erhvervslejere skal følge. Facadeguiden skal, over tid, tilse et mere ensartet helhedsindtryk, samt værne om det æstetiske udtryk. Som eksempel, indeholder guiden retningslinjer for brug af skiltning, farver, belysning og anden udsmykning af butiksfacaderne.

Det vil kræve en længerevarende indsats at opkvalificere de fysiske rammer for alle butiksfacader, og vi vurderer naturligvis tiltag og tempi, ud fra hvornår det er muligt at foretage ændringer – f.eks. ved udskiftning af erhvervslejere.

Også her, har en af 'Haabets Helte' trådt i karakter – nemlig beboer og arkitekt David Boss Jessen. David har drevet udvikling og tilpasning af facadeguiden i samarbejde med bestyrelsen. Tusind tak David!

Øvrige byggeprojekter og vedligeholdelse

Vores ejendom er kæmpestor og mere end 110 år gammel. Der er kilometervis af rør og ledninger, omkring 20 tusind kvadratmeter bolig/erhverv, der er låsesystemer, mursten, betondæk, kloakering, dørhængsler, IT-systemer, beboerrum, trapper, elektronik i vaskekælderen, gulve der knirker osv.

Dertil kommer, at vi formentlig er over 500 andelshavere, lejere og erhvervslejere, der har vores daglige gang på ejendommen. Kort og godt betyder det, at der er meget, der skal passes og vedligeholdes. Og derfor er der hele tiden flere håndværkere i gang på ejendommen med små og store projekter.

Vi forsøger altid at minimere gener og komplikationer, men det kan ikke altid undgås, at man som beboere mærker den konstante aktivitet – f.eks. i form af støj fra renoveringer eller det varme vand, der driller. Det kræver store indsatser at få hele vores 'lille landsby' til at fungere så godt som muligt.

Bl.a. derfor afholdes der byggemøde ca. hver 6. uge, hvor både ejendomskontoret og bestyrelsen deltager. Her tager vi temperaturen på igangværende og kommende projekter på ejendommen og sikrer, at indsatser og prioriteter sættes korrekt og, at de nødvendige



beslutninger kan træffes. Emnerne spænder meget vidt fra el-arbejde i en butik, vedligehold, renoveringer & ombygninger, udsugningssystemer, varmecentral - til graffiti-bekæmpelse.

Økonomi

Overordnet økonomi

Økonomien i foreningen har det ret godt. Årets resultat før de ekstraordinære forbedringer af gården og affaldsområdet var på 4.7 millioner kroner. Når man fratrækker de ekstraordinære anlægsudgifter på 3.9 millioner, endte driften med et overskud på 0,8 mio. Efter afdrag på gælden på 2.4 millioner blev årets resultat minus 1.5 million. Bestyrelsen finder det glædeligt, at foreningen de sidste år har kunnet gennemføre store og nødvendige forbedringer med beton og stål i kælderen, parkeringsoptimering og har kunnet etablere ny lækker gård/affaldsområde mv. uden at der har skulle optages nye lån. Det drejer sig om samlede ekstraordinære udgifter, der nærmer sig 30 millioner, alt efter hvordan man regner. Det viser, at foreningens grundlæggende økonomi er ganske robust.

Udkast til ny økonomisk plan

Foreningen har i en årrække arbejdet efter en ambitiøs økonomisk plan, der udstak en række overordnede økonomiske pejlemærker. De pejlemærker er helt overordnet opnået. Den gamle økonomiske plan er dermed ikke længere retningsgivende.

På GF i 2023 var der en fælles brainstorm på, hvad andelshaverne ønsker sig af udvikling for foreningen. Et af ønskerne var, at der skal udarbejdes en ny økonomisk plan med overordnede pejlemærker for foreningens økonomi.

Bestyrelsen har stået for arbejdet, og har undervejs fået sparring fra foreningens revisor, advokat og bank. Planen er i 2 niveauer, en overordnet plan og en noget mere detaljeret for de særligt interesserede.

Planen kommer nu på hjemmesiden som udkast, og der afholdes 16. april klokken 19.30 et økonomisk præsentations- og spørgsmålmøde. Essensen af planen præsenteres i få slides på GF.

Kan vi bruge renteudsvingene til noget?

Renterne bevæger sig hele tiden og vi følger dem flere gange ugentligt for at vurdere, om der kan gøres noget i forhold til foreningens gældspleje. Altså om vi kan få noget ud af at konvertere.

I øjeblikket er renterne høje. Det giver mulighed for at konvertere op. Men vi har regnet på det af mange omgange – også sammen med banken – og selvom det kunne reducere restgælden med mange millioner, vil ydelsen stige så meget på lånene, at det bliver spekulativt. Altså det ville belaste foreningens driftsøkonomi betydeligt – og ville kræve, at vi er sikre på, at renterne bliver lave igen. Der er en god chance for, at renterne falder de næste år, men hvis de ikke gør det, ville det koste foreningen temmelig mange penge. Den mulighed bruger vi derfor ikke lige nu, men følger markedet tæt.



Hvis renten falder markant, giver det også mulighed for at konvertere ned. Den konvertering er langt mindre risikofyldt, da det kun påvirker restgælden lidt, men til gengæld giver det en besparelse på ydelsen, hvilket forbedrer foreningens driftsøkonomi.

Vi holder tæt øje med begge muligheder.

Værdien af ejendommen

Igen i år er der indhentet en valuarvurdering. Den lyder på 522 millioner kroner. Det er en lille stigning på 5 millioner set i forhold til sidste år.

Når der er tale om en stigning i vurderingen, selvom markedet er vanskeligt p.t., så skyldes det, at valuaren har indregnet en del af renoveringen af gård og p-kælder i vurderingen.

Valuaren har givet udtryk for, at det igen har været et lidt turbulent år med høj inflation og høje rentestigninger, hvilket ikke har gjort noget godt for priserne på investeringsejendomme, som vores ejendom skal vurderes ud fra. Virkeligheden er også, at der ikke har været ret mange ejendomshandler, som man kan sammenligne med i øjeblikket.

Det er valuarens opfattelse, at vores ejendom er værdiansat meget "fornuftigt" og, at vi stadig har lidt luft i værdiansættelsen. Han fortæller også, at ejendommen, udover en meget god og central beliggenhed, også har et rigtig fint vedligeholdelsesniveau. Set fra valuarens kommercielle vinkel, er det næste man kunne arbejde på, hvis ejendommen skulle optimeres at gå lidt i dybden med erhvervslejemålene.

Valuaren Torben Lund vil igen i år medvirke på GF og vil kort fortælle om både værdisætningen og markedet for udlejningsejendomme generelt.

Anbefaler at fastholde fastfrysningen

Bestyrelsen anbefaler, at foreningen stadig fastholder fastfrysningen af værdien på 475 millioner kroner.

Optimering og økonomistyring

Vi plejer ikke at fortælle så meget om den daglige økonomistyring, men det har fyldt en del. Vi har skarpt fokus på økonomistyring – også i hverdagen. Herunder er især de omkostninger, der vedrører den løbende drift og vedligeholdelse af ejendommen interessante. Det er fx. hvis et af de lodrette rør sprænger læk, hvis der skal skiftes en ventil eller en pumpe i varmecentralen. Disse opgaver skal løses, når man skal holde en smuk bygning fra 1913 ved lige. Men det har vist sig, at der er meget at hente ved at sikre, at mange opgaver udsættes for prispres. Altså at der tit indhentes modpriser på større opgaver. Ud fra samme tankegang presses der også på ved forhandling af serviceaftaler. Denne del varetages af vores inspektør sammen med byggegruppen.

Som det fremgik af afsnittet om byggeprojekter, så foretages der mange daglige små og store vedligeholdelsesopgaver. Disse opgaver er desværre ikke gratis, så på daglig basis håndteres der en del fakturaer, der skal godkendes og bogføres. Denne proces varetages af inspektør og kasserer. For at sikre korrekt og hensigtsmæssig bogføring og et yderligere kontrollag er det den regnskabsansvarlige i DEAS, der som den eneste med aktiv bankadgang, betaler fakturaen.



Dette lyder måske lidt kedeligt og omstændigt, men det er vigtigt for os, at besvigelser og fejl vanskeliggøres. Disse procedurer betyder fx også, at kassereren ikke kan godkende udgifter, der har med ham selv at gøre. Og ved at der ikke bruges kontanter – heller ikke til udlæg for vicevært, beboere eller andet.

Vi gør ligeledes en del ud af at se på det samlede økonomiske træk og ikke kun på den enkelte budgetpost. Så i de her år, hvor der har været brugt virkelig store summer på beton, stål, mv. har vi bevidst stræbt efter at bruge mindre end rammen til dagligt vedligehold. Både af hensyn til den samlede økonomi, men også fordi de menneskelige ressourcer har været brugt til byggestyring.

Økonomi handler også om forventninger og prioritering af ressourcer. Og det kan nogle gange være en balance, hvor den enkelte beboer har et ønske om, at foreningen betaler mest muligt af evt. reparationer eller ønsker omkring vedkommendes lejlighed, samtidig med, at vi alle har en interesse i, at fællesskabet er opmærksomt på pengeforbruget. På en måde handler den her del af økonomien om rettidig omhu og balancer. Og en omhu, der bruges en del ressourcer på i hverdagen.

Beboernes individuelle lånemuligheder

De stigende renter i samfundet de seneste år har betydning for vores individuelle lånemuligheder, også selvom renteniveauet er faldet lidt igen den seneste tid.

Overordnet set er det Finanstilsynet, der udstikker retningslinjerne for, hvordan bankerne skal kreditgodkende folk til at få lån i forbindelse med finansiering af boliger – herunder andelsboliger. Der er blandt andet krav til rådighedsbeløb, gældsfaktor, boligafgiftfaktor og der skal laves stresstest af ens økonomi. Og med stigende renter, skal der en stærkere økonomi til for at leve op til kravene end tidligere. De enkelte banker har lidt varierende metoder til at analysere økonomi og til at vurdere, hvilket indtægtsniveau man generelt skal have for at kunne blive kreditgodkendt til at købe andelslejlighed – også i AB Haabet.

Reglerne gælder særligt ved bolighandler også ved kortvarige kreditbehov. Det betyder også, at man skal have en stærkere økonomi for at blive godkendt til en mellemfinansiering, altså et kortvarigt lån, mens man er midt i en intern flytning, og skal betale for den nye lejlighed, uden at have fået udbetalt provenuet for den gamle lejlighed. Det kan være svært at forstå, især hvis man flytter fra en større – og dermed dyrere lejlighed – til en billigere. Og altså ender med at få en endnu bedre økonomi end før, når handlen er gennemført. Nogle gange virker retningslinjerne temmelig mærkelige, og i de tilfælde gør foreningen meget for at finde løsninger, så andelshavere kan flytte internt og vil fortsat gøre det, da det er et af goderne ved at bo i Haabet, at man kan flytte til noget, der passer til ens livssituation.

Bestyrelsen har i løbet af sommeren/efteråret 2023 haft fokus på at gøre det let for bankerne. I den forbindelse er opstillingen af foreningens årsrapport i samarbejde med revisor ændret en smule, så det endnu tydeligere fremgår, at foreningen har betydelige driftsoverskud, da det åbenbart ikke har været helt tydeligt for alle bankrådgivere.

Vi har haft et konstruktivt samarbejde med Nordea om at finde løsninger indenfor rammerne af reglerne, og der er også skabt betydelige forbedringer. Foreningens privatkunder har også fået en "kontaktperson", når der er bolighandler, Rene Larsen, som er filialdirektør i en filial her på Amager, og som har indgående kendskab til foreningens



økonomi. Vi har derfor nu mulighed for at henvise både eksterne og interne købere til at blive kreditvurderet i hans filial, sådan at det sikres, at vurderingen sker på det bedst mulige grundlag.

Nordea vil som altid deltage ved GF og vil også kort fortælle om deres syn på både foreningen og om betydningen af regler og renter.

Øvrigt

Beboerklager

2023 har været et relativt stille år, når det handler om beboerklager. Tak for det! Det synes, at vi i Haabet er blevet bedre til at tale med vores nabo/genbo/over-/underbo, FØR man kontakter bestyrelsen. Den dialog er meget mere behagelig for alle parter og løser, i 99% af tilfældene, problemerne.

I forhold til klager er der i 2023 set en tendens til, at flere klager handler om brug af Haabets udearealer og, at klagerne ofte kommer med sol og sommer. Altså når vi kommer ud af vores lejligheder og finder ud af, at vi faktisk har naboer.

Nyd hinandens selskab – det kan lynhurtigt blive regnvejrr igen!

Arbejdsweekender

I 2023 blev AW-dagene afholdt i weekenderne den 13. + 14. maj, samt 16. september.

2023 var samtidig det første 'rigtige' år med vores nye, flotte gård og P-kælder. Ikke mindst gården har givet os nogle nye og sjove fokusområder til AW, omkring vedligehold og smukkeisering af de mange nye elementer i gården, de rekreative områder, sandkasseområdet/legeplads, bænkerækken langs muren, trapper, plantebede, cykelriste, pergolaer, møbler, affaldsskure, osv. Vores Gårdudvalg har udarbejdet en plan, så alle elementer løbende efterses – og som en del af denne plan er det aftalt, at vedligehold som vask af træværk og oliering af møbler mv., med fordel kan foretages på AW.

Udover fokus på den nye gård, fik vi i 2023 bl.a. fokuseret på: cykeloprydning, klargøring af cykelkælder VA1, rydning af loft/kælderrum, vask af lave vinduer i gård, samt bagtrappedøre, nedgange blev spulet, slibning og maling af gitter ved lyskasser, maling af hegn og port, rengøring af tørrerum, havearealer blev luget/klippet, mange nye planter, blomster og træer blev plantet, – bare for at nævne lidt.

Igen, i 2024, ser vi frem til endnu et par arbejdsomme, sjove, hyggelige AW'er som finder sted den 25. + 26. maj, samt 21. + 22. september. Vil du være med til at give en hånd med i planlægningen og fortsætte den gode stime af AW'er, så skriv til kontakt@haabet.net

På AW-holdets vegne, Kristian



Salg af lejligheder:

Følgende lejligheder er solgt i foreningen siden GF 2023:

Svinget 2, st. tv.

Amagerbrogade 8, 2. tv.

Ved Linden 11, 5. tv.

Ved Linden 11, 1. tv.

Amagerbrogade 10, 5. tv.

Ved Linden 5, 2. tv.

Amagerbrogade 10, 4. tv.

Ved Linden 9, 4. tv.

Amagerbrogade 16, 3. th.

Ved Amagerport 3, st. th.

Amagerbrogade 16, 1. tv.

Amagerbrogade 16, 3. tv.

Amagerbrogade 8, 1. tv.

Amagerbrogade 14, 5. th.

Amagerbrogade 10, 4. th.

Amagerbrogade 4, 1. tv.

Der er fortsat et rigtig fint flow i lejlighedssalget. Aktuelt vurderes det, at der generelt er lidt længere ventetid på den eksterne liste end tidligere. Men man kan stadig godt med lidt held få mulighed for at købe en lejlighed i foreningen efter nogle måneder. Det gælder navnlig, hvis man har mod på et lidt større renoveringsprojekt 😊

Husk at holde øje med ventelisteblanketten. Blanketten omdeles til andelshaverens postkasse i løbet af sommeren. Samtidig sættes der sedler på opslagstavlerne, og der skrives også på Facebook om, at nu er blanketterne omdelt. Det fremgår af blanketten, hvilke oplysninger, vi har registreret om ens ønsker, og det fremgår også, hvornår og hvordan, man skal betale gebyret på 200 kr. Det er supervigtigt, fordi personerne på den eksterne liste bliver slettet, hvis man ikke betaler, inden fristen udløber.

Alle spørgsmål til ventelister, køb og salg, samt udleje/fremleje mv, rettes til Gertrud Jessen, på gertrud@haabet.net. Man er altid velkommen til at skrive!



Jubilæumsfest den 12. august

Med glimt i øjet, kan vi lige så godt indrømme det. Haabets 110 års fødselsdagsfest var en kæmpemæssig (100% planlagt) økonomisk fiasko! Tallene taler vist for sig selv.

Indtægter var ca. 12.000 og udgifter ca. 75.000. Alligevel eller måske netop derfor anser bestyrelsen denne del af regnskabet for supertilfredsstillende. Det er nemlig et bevis på, at baren var alt for billig, den hjemmelavede mad for lækker, DJ'en for dygtig, hoppeborg og rodeotyr alt for dyr og sjov og partyteltene tilpas gode og ikke for billige, så de var i stand til at holde skybruddet nogenlunde stangen. Og kan bruges igen.

Med andre ord. Det var en brag af en fest med en kæmpestor opbakning fra børn, unge og ældre. En fantastisk aften, der KUN blev så stor en succes, fordi en lille gruppe foretagsomme, seje kvinder brugte måneder på planlægningen.

En kæmpestor tak skal derfor lyde til Line Kragh, Heidi Gleitze, Kim Mühlhahn og Freja Pommer Rafn for deres kreative ideer, iver, projektledelsesegenskaber, gå-på-mod og vedholdenhed. I er for vilde!

En stor tak skal også lyde til jer, der hjalp med opsætning af telte og jer, der troppede op med tømmermænd dagen efter og hjalp med nedpakningen. Og selvfølgelig til alle jer, der deltog i festen. Tusind tak.

Erhverv

Det er ikke lette år at være erhvervslejer. Der er konkurrence fra nettet, folk går mindre på restaurant og udgifterne har været stigende. Bestyrelsens holdning er, at det ikke hjælper at hænge med hovedet, men at vi i stedet skal give de erhvervsdrivende både gode muligheder og vise, at vi er interesserede i dialog med dem, samtidig med, at de skal være et økonomisk og socialt gode for foreningen. Der kan blandt andet nævnes:

- Der er startet en facebookside for Haabets erhvervsdrivende. Siden er en slags 'fætter' til beboer-Facebook-gruppen.
- Vi har ved nogle udskiftninger af lejere sikret, at lejemålet bliver bragt i bedre stand.
- Indsatsen hænger også sammen med facadeprogrammet, som blev nævnt tidligere.
- Huslejen er sat op, som man kan efter kontrakterne, men for at fastholde dem – og vise, at vi holder med dem, der holder ved – er der allerede nu aftalt, at de erhvervsdrivende, der er i uopsagt lejemål, ikke betaler husleje i december 2024 ligesom det var tilfældet i december 2023.

Haabets Helte & Beboergrupper

Livet i og omkring Haabet ville ikke være helt det samme, uden engagerede og aktive beboere og naboer! Dem kalder vi, som bekendt, Haabets Helte!

Og heldigvis, findes der en masse aktive beboere, som yder en ekstra indsats til AB Haabet. Alt sammen initiativer og engagement, der kommer dig og mig til gode.

Nogle af Haabets Helte arbejder på egen hånd, som fx Klaus H., der hjælper med el- og strøm-opgaver i ejendommen - andre er engagerede i Beboergrupper.



Som eksempler på Beboergrupper, kan nævnes:

- Bytterumsgruppen (Cecilie, Heidi, Line, Heidi) – sørger for at bytterummet er pænt og funktionelt.
- Gårdudvalgsgruppen (Hannelore, Karen, Peter) – sørger for, at gården er lækker og attraktiv også for fremtiden.
- Beredskabsgruppen (Anders, Astrid, Bjørn, Jens, Jesper, Kristian, Morten, Nikolaj og Vibeke) – sørger for at rykke ud, når vandet stiger op.
- AW-gruppen (Jesper og Kristian) – sørger for koordinering og afvikling af AW.

Derudover er der folk, der hjælper med sociale arrangementer, som eksempelvis til vores store 110-års fest sidste sommer - Søren H. har hjulet med hjemmesiden, David J. med Facadeguide, Grethe med planter og blomster. Vagn er altid parat, når der er brug for det.

Listen her er langt fra komplet. Den er kun for at vise, at der er mange, der gør en indsats for at passe på og udvikle vores fællesskab.

Bestyrelsen vil - på hele ejendommens vegne – sende den allervarmeste TAK til alle de flittige folk, der yder ekstraordinære indsatser i AB Haabet!

Og der er stadig brug for engagerede naboer...

Der er nok at sætte i gang – kun fantasien sætter grænser. Har du idéen, så skal foreningen formentlig hjælpe – også økonomisk.

Hvad med eksempelvis:

Sommerfest – Fastelavn – Halloween – Loppemarked – Bingo – Fællesspisning – eller Tour de chambre?

Vil du/I også være én af Haabets Helte – så skriv til kontakt@haabet.net

Vi sætter rammerne sammen – og I hjælper med at fylde dem ud!