



## Til beboerne i ejendommen HAABET den 27. april 2011

### Bestyrelsens beretning for 2010

Velkommen – den årlige ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen Haabet. Dette er vores 5. ordinære generalforsamling.

2010 har været et herrens år selvom bestyrelsen troede at 2008 og 2009 var slemme, men den danske økonomi er heller ikke i smult vande endnu.

Punkterne under beretning er sat efter overskriften.

### Administrator og revisor

Administrator-opgaven er nu overgået til Dan-Ejendomme A/S, idet Kubens ejendomsadministration er købt af Dan-Ejendomme A/S i foråret 2010. Dette har medført, at kvartalsregnskaberne og økonomistyringen har været handicappet af overgang til nyt IT-bogføringssystem. Endvidere er vores sagsbehandler Morten G Hansen i Kuben i august 2010 erstattet af Ingelise G Johansen fra Dan-Ejendomme A/S. Bestyrelsen forventer i 2011 bedre økonomistyring på alle konti og hurtigere budgetoversigt. Telefonnumre og e-mailadresser fremgår af foreningens hjemmeside samt opslag på opslagstavlerne i trappeopgangene.

Foreningens revisor Geertje Engelholm fra Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Alsø & Breinholt er i november 2010 fusioneret over til Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nielsen & Christensen fra Aalborg, [www.n-c.dk](http://www.n-c.dk).

Dette har givet lidt ændringer til regnskabet for 2010.

### Andelskronen og salg af lejligheder

Foreningens formål er at eje og administrere ejendommen Haabet og til hver ordinær generalforsamling at forelægge værdien af ejendommen, således at andelskronen kan fastsættes af generalforsamlingen. Der har været meget skriveri og overskrifter om ejendomsprisernes rutschebanetur og ligeledes den danske og europæiske renters op- og nedtur. I øjeblikket er den korte rente lav, men rentemarginalen - forskellen mellem bankernes ind- og udlånsrente - er høj på grund af den finansielle situation i Danmark og resten af verden.

Foreningen valgte i sin tid på den stiftende generalforsamling i 2006 at fastsætte ejendommens værdi via en årlig valuarvurdering af ejendommen som værdien af en udlejningsejendom med en ledig lejelejlighed.

Ved valuarrapporten i februar 2010 var værdien af ejendommen faldet fra 342,6 mio. kr. inkl. hensættelser på 7 mio. kr. til 330,4 mio. kr. inkl. hensættelser på 7 mio. kr. til kommende forbedringer af ejendommen. Dette fald i valuarvurderingen gav et fald i ejendommens samlede værdi på ca. 3 %. set i forhold til vurdering fra 2009.

I følge lov om andelsboliger § 5 om opgørelse af en andelsboligforeningsformue kan foreningens ejendom opgøres på 3 måder:

- a) anskaffessummen, dvs. købesummen plus omkostninger og forbedringer
- b) den kontante handelsværdi for ejendommen fastsat ved en valuar
- c) den seneste offentlige ejendomsvurdering plus evt. forbedringer.



Bestyrelsen indstillede derfor til generalforsamlingen i 2010 - hvilket blev godkendt af generalforsamlingen - at bruge anskaffelsestallet som vurdering ved beregning af andelsboligforeningens nettoformue, således at nettoformuen ikke bliver negativ og dette blev vedtaget af generalforsamlingen.

Samme princip er brugt ved indstillingen til generalforsamlingen i april 2011. Dog har der været ekstra udgifter i 2010 til vedligeholdelse og renholdelse på ejendommen, hvilket har medført et lille underskud. Dette medfører af regnskabstekniske årsager endnu et fald i andelsværdien.

Andelskronen fremgår af noterne i regnskabet og vil nærmere blive gennemgået på generalforsamlingen af foreningens revisor Geertje Engelholm.

### Økonomi og Nordea Bank og Kredit

Ejendommen har 3 lån hos Nordea Kredit og Nordea Bank. Disse ejerskiftelån er afdragsfrie i de første 10 år og derefter skal der i efteråret 2016 og 2020 ske en omfinansiering.

- Det første af lånene på 103 mio. kr. har en fast nominal rente 4,18 %, ydelse 4,46 % og er afdragsfrit indtil juni 2016. Administrationsbidrag er 0,28 % indtil 2014 og skal genforhandles i 2013.
- Det andet lån på ca. 154 mio. kr. har HAFT en stigende rente – trappetrin – over de første 10 år. Renten skulle langsomt stige fra 3,76 pct. til 4,73 pct. Dette blev ændret i 2010 efter forhandling og renten er nu 4,3 % frem til juni 2020. Administrationsbidrag er 0,28 % indtil 2014 og skal genforhandles i 2013.
- Det 3. lån er et banklån på 55 mio. kr. og har en fast rente på 4,45 % frem til juni 2016.
- Kassekreditten på 20 mio. kr. og har en variabel rente.

Det skal endnu en gang oplyses at den enkelte andelshaver IKKE hæfter personligt for foreningens gæld. Som andelshaver hæfter man alene med sit indskud og der er ikke taget forbehold om ekstra hæftelse fra Nordea Bank og Kredit side i forbindelse med stiftelse af foreningen i 2006 og finansieringen af andelsforeningen.

### Regnskab 2010

Regnskabet for 2010 udviser et mindre underskud i forhold til budgettet for 2010. Dette skyldes især større udgifter ved vedligeholdelse og forbedringer. Ved trykningen af beretningen forelå det endelige regnskab ikke, hvorfor beretningen ikke særlige uddybende bemærkninger til det generelle regnskab for 2010.

Ejendommen skal løbende vedligeholdelse og have udført forbedringer for at man kan have en pæn og værdifuld ejendom. Regnskabet vil blive gennemgået efter bestyrelsens beretning.

Det bør her nævnes at foreningen tidligere har udgiftsført følgende forbedringer i enkelte tidligere regnskabsår, men disse forbedringer er ikke medtaget i opgørelsen af foreningens andelsformue:

#### Forbedringer tilført ejendommen

Postkasser	141.602,00
Nøglesystem til hele ejendommen	273.761,00
Legeplads, gyngesæt og edderkop, kravleborg og tilhørende faldunderlag	238.965,45
Legeplads, vippe og faldunderlag	101.192,50
<b>I alt forbedringer</b>	<b>755.520,95</b>



Endvidere er der i 2010 brugt 112.366 kr. på renovering af badeværelser i ejendommen, idet foreningen betaler for frihugning og reparation af bærerjernene og kontrolsyn ved arkitekt Peter Jahn ved modernisering af lejlighedernes badeværelse. Se note 4 i regnskabet og ellers vejledningen på foreningens hjemmeside.

## **Boligydelse 2011**

Det fremgår af foreningens vedtægter, at boligafgiften hvert år skal stige 2½ %.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet at følge et 10 års budget med en årlig stigning af boligafgiften på 2½ % inkl. den store stigning pr. 1. juli 2010. Stigningen på 2½ % svarer ca. til årlige inflation i Danmark. Stigningen er sket automatisk pr. 1. januar 2011 og vil ske igen pr. 1. januar 2012 i henhold til vedtægternes bestemmelse.

Beboere i de totalmoderniserede lejligheder skal være opmærksom på, at stigninger i boligydelsen alene beregnes af grundbeløbet, således at både de gamle og nymoderniserede andelslejligheder stiger med samme beløb pr. kvadratmeter. Moderniseringstillægget for de nymoderniserede andelslejligheder reduceres fra 1. januar 2011 med 1/16 pr. år.

## **Budget 2012**

Der budgetteres med et mindre driftsoverskud for 2011 og for 2012 på ca. 210.000 kr. og det er bestyrelsens plan, at budgettet fremadrettet skal kunne ansættes til et lille overskud.

Dette driftsoverskud er dog afhængig af dels vedligeholdelsesudgifter og forbedringer på ejendommen eller generalforsamlings beslutning om gennemførelse af nye forbedringer.

## **Bestyrelsesarbejdet**

Bestyrelsen har fortsat med bestyrelsesmøde mindst hver anden uge – lige med undtagelse i juli måned. Herudover har der været møder med rådgiver og administrator samt enkelte andelshavere efter behov enten i dagtimerne eller om aftenen.

Bestyrelsen har informeret løbende på opslagstavlerne samt på foreningens hjemmeside [www.haabet.net](http://www.haabet.net), når der har været behov for dette. Bestyrelsen holder åbent kontor for alle beboerne den første mandag i hver måned fra kl. 18.30 til 19.00. Det sker i viceværtslokalet i kælderen ved Ved Linden 5, med indgang fra gården.

Der vil forsat være åbent kontor den først mandag i hver måned, undtagen i juli.

1-årsgennemgangen efter tag- og vinduesudskiftningen i 2005, der var meget tidskrævende og konfliktfyldt, blev først afsluttet den 30. december 2009, og bestyrelsen påbegyndte 5-årsgennemgangen i efteråret 2010 af energivinduerne og taget i samarbejde med ejendommens tekniske rådgiver Peter Jahn. Som I alle ved har der været udsendt spørgeskemaer om lejlighedernes vinduer. Besvarelsesprocenten var 64 % ud af 166 lejligheder. Leif Hald fra bestyrelsen har haft en stort arbejde med at prøve at få kontakt og tilbagemelding fra de enkelte beboer og svarprocenten fra andelshavere var 60 % .

De væsentligste bygningsdele har det godt, ligesom tage, vinduer og øvrig klimaskal har det godt.

Bestyrelsen har også i 2010 haft nye opgaver med opfølgning på restance i boligafgift eller leje og desværre måttet ekskludere en andelshaver på grund af manglende betaling eller vilje til betaling af boligafgiften.



Eksklusion er et indgribende skridt overfor den enkelte andelshaver, og derfor prøver bestyrelsen ved dialog at indgå en aftale med den enkelte andelshaver, der er kommet bagud af den ene eller anden årsag. Dokumentation og rykkerprocedure skal være i orden overfor fogedretten, og desværre er behandlingstiden for disse sager i det offentlige system lang. Dette koster i sidste ende foreningen et tab.

Efterfølgende vil der blive anlagt inkassosag mod den enkelte debitor for den manglende betaling af boligafgiften og dette er yderligere ekstra udgifter for den enkelte debitor og tidligere andelshaver

Bestyrelsen har bl.a. en næsten afsluttet sag mod afviklingsselskabet for Roskilde Bank, idet en uheldig andelshaver havde Roskilde Bank som kreditor og samtidig ikke kunne sælge sit parcelhus i Roskilde. En sådan sag er langtrukket, fordi råderummet for afviklingsselskabet er ikke helt det samme som en normal bank.

Endvidere har der været mange forespørgsler i forbindelse med købs- og salgssituationen fra interesserede købere, idet ejendommen er interessant pga. beliggenheden tæt til Christianshavn og grønne områder og det lave indskud. I den forbindelse afholder bestyrelsen gerne aftenmøder eller møder i weekenden for at kunne være behjælpelig i forbindelse med køb og salg af andelslejlighederne.

Generelt oplever bestyrelsen en rigtig god dialog med vores medbeboere i en god tone. Ingen roser uden torne. Især den lange proces omkring 1-års gennemgangen har haft mange torne - både for bestyrelsen og enkelte beboere. Men uanset om der er tale om et stort eller lille problem er beboerne velkomne til at ringe til bestyrelsen på trods af tidspunktet - man må bare ikke forvente at telefonen vil blive taget på sene tidspunkter.

## Ejendommen

- Servicefunktioner
  - Viceværtsfunktionen foretages af Niels Erik Lauridsen – som vi kender som Laurids - og bestyrelsen er enige med beboerne i, at han udfører et godt arbejde og er til stor gavn for ejendommen. Herudover har bestyrelsen indgået en vinterservicekontrakt og viceværtafløsning til Laurids ved ferie og fridage. Viceværtsfunktionen er gået ned i tid til 4 dage pr. 1. januar 2011.
- Vedligeholdelse
  - Almindelig vedligeholdelse foretages løbende af ejendommen, dog projektet med standsning af opstigende fugt i fundamentet blev gennemført i 2009. Dette skal nu ligge stille indtil 2011, hvor ejendommens fortrapper skal gennemgås for at få en vurdering om trapperenovering kan i gang sættes. Der har dog været en del ekstraudgifter på udskiftning af vandør og radiatorrør samt ventiler samt murerarbejde og elarbejde i 2010, der har medført et lidt større forbrug på kontoen for udvendig vedligeholdelse end budgetteret med for 2010.
- Forbedringer
  - Bestyrelsen har i 2010 været meget tilbageholdende med udgifter til nyanskaffelser. Der har været ophugning af gulve i 3 badeværelser i forbindelse med beboerens renovering af badeværelset. Se nærmere på hjemmesiden om fremgangsmåden ved renovering af badeværelse, hvoraf fremgår at foreningen betaler for frihugningen af jerndragerne i gulvet samt renovering af jerndragerne og det bærende lag indtil vådrumsmanbranen. Dette sker for at få en ensartet praksis i forbindelse med renovering af badeværelser. Andelshaveren skal endvidere huske ansøgning til bestyrelsen og kommunen.
- Renovationsområdet
  - Projektet har været standset indtil videre.



- Håndværker på ejendommen  
Ejendommens håndværkere bliver hvert år vurderet for kvalitet og samarbejde. El-området er overgået til aut. elinstallatør Rosendal, Amager og VVS-området varetages af ENCO (Ernst Nielsen & Co.) A/S, Glostrup.

Bestyrelsen agter stadig at forlange el-syn ved salg af en andelslejlighed og vil ligeledes i visse tilfælde ligeledes forlange VVS-syn af enkelte andelslejligheder.

## Administration

- Bestyrelsens praksis og advarsler/påtaleret  
Bestyrelsen har fulgt lejelovens regler og praksis vedr. fremleje af hele andelslejligheden eller fremleje af en del af andelslejligheden. Det skal pointeres, at det er andelshaveren der hæfter for betaling af boligafgift og varme og ikke fremlejetageren, der midlertidigt bebor i lejligheden. Bestyrelsen har udfærdiget blanketter der kan bruges ved ansøgning om tilladelse til fremleje og disse blanketter findes på vores hjemmeside.
- Husorden  
Bestyrelsen har i år givet advarsel om overtrædelse af husorden i forbindelse med lidt for meget støj nogle nætter. Bestyrelsen skal endvidere anmode beboer med husdyr om at melde dette til viceværten, så vi kan få registreret, i hvilke opgange der findes hunde og/eller katte. Bestyrelsen arbejder endvidere på ordensregler for brugen af gården og legepladsen. Der har dog ikke været den store opbakning fra brugernes side.
- Ventelister  
Gertrud Jessen i bestyrelsen er kontaktperson for spørgsmål om den interne eller eksterne venteliste samt i forbindelse med salg af andelslejligheder i ejendommen. På hjemmesiden findes en lille folder fra det tidligere Kuben om salg af andelslejligheder og til hjælp for andelshaverne har Gertrud udarbejdet nogle nærmere retningslinjer for salg af andelslejligheder i ejendommen HAABET.

## Affald

Ejendommen betalte i 2010 326.000 kr. og i 2011 295.000 kr. for bortskaffelse af affald og storskrald. Desværre er papir- og papkontainerne ikke fyldte hver gang, så husk at sortere affaldet - der er penge i affald. Affald må ikke efterlades i gården eller i ejendommen, heller ikke på trapper, i kældre eller på loftet. Viceværten bruger unødvendigt megen tid (= penge – og hans timetal er reduceret) på at rydde op/korrekt placering af alle typer affald.

Husholdningsaffald og andet affald, der ved lugt, dryp, støv eller lignende kan forurene, skal være behørigt indpakket. Ejendommen betaler særskilt for rengøring af beskidte affaldscontainer pr. gang, når R 98 synes at der er behov. Den enkelte affaldscontainer må ikke fyldes mere end til at låget kan lukkes.

Affald må IKKE ANBRINGES PÅ ELLER VED SIDEN AF AFFALDSCONTAINEREN.

Det er gratis at komme af med aviser, blade, papir og breve, når de er korrekt sorteret og lagt i papircontaineren. Så husk kun pap i de låste papaffaldscontainer. AB Haabet får regninger for håndsortering af papcontainer, når de er fyldt med forkert andet affald end pap. Bestyrelsen har udstedt regninger på 500 kr. til beboer, der har glemt sorteringsreglerne og agter at fortsætte med denne praksis.

## Affald - storskrald

På trods af at ejendommen Haabet ligger tæt til genbrugsstationen ved Vermlandsgade, så har ejendommen stadig et storskraldsrum midt i gården. I storskraldsrummet må der kun stilles affald, der under ordningen for storskrald må medtages af renovationselskabet R 98.



Københavns kommune har foreslået at man i større ejendomme kan oprette et "byttehjørne", hvor beboer kan udveksle brugbare genstande, der ellers vil blive hensat i storskraldsrummet. Men det kræver at der er en ansvarlig person for "byttehjørnet" for ellers bliver det kun et nyt storskraldsrum. Hvis der er nogen der vil stå for et PÆNT "byttehjørne" så ret henvendelse til bestyrelsen.

### **Affald - erhvervsaffald - gebyr**

Ejendommens erhvervslejere er pålagt et affaldsgebyr for benyttelse af kommunens genbrugsstationer, administration af erhvervsaffaldsområdet og beredskab for farligt affald. I lejekontrakterne for erhvervslejerne fremgår at lejeren selv skal bortskaffe erhvervsaffald og indtil videre er dette sket ved brug af ejendommens affaldscontainer, idet udgiften til renovation er forholdsmæssig fordelt til erhvervslejerne. Det bemærkes, at Region Hovedstadens genbrugsstationer i 2010 havde et overskud på salg af metal, plastik, papir og pap på 51,8 mio. kr.

### **Altanprojektet**

Altanprojektet er midlertidigt udskudt, indtil foreningens økonomi er bedre.

### **Arbejdsweekend**

I år agter bestyrelsen at afholde en arbejdsweekend i ultimo april og maj måned for at gøre forårsrent forskellige steder i ejendommen samt en arbejdsweekend i september måned 2011.

Datoen for arbejdsweekenden i april bliver lørdag den 30. april og søndag den 1. maj 2011. Bestyrelsen har allerede indkaldt til arbejdsweekenden og håber at en del af beboerne vil deltage. Alle er velkommen og bestyrelsen håber på denne måde at vi alle kan komme hinanden lidt mere ved i stressede dagligdag.

Alle bør i egen interesse planlægge deltagelsen ud fra de tidligt udmeldte/fastlagte datoer. Erfaringsmæssigt vil der blive 'trængsel' den sidste arbejdsweekend (september) – og dermed en lidt vanskeligere fordeling (og måske mangel på remedier). Alle bør i den fælles interesse prioritere disse opgaver højt – der er økonomi i det – for både den enkelte og for foreningen.

### **Cykeloprydning**

Der har været cykeloprydning i foreningen og alligevel står der allerede vrug rundt omkring på ejendommen og i cykelkælderne.

### **Erhvervslejemål**

Butikken Amagerbrogade 12 (kaffe) ophørte i forsommeren pga. manglende omsætning og personlige forhold. Denne butik er nu erstattet af en garnbutik fra december måned. Vi håber at nogle beboer vil bruge butikkens materialer.

Amagerbrogade 8 - Dykkerbutikken - ophørte i sommeren 2010 og bestyrelsen havde nogle henvendelser om leje af lokalerne. Lejemålet er nu lejet af solcenteret fra Amagerbrogade 4, har ønsket mindre lokaler.

Amagerbrogade 6 - Adsbøl Pelse - Outlet - ønskede at ophøre i efteråret 2010 og Dans Radio og TV har derfor udvidet med dette lejemål.

I januar 2011 henvendte Amagerbrogade 4 - Solcenteret - sig som interesseret, da man ønskede at ophøre med det store lejemål i Amagerbrogade 4 og da Amagerbrogade 4 - Grillen - ønskede at udvide med en cafe. Der foregår forhandlinger i øjeblikket om betingelserne for cafe i Amagerbrogade 4.



## Lysføler på ejendommen

I cykelkælderne - Ved Linden 9, Ved Amagerport 1 og 3 samt vaskekælderen Ved Linden 9-11 er der opsat lysføler for at lyset ikke er tændt hele tiden. Dette har givet en besparelse på ejendommens driftsudgift.

Klaus Hansen, Amagerbrogade 14 og Jørgen Walther, Amagerbrogade 16, har gennemgået lofternes belysning og lysfølere i 2010. På trods af lysfølere brændte der lys hele tiden på visse loftsarealer. Det viste sig, at når TDC's antennekabel lå inden for en radius af 15 cm ved en lysføler, så slukkede lysføleren ikke lyset. Dette er nu rettet på loftsarealerne. Tak for indsatsen til Klaus og Jørgen.

I Amagerbrogade 4 har trappelyset været tændt hele tiden, da opgangen er meget mørk. Der er nu opsat følere i opgangen, således at lyset kun tændes ved bevægelse eller støj når en dør lukkes. Dette forventes at give en besparelse på ca. 8.000 kr. om året i elforbrug.

## Navneskilte på døre og postkasser

Navneskilte på døre og postkasser opsættes af viceværten eller Leif Hald fra bestyrelsen. Såfremt der opsættes labels på postkassen fjernes disse af viceværten. Så husk at kontakte viceværten hvis der skal ske ændringer af navneskilte.

## Nøgler

Alle systemnøgler skal ved overdragelse af andelslejligheden medfølge til den ny andelshaver. Bestyrelsen fører regnskab over antal leverede nøgler til hver enkelt bolig i ejendommen. Nøglesholder har, jf. passus på nøglekvittering, ansvar for, at udleveret antal systemnøgler svarer til den faktiske beholdning.

## Offentligt påbud

Pr. 1. januar 2010 er der sket forhøjelse af visse energi- og miljøafgifter. For husholdningerne drejer det sig bl.a. om:

- Energiafgifterne på brændsel forhøjes med 15 pct. Fjernvarme må ligeledes forventes at stige, men størrelsen af stigningen afhænger af, hvordan fjernvarmen er produceret.
- Afgiften på el forhøjes med 5 pct. Det betyder, at afgiften på 1 kWh el i 2010 forhøjes med 3,1 øre før moms og ca. 3,9 øre med moms i 2010.
- Afgiften på el til elvarme forhøjes ligeledes med 5 pct. I 2010 svarer det til en forhøjelse på 2,6 øre/kWh før moms og ca. 3,3 øre/kWh med moms.
- Derudover er der sket ændring af en række andre afgiftsregler vedrørende energiproduktion, der kan have afsmittende effekt på prisen på f.eks. el og fjernvarme.

Pr. 1. januar 2011 er der sket følgende:

- Spildevandsafgiften forhøjes med 50 pct.
- Udgiften til boligadministration bliver pålagt moms (25 %).

## Parkering - p-gæstebilletordning

Bestyrelsen for AB Haabet vil gerne gøre opmærksom på, at beboere i ejendommen kan leje en kortvarig p-plads (på vaskepladsen) i garageanlægget mod forudbetaling og depositum for en nøgle. Henvendelse kan ske på e-mail til [garage@haabet.net](mailto:garage@haabet.net). Prisen er 300 kr. pr. påbegyndt uge og der udleveres et særligt skilt, der skal ligge i forruden ved parkeringen i garageanlægget.

Parkering uden tilladelse i garageanlægget medfører påsætning af hjullås og en afgift på enten 1500 kr. eller 2500 kr. afhængig af tidspunktet for afmontering af hjullåsen.



## **Postkasserne**

For at sikre tilstrækkelig belysning ved postkasserne har viceværten sat stærkere elpærer i i stueetagen på hele ejendommen. Hvis der stadig er problemer med at se ved postkasseanlægget, så kontakt viceværten.

## **Skybrud**

I august var der igen skybrud på Sjælland og i København. Heldigvis gav det ikke så store skader på ejendommen. Ejendommen har abonnement på kloakservice og får spulet alle brønde og afløb til hovedledningerne min. en gang om året.

Viceværten kontrollerer alle kælderrum en gang om året for at tjekke fundament og rørgennemførelse mv.

## **Snerydning**

Der har i vinteren 2010 været en del snerydning på ejendommen hvilket også ses på udgiftens størrelse i regnskabet for 2010 på i alt 162.000 kr. Ligeledes startede vinteren allerede medio november måned, så 2010 har haft sne både ved starten og slutningen af året.

Saltning og grusning følger myndighedernes udkald via vintervej på internettet dvs. man salter for at forebygge selvom der måske ikke næste dag er frostvej. Hvis der mangler salt eller ikke er sket rydning, bedes dette meddeles til viceværten.

## **Sociale aktiviteter på ejendommen**

Anette fra Svinget 2 og Poul Erik fra Amagerbrogade 8 har afholdt nogle fredagsbar i vinterhalvåret i beboerlokalet og der har været et fremmøde fra ca. 10-15 lejligheder. Poul Erik har endvidere afholdt vinsmagning mod betaling for råvarerne i efteråret 2010 og februar 2011 og her var fremmødet magert.

Jens og Lars fra Amagerbrogade 16 har startet et bryggerilaug i efteråret 2010 og har haft udskænkning ved fredagsbaren i december måned. Bryggerlauget har endvidere bryg klar til påsken 2011.

Bestyrelsen vil benytte lejligheden til at takke initiativdeltagerne for deres indsats og håber, at fredagsbar og ølproduktionen i Haabet vil fortsætte.

Arbejdsgruppen for beboerrummet har besluttet at lejeprisen sættes op fra 100 kr. til 200 kr. pr. 1.april 2011 for at indkøbe nye stole og ekstra porcelæn via lejeindtægterne.

## **Trappevask**

Ejendommens trappevasker Lars Vegas har fået ny kontrakt med ejendommen, og han har bemærket eller rettere klaget over at der står mange ting og sager på trappe reposerne ved indgangsdørene. Dette medfører, at han ikke kan vaske trapperne ordentligt.

Husk at det er den enkelte beboer der har rengøringspligten til at rengøre, når der står ting og sager. Så fjern venligst tingene eller få et gebyr fra viceværten på 500 - 1500 kr. for bortfjernelse af tingene.

## **Varmeregnskabet for 2010**

Fjernvarmesatsen steg pr. 1. januar 2010 med 15 % pga. skattereformen og dette har medført en stigning i varmeantobeløbet for ejendommen og den enkelte beboer. Radiatorerne blev aflæst den 16. november 2010 og dette har medført et lavere forbrug af radiatorstreger på trods af en samlet højere udgift til varme - fra 1,5 mio. kr. til 1,8 mio. kr. Frosten kom først medio november 2010 så mange beboer har brugt mindre antal streger, men til en højere enhedspris pga. den større udgift til varme.





Viceværtten og Jørgen Walther arbejder i øjeblikket på at gennemføre besparelse på varmeregnskabet ved større afkøling af tilbageløbs fjernvarmevandet og dermed optjene en rabat. Dette vil dog først have effekt for det kommende varmeregnskab for 2011.

Ejendommen har samtidig fået foretaget en ny energirapport og er klassificeret i gruppe C. Dette er en fin placering for en ejendom fra 1915, når alle nybyggede ejendomme placeres i gruppe B. Ved nyanskaffelser er bestyrelsen og viceværtten meget opmærksomme på, at termostater og pumper skal være miljørigtige og energibesparende.

Energirapporten for 2011 kan læses på foreningens hjemmeside, se link på hjemmesiden.

### **Ændring af andelsboligen herunder køkken og badeværelser**

Ansøgning til bestyrelsen og evt. orientering eller tilladelse fra Københavns kommune

Husk hvis der skal ske lukning af vand eller afbrydelse af el i opgangen at orientere dine naboer i GOD TID. Endvidere bør man kontakte viceværtten i disse tilfælde, idet håndværkeren ikke har nøgle til alle skabe eller kældere i ejendommen. Og ellers til visse ændringer af lejligheden så kræves der tilladelse fra Københavns kommune.

Ændring af køkken og badeværelser

På baggrund af generalforsamlingens tilladelse fra 2008 agter bestyrelsen fortsat at udskifte lodret gående rør i enkelte lejligheder i forbindelse med en andelshavers igangsættelse af renovering af køkken eller badeværelset for at undgå ekstra udgifter senere hen, når en faldstamme eller vandværk skal skiftet pga. ælde. Disse udgifter er medtaget i 10 årsplanen.

Der er i 2010 brugt 120.000 kr. til renoveringsprojekter af badeværelser i AM 4, AM 6 og VL 7.

### **Frem til 2012**

- Påbegyndelse af projekt vedr. nedløbsbrønde i gården fra den langsigtede vedligeholdelsesplan fra Peter Jahn.
- 5 års gennemgangen af ejendommen.
- Evt. IT-projekt
- Fortsat godt samarbejde med beboerne og beboerrepræsentationen
- hav en god sommer og vi ses til arbejdsdagene 30/04-01/05, 28/05-29/05, 17/09-18/09.

Tak til alle - for jeres input eller forslag til forbedringer mv.

Hermed slut på bestyrelsens beretning for 2010.