



## Til andelshaverne i ejendommen HAABET

### Bestyrelsens beretning for 2013

Velkommen – den årlige ordinære generalforsamling i andelsboligforeningen Haabet. Dette er vores 8. ordinære generalforsamling.

### Administrator og revisor

Administrator-opgaven er stadig hos DEAS A/S på Frederiksberg.

Telefonnumre og e-mailadresser fremgår af foreningens hjemmeside samt opslag på opslagstavlerne i trappeopgangene.

Foreningen har ikke skiftet revisorselskab eller revisor i forhold til sidste år, men Revisionsfirmaet Nielsen & Christensen er i april 2014 fusioneret med RGD Revision fra Århus og det nye selskab hedder REDMARK og er blevet Danmarks 8. største revisionsfirma.

### 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 er stadigvæk skrивerier om ejendomspriserne i København, men det tyder på at kvadratmeterpriserne på Frederiksberg er stigende og at dette vil have en positiv indflydelse på city i København og dermed også på vores område først på Amager.

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.

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

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

Generalforsamlingen godkendte i 2010 at bruge anskaffelsessummen som vurdering ved beregning af andelsboligforeningens nettoformue, således at nettoformuen ikke blev negativ pga. de faldende m<sup>2</sup> priser.



Samme princip er brugt ved indstillingen til generalforsamlingen i april 2011 - 2013 og nu også i april 2014.

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

Ejendommens valuar Erik Wiborg har udtalt, at ejendommens værdi pr. m<sup>2</sup> ikke har ændret sig væsentligt til at det kan betale sig at gå tilbage til en valuarvurdering.

### **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 2020-2021 ske en omfinansiering.

- Det første af lånene på 103 mio. kr. har en fast nominel rente 4,18 % og er afdragsfrit indtil juni 2021. Dette skete efter forhandlinger i 2011. Administrationsbidraget er 0,34 %.
- Det andet lån på ca. 154 mio. kr. blev ændret i 2010 efter forhandling og renten er nu 4,3 % frem til juni 2020. Administrationsbidrag er 0,34 %.
- Det 3. lån er et banklån på 55 mio. kr. og har en fast rente på 4,45 % frem til 2021 og er afdragsfri til 2021.
- Kassekreditten på 18 mio. kr. og har en variabel rente.

Det skal 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 2013**

Regnskabet for 2013 udviser et mindre overskud på ca. 500.000 kr., hvilket er lidt større end budgettet for 2013.

Ejendommen skal løbende vedligeholdelse og have udført forbedringer, både for at sikre en fornuftig standard og også for at foreningen kan have en pæn og værdifuld ejendom. Regnskabet vil blive gennemgået efter bestyrelsens beretning.

For at komme ud af problematikken med manglende salg af de store moderniserede andelslejligheder med et moderniseringstillæg, har foreningen afholdt omkostninger i forbindelse med udlejning af 3 store lejligheder. Disse 3 lejligheder er udlejet til og med 2017 som studieværelser.

I forbindelse med at andelshavere foretager modernisering badeværelser har foreningen i 2013 afholdt 387.000 kr. til frihugning og reparation af bærejernene og kontrol af de bærende bjælker og pålægning af nyt gulv og eventuelt udskiftning af lodret gående vandrør og faldstammer samt kon-



trolsyn ved arkitekt Peter Jahn ved modernisering af lejlighedens badeværelse. Se note 7 i regnskab og ellers vejledningen på foreningens hjemmeside.

## **Boligydelse 2013**

På generalforsamling i 2010 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 er sket automatisk pr. 1. januar 2014 og vil ske igen pr. 1. januar 2015 på baggrund af denne beslutning i 2010.

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 2014**

Der budgetteres med et mindre driftsoverskud for 2014 på ca. 700.000 kr. og det er bestyrelsens plan, at budgettet fremadrettet skal kunne ansættes til et lille overskud for at kunne få nedbragt forbruget af tidligere års underskud på kassekrediten. I 2006-2010 har der været underskud pga. større vedligeholdelsesarbejder og problemer med manglende leje og boligafgifter. Dette syntes nu at være løst således, at bestyrelsen tror på, at der fremadrettet vil være mulighed for overskud på kommende foreningsregnskaber.

Dette driftsoverskud er dog afhængig af dels vedligeholdelsesudgifter og forbedringer på ejendommen eller generalforsamlings beslutning om gennemførelse af nye forbedringer. I 2012 blev det på generalforsamlingen besluttet at installere bredbånd for 800.000 kr. i ejendommen. Denne forbedringsudgift er blevet udgiftsført i 2013.

## **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.

5-årsgennemgangen, der blev påbegyndt af bestyrelsen i samarbejde med ejendommens rådgiver og arkitekt Peter Jahn i 2010 forventes afsluttet i 2014.

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

Bestyrelsen fortsætter fokusering på restance i boligafgift eller leje og har i 2013 måttet ekskludere en andelshaver på grund af manglende evne 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 vil i samarbejde med administrator genoptage inkassosager hvert 5 år idet disse sager forældes efter 10 år såfremt foreningen ikke i perioden har genoptaget den konkrete sag.

Der har været 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. Arbejdsopgaverne i bestyrelsen blev i 2012 og 2013 flyttet lidt rundt således at der nu er nedsat en byggegruppe bestående af næstformanden, kassereren og inspektøren.

Bestyrelsens nye medlem fra 2012 Anette Sylvest har påtaget sig opgaven med beboerkontakt og klagesager vedrørende overholdelse af husorden samt udsendelse af Nyhedsbrevet. Bestyrelsen håber, at Nyhedsbrevet vil udkomme 2-4 gange årligt fremadrettet.

Generelt oplever bestyrelsen en god dialog med vores medbeboere i en god tone. Ingen roser uden torne. Nogle sager kan trække i langdrag og det må bestyrelsen beklage. Men uanset om der er tale om et stort eller lille problem er beboerne velkommen til at kontakte eller ringe til bestyrelsen - MEN bestyrelsen skal anmode om at al henvendelse sker via skriftligt med e-mail til [kontakt@haabet.net](mailto:kontakt@haabet.net) eller med almindelig post, da mundtlige henvendelse til et bestyrelsesmedlem i gården eller på gaden nemt kan gå tabt i glemmebogen.

Bestyrelsen har informeret løbende på opslagstavlerne samt på foreningens hjemmeside [www.haabet.net](http://www.haabet.net), når der har været behov for dette.

## **Ejendommen**

- Servicefunktioner

Viceværtsfunktionen foretages af Lars Vegas på hverdage mandag til fredag kl. 08.00 - 12.00. Herudover har bestyrelsen indgået en vinterservicekontrakt.

- Vedligeholdelse

Almindelig vedligeholdelse foretages løbende af ejendommen, dog projektet med standsning af opstigende fugt i fundamentet blev gennemført i 2009. Dette har nu ligget stille nogle år og ejendommens fortrapper er nu i 2014 blevet gennemgået for at få en vurdering om trapperenovering kan i



gangsættes. Men det er en større udgift og derfor har projektet været sat i bero indtil bredbånd-projektet var afsluttet.

- Forbedringer

Bestyrelsen har også i 2013 været meget tilbageholdende med udgifter til nyanskaffelser. Der har dog været en del vedligeholdelsesudgifter til ophugning af gulve i 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 vådrumsmembranen. Dette sker for at få en ensartet praksis i forbindelse med renovering af badeværelser. Andelshaveren skal endvidere huske at sende ansøgning til bestyrelsen og kommunen ved renovering af badeværelse.

- Renovationsområdet

Projektet har været standset indtil videre.

- Håndværkere på ejendommen

Ejendommens håndværkere bliver hvert år vurderet for kvalitet og samarbejde.

El-området varetages af aut. elinstallatør Rosendal, Amager og VVS-området varetages af Combi-byg A/S, Rødovre samt vedrørende varmeanlæg af Finlow VVS A/S, Kastrup.

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.

- 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. Konkret kan der ikke holdes katte i opgangen Ved Linden 9, da der i opgangen bor flere personer med allergi mod katte.

- 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 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 2013 332.000 kr. og skal i 2014 betale 428.000 kr. for bortskaffelse af affald og storskrald.

Der forefindes nu følgende affaldscontainer:

[www.haabet.net](http://www.haabet.net)

Andelsboligforeningen HAABET,  
Postadresse: Lars Ulbæk, Amagerbrogade 16, 1. th. 2300 København S.  
Mail: [formand@haabet.net](mailto:formand@haabet.net)



husholdningsaffald  
papir og avis-containerer  
papcontainerer  
hård plastik - container med gråt låg  
metal - container  
elektronik- container og  
flaskecontainerer.

Husholdningsaffald og andet affald, der ved lugt, dryp, støv eller lignende kan forurene, skal være behørigt indpakket.

Den enkelte affaldscontainer må ikke fyldes mere end til at låget kan lukkes.  
Affald må IKKE ANBRINGES PÅ ELLER VED SIDEN AF AFFALDSCONTAINEREN.

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 renovationsselskabet R 98 og affaldet skal lægges i de container der er i storskraldsrummet og IKKE foran disse containerer.

Viceværten bruger gennemsnitligt 8-10 timer ugentligt til at rydde op i storskraldsrummet og renovationsområdet da affald mv. ikke er korrekt placeret. Ejendommen bliver pålagt ekstra betaling såfremt de enkelte affaldscontainer ikke er korrekt fyldt med rette affaldsfraktion.

### **Arbejdsweekend**

Bestyrelsen afholdte i 2013 3 weekender med beboerarbejder og agter at fortsætte med dette også i 2014. For 2014 er datoerne fastsat til den 26. og 27. april, den 10. og 11. maj samt den 13. og den 14. september 2014.

Bestyrelsen har allerede indkaldt til arbejdsweekend og håber at mange beboer 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**

Bestyrelsen og viceværten har opstartet en cykeloprydning efteråret 2013 og fortsætter i 2014.



## Erhvervslejemål

Amagerbrogade 10 er nu udlejet via DEAS A/S til Mikkel og Amina fra Amagerbrogade 4 og der vil snart åbne en bodega med vin mv. Foreningen har afholdt udgifterne til lydisolering af loftet op mod 1.sal.

Amagerbrogade 10 er blevet udlejet til vandpibebutik og Amagerbrogade 12 er udlejet til en kosmetolog og skønhedspleje Clinique Gorgeous Lifestyle Aps, tidligere Kronprinsessegade .

## Navneskilte på døre og postkasser

Navneskilte på døre og postkasser opsættes af viceværten eller Leif Hald fra bestyrelsen. Såfremt der opsættes "private" 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.

## 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 [kontakt@haabet.net](mailto:kontakt@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

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

**Salg af lejligheder/venteliste.** Der er i 2013 solgt 23 lejligheder i foreningen, heraf er 10 sket ved intern flytning i mellem foreningen lejligheder. Liggetiden har typisk været 3-6 måneder, og mange af lejlighederne er solgt via annoncering, da der ikke har været interesserede på ventelisterne. Den eksterne venteliste er i øjeblikket ret kort, så hvis du kender en, der mangler et godt sted at bo, giver det god mening at skrive vedkommende op på listen.



## **Skybrud**

Forsikringssagen om skybruddet i 2011 behandles stadig af bestyrelsen i byggegruppen og der forhandles nu om istandsættelse af kælder ud mod Amagerbrogade. Foreningen har først i april 2014 fået udbetalt en del af afholdte udgifter til skybruddet i 2011 fra foreningens forsikringsselskab.

## **Beboerrummet**

Beboerlokalet udlejes meget og Leif Ørslev er kontaktperson ved reservation af lokalet og Anette Sylvest er kontaktperson vedrørende nøgler og aflevering af lokalet i rengjort stand. På foreningens hjemmeside er en kalender, således at du nu kan se hvilke datoer der er ledige.

Bestyrelsen takker alle for indsatsen til lokalet og håber at vi også i fremtiden kan få en godt selskabslokale til glæde for alle.

## **Snerydning**

Der har i vinteren 2013 i foråret været snerydning på ejendommen i samme omfang som i 2012, 37.000 kr. i forhold til 38.000 kr. i 2012.

Saltning og grusning følger myndighedernes udkald via vintervejr 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**

Hvis du som beboer har en idé, oplevelse eller andet, du gerne vil dele med os andre, så kontakt bestyrelsen på [kontakt@haabet.net](mailto:kontakt@haabet.net) og din meddelelse kan evt. komme med i næste nyhedsbrev.

## **Trappevask**

Ejendommens trappevasker er Lars Vegas, Amagerbrogade 10.

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

## **Udluftning af lejligheder**

Bestyrelsen anbefaler, at den enkelte beboer lufter ud efter madlavning, badning, strygning med damp eller brug af tørretumbler. 5-10 minutters gennemtræk 2-3 gange om dagen i hele lejligheden.

Der har været flere spørgsmål om mug eller svamp i lejligheder og efterfølgende har viceværten konstateret at dette fjernes ved vask med rodalon og daglig udluftning.

## **Varmeregnskabet for 2013**

I 2012 blev de gamle varmemålere udskiftet til elektroniske varmemålere.

I varmeåret 2013 blev der brugt ekstra varme i foråret pga lavere temperaturer.





Der har for varmeregnskabet været nogle klager over afregningen og administrator og ISTA er ved at undersøge klagerne og varmeregnskabet for 2013. De berørte parter vil høre nærmere.

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

## **Frem til 2015**

- fundamentgennemgang ved Amagerbrogade - lyskasser
- fortsættelse af 5 års gennemgangen af ejendommen og måske afslutning i 2014
- ny port til Amagerbrogade 8
- nyt låsesystem til garageanlæg og gitterport
- Fortsat godt samarbejde med beboerne og beboerrepræsentationen
- ny formand, idet formand Lars Ulbæk holder som formand i 2014
- hav en god sommer og vi ses til arbejdsdagene.

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

Hermed slut på bestyrelsens beretning for 2013.

AB HAABET

