

Julenyhedsbrev fra bestyrelsen

Kære andelshaver,

Den sidste tid er der sket rigtig meget i foreningen, og tingene går hurtigt. Derfor genopliver vi her i december julenyhedsbrevet, så alle har mulighed for at følge med i nogle af de vigtigste forhold.

2022 blev året, hvor foreningen kunne købe sig ud af sine SWAP-lån. Det er noget, Haabet har ønsket i mange år. Det har sammen med gård- og kælderprojektet betydet, at vi har set mere til hinanden i foreningen end vi plejer. Eksempelvis på de mange generalforsamlinger.

Rigtig god læselyst!

Mange hilsener og glædelig jul

Anders, Bjørn, Gertrud, Kristian og Jens

Status på byggesager

Parkeringsanlægget

Vi nærmer os enden på parkeringskælder-sagaen, der har taget meget længere tid, end nogen af os havde forventet.

Det har været et opslidende forløb med massiv forstærkning primært udført i stål af dækket mellem gården og parkeringskælderen. Det har været besværligt og har ført til en hektisk aktivitet med byggemøder, advokat, møder om forlig om rådgiveransvar og gennemgange af i hundredvis af mails, byggemødereferater mv. Der er nu lys for enden af tunnelen.

Projektet nærmer sig sin afslutning, og foreningen har snart et nyrenoveret parkeringsanlæg, der kan holde i mange år – og hvor der er plads til moderne brede biler og ikke mindst elbiler. Ombygningen har også gjort det muligt at etablere 2 ekstra p-pladser, der hvor der tidligere var vaskeplads.

Og det vigtigste. Konstruktionen er nu så stærk, at det projekt, vi har ønsket os så længe i foreningen med en smukkere og mere funktionel gård, er godt i gang – og tegner rigtig godt.

Lovliggørelse af ventilation

Hele projektet bygger på, at den eksisterende konstruktion var lovlig. Der er imidlertid et gammelt påbud fra 1960'erne, hvor man fra myndighederne har betinget sig, at der skulle etableres ekstra udluftning, så kullite kan ledes væk. Det er kommunen, der har fundet det gamle papir og gerne vil se det anlæg, som en for længst tidligere ejer af bygningen skulle etablere, men ikke har etableret. Det er en gammel mangel, der ikke har noget med det nuværende projekt at gøre, men vi afventer lige nu, at der bliver leveret de

nødvendige dele til et ventilationsanlæg, så parkeringsanlægget kan tages i brug og leve op til kravet fra 1960'erne og i fremtiden.

Forlig om stålprojektet i parkeringskælderens

Bestyrelsen / projektgruppen omkring parkeringsanlægget har i tæt samarbejde med foreningens advokat Henrik Qvist for kort tid siden indgået et forlig med PJP (rådgiver) og rådgivers forsikringselskab om den rådgivning, der ledte til, at væggene i garagerne blev revet ned, så foreningen efterfølgende har stået med et massivt stålprojekt for, at gården er bæredygtig og parkeringsanlægget kan bruges. Den maksimale erstatning foreningen kunne få, hvis vi vandt en retssag, er 2,5 millioner kroner. Det skyldes, at det maksimale rådgivningsansvar i den sag er på 2,5 millioner kroner. Det max på 2,5 millioner gælder også, selvom foreningens merudgifter ved udbedringen er større end det.

I korte træk betyder forliget, at:

1. Foreningen modtager en halv million kroner kontant.
2. Rådgiver/PJP betaler for alle nye statiske beregninger i forbindelse med parkeringsanlægget.
3. Rådgiver/PJP leverer uden beregning rådgivning, indtil projektet er endelig gennemført, også hvis der opstår yderligere uforudsete forhold.

Den samlede værdi af ovenstående ansås at være godt halvdelen af det foreningen maksimalt kunne vinde i en retssag. Den maksimale risiko ved en retssag ville, ud over procesrisiko for ikke at vinde, være, at foreningen både skulle betale for givet rådgivning, kommende rådgivning, advokat, statiker og stå med et ikke færdigt "hul i jorden", og et langstrakt sagsforløb.

Det er vigtigt for bestyrelsen, at den problematiske rådgivning er givet af en enkelt medarbejder hos rådgiver. Efter vedkommende ikke længere er en del af forløbet eller er ansat i rådgiverfirmaet, har rådgiver konstruktivt medvirket til at finde løsninger og har bidraget til fremdrift på en i øvrigt ganske kompliceret og ærgerlig sag. Der er tillid til, at den rådgivning foreningen har fået siden beslutningen om nedrivning af væggene har været god og samvittighedsfuld.

Det er også vigtigt, at den parkeringskælder, vi snart har, er en bedre løsning, end hvis væggene ikke var revet ned. Garagen er nu pænere og nyere, har plads til bredere biler, der er el-ladestander, og der er flere garagepladser, som kan lejes ud. Det giver mulighed for øgede lejeindtægter, og en investor vil også tillægge det værdi. Det ændrer dog ikke ved, at hvis vi havde kendt konsekvensen af at sige ja til nedrivning af garagevæggene, var nedrivningen ikke sat i gang.

Prisstigning på garagerne

Garagerne har hele tiden været meget billigere end markedslejen i området. Foreningens valuar vurderer, at indtægterne kunne være betydelig højere. Det gælder ikke mindst nu, hvor den omfattende reovering er gennemført.

På baggrund af den omfattende renovering af parkeringskælderens, har bestyrelsen besluttet at lade prisen for en almindelig parkeringsplads stige til 1100 måned for en almindelig p-plads og 1250 om måneden for en stor p-plads. MC-pladserne koster 400 om måneden. Eksterne skal desuden betale moms af lejen. Det vurderes, at lejen stadig er yderst rimelig sammenlignet med lignende parkering i København.

Stigningen træder i kraft 2 måneder efter åbningen af parkeringskælderens.

Fernisering

Når garageanlægget er færdigt, inviteres til fernisering, inden det fyldes med biler, så alle kan se, hvordan det endte med at se ud.

Status på gårdprojektet

Vores nye gård tager lidt efter lidt form. Optimus - entreprenøren, der har det overordnede ansvar for projektet – er næsten færdige med de første siddemøbler/trædækket ved legepladsområdet.

Den 22. december blev det røde bånd om sandkassen klippet over og anlægget indviet med en lille tale fra projektgruppen (David, Hannelore og Katrine), pebernødder, kaffe og sodavand. Selve julemanden kom sågar forbi med slik til børnene. Sandkassen er dermed åbnet, men trampoliner, klatrestativ og gynger kan først tages i brug, når faldunderlaget er monteret færdigt.

Præcis hvornår Haabets børn og barnlige sjæle kan tage hele legepladsen i brug er endnu ikke helt på plads, da montering af faldunderlaget er meget afhængigt af vejret.

Efter at trædækket i den nordlige ende af gården og legepladsen er færdiggjort, er rækkefølgen for det videre arbejde følgende:

Etablering af riste og cykelstativer på den vestlige side af gården mod Linden, siddemøbler/trædæk i rillen fra porten og sydpå mod Svinget og som det sidste, når byggetilladelsen fra Kbh. Kommune er i hus, kan grønne højbede, pergolaer og affaldsskure med de grønne tage etableres. Alt sammen med en smule forbehold overfor en vinter med evt. dårligt vejr for byggeriet.

Hele gården skal efter planen være klar til indvielse i løbet af foråret, så vi alle kan nyde årets første varme solstråler sammen med familien og hinanden.

Økonomi

Økonomien i verden – hvordan påvirker den vores forening?

Efter rigtig mange år med lav inflation, er situationen nu den modsatte. Inflationen er skyhøj, renterne er steget, og vi ved alle, at varerne i indkøbskurven er blevet dyrere og, at elregningen er vokset. Vi kan høre, at mange andelshavere er interesserede i, hvad det betyder for vores forening. Noget af det ved vi ikke, men her er et bedste bud på et svar.

Varme

Prisen på varme er endnu ikke for alvor noget der påvirker vores forening. Fjernvarmen i København ligger nogenlunde stabilt, og hovedparten af varmeudgifterne betales af den enkelte beboer.

EI

Elpriserne hopper op og ned (dog mest op). Foreningen bruger en del strøm, så vores omkostninger stiger selvfølgelig. Det er ekstra ærgerligt, at der sker samtidig med, at vi bruger en del byggestrøm. Det ændrer dog ikke ved, at eludgiften samlet set kun har begrænset betydning for foreningens økonomi. Det skyldes ikke mindst, at vi – og især Klaus – i mange år har brugt energi på at optimere vores belysning, så den de fleste steder er energivenlig.

For den enkelte beboer kan det være en anden sag. Vi har fået nogle spørgsmål om det er foreningen der vælger, hvem der leverer strøm til den enkelte. Den enkelte beboer bestemmer selv, hvem man har som leverandør, og hvordan strømaftalen ser ud. Normalt er der ikke den store forskel på, om man har det ene eller andet forsyningsselskab – eller om man har fastpris eller betaler markedspris. Sådan er det ikke lige nu, hvor der kan være store forskelle og mange penge at spare, alt efter hvilken aftale man har, og hvor meget og hvornår man bruger strøm. Hvis du synes, at det er blevet for dyrt foreslår vi, at du gennemgår både dit forbrug og typen af aftale med elselskabet.

Prisstigninger

Priserne er steget og stiger. Det mærkede foreningen fx. da der skulle bestilles træ til gårdprojektet og stål til garageanlægget. Det påvirker også vores erhvervslejere, da folk selvfølgelig går mindre ud og køber mindre fastfood, når ting bliver dyrere samtidig med, at det er dyrere at drive butikken, når alle regningerne stiger.

Renterne

Ruslands invasion af Ukraine har sammen med corona-afslutningen, og de penge der blev sat i cirkulation der, skabt en historisk høj inflation, hvilket har presset renterne i vejret.

De stigende renter gjorde det muligt for foreningen at købe sig ud af vores SWAPs og over i nogle langt bedre lån. De nye lån ses på hjemmesiden.

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. Den konvertering er langt mindre risikofyldt, da det kun påvirker restgælden lidt, men til gengæld giver en besparelse på ydelsen. Altså så foreningens driftsøkonomi bliver bedre.

Vi holder tæt øje med begge muligheder.

Langt hovedparten af foreningens lån har fast rente eller har låst renten – og påvirkes derfor ikke på den korte bane af rentestigninger. Det "lille" lån på ca. 30 millioner har dog flydende rente. Den forventes at stige. Bestyrelsen følger også dette.

Inflation og rente

I øjeblikket er inflationen omkring 10 procent, og renterne på vores lån mellem ca. nul og 3,5 procent. Det betyder helt overordnet, at vores gæld "falder" – sammenlignet med andre ting man betaler. Inflationen har endnu ikke for alvor sat sig i lønningerne, men hvis det sker, vil vi for alvor mærke, at den relative gæld falder. Når inflationen er højere end renterne betyder det også, at det er "gratis" at låne penge – også selvom renterne er steget.

Værdien af ejendommen

Værdien af ejerlejligheder falder grundet de stigende renter. Der er endnu ingen, der kan sige noget begavet om betydningen for andelsboligers værdisætning. Men det vil være naturligt at tro, at hvis renterne bliver ved med at være høje, så falder værdien – eller stiger mindre end den ellers ville gøre.

Seneste valuarvurdering sagde ca. 502 millioner kroner. Men foreningen valgte alligevel at bevare en fastfrysning af værdien på 475 millioner kroner. Så værdien, som andelsværdierne beregnes ud fra, kan ikke umiddelbart falde til under 475 millioner kroner, da det kan opfattes som en juridisk "bund" for hvor langt det kan falde. Forud for ordinær GF til foråret indhentes en ny valuarvurdering, så til den tid kender vi den aktuelle handelsværdi af ejendommen.

Andet

Tak til Mikkel og velkommen til Kristian

Efter en god indsats har Mikkel fra bestyrelsen måtte prioritere sin tid og har trukket sig fra bestyrelsesarbejdet i foreningen. Det betyder, at vores suppleant Kristian Møllbach træder ind i stedet. Det betyder også, at henvendelser om erhverv den næste tid håndteres af Bjørn - det gælder også forhold omkring støj og erhvervsdrivende.

Fiberby som internetleverandør

Overgangen fra Wizer til Fiberby gik glat. Foreningen kommer ikke til at savne samarbejdet med Wizer, og vi er glade for, at Fiberby står for at svare på alle spørgsmål om nettet. Det betyder, at bestyrelsen er langt mindre inde over driftsspørgsmål om internettet.

Mærker på døre og postkasser

Det er kun inspektør/vicevært, der må sætte navneskilte på postkasser og døre. Enkelte steder er der en del selvproducerede klistermærker på postkassen med både gamle og nye navne. Viceværten er i denne tid ved at gennemgå alle opgangene og fjerner selvproducerede mærker.

Brandgennemgang af ejendommen

Vi har fået foretaget en brandteknisk gennemgang af ejendommen. Der er kun fundet mindre fejl, men der er en del spartleopgaver, der skal løses, så revner i murene tætnes. Der foretages også en runde med brandalarmerne den næste tid. Vi har opdaget nogle steder, hvor batterierne er taget ud. Det er formentlig sket i forbindelse med, at batterierne er løbet tør, og alarmen er begyndt at bippe. Det er vigtigt, at man ikke fjerner batterierne eller alarmerne uden, at viceværten får besked.

Salg af lejligheder

Det seneste år er der blevet sat markant færre lejligheder til salg end normalt. Der er kun solgt 9 lejligheder i år mod omkring 20 i de foregående år. Vi tænker, at dette kan skyldes, at mange er tilbageholdende i øjeblikket med at rykke videre i hus eller lignende. Det betyder navnlig, at ventelisterne bliver længere, og at der derfor også typisk går længere tid, før man begynder at få konkrete tilbud. Lejlighederne sælges fortsat hurtigt og til prisen.

Spørgsmål om salg og ventelister sendes til Gertrud@haabet.net

Jubilæumsfest

Vi har gemt noget af det bedste til sidst. I 2023 er det 110 år siden, at vores smukke ejendom blev opført - det skal fejres! I sommeren 2023 ønsker bestyrelsen derfor at tage initiativ til en brag af en fest! Udover denne yderst passende anledning til at holde en fest, så har foreningen jo også en del andet at fejre, når vi når sommeren 2023:

- 1) Vi står finansielt stærkere end nogensinde med "normale" realkreditlån uden SWAP.
- 2) Vi har færdiggjort ombygning og fremtidssikring af betondæk og parkeringskælder.
- 3) Vi har fået en dejlig, hyggelig og grønnere gård med plads til børneliv, familiehygge og afslapning for alle.

Sidst men ikke mindst skal vi hilse på alle de nye beboere, der er kommet til siden den sidste store fest i 2015. Siden da er der nemlig flyttet mange nye ind i Haabet. For at festen kan blive en realitet skal der nedsættes en projektgruppe, så hvis du synes dette kunne være sjovt og spændende at være med til så skriv til Anders på foreningens hovedmail kontakt@haabet.net

Der er både brug for folk, der er dygtige til at organisere, folk der er kreative og nytænkende, folk der kan få ting til at ske, folk med kontakter og netværk og folk, der "bare" synes det kunne være sjovt og spændende at være med til at skabe en endnu sjovere fest end sidste gang. 😊