

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Velkommen til dette års generalforsamling

Godt at du vil afse tid til at deltage i generalforsamlingen, som er foreningens bestemmende organ – her aflægger bestyrelsen beretning for året, og vi beslutter i fællesskab de overordnede linjer for det kommende år. En særlig velkomst til de nye medlemmer. Vi håber at I har fundet jer godt til rette i ejendommen.

Du bedes venligst bemærke,

- at beretningen *ikke* bliver gennemgået i sin helhed eller oplæst på generalforsamlingen,
- at hvis der er emner du savner omtalt, eller spørgsmål du ønsker belyst, er du velkommen til at bringe det op på generalforsamlingen og
- at vi begynder beretningen med dette kortfattede **resumé**:

Andelskrone Bestyrelsens forslag til andelskrone: 33,33 gange indskuddet eller 10.000,- kr. pr. m2

Boligafgift Bestyrelsens forslag til andelsboligafgift: uændret 500 kr. pr. m2 pr. år.

Vurdering Ejendommen er 24. juli 2014 vurderet af valuar til 150 mio. kr. mod 115 mio. kr. sidste år. Det skal bemærkes, at vi i år har valgt at skifte til ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere.

Driftsregnskab (1.7-30.6) Resultat af ordinær drift blev 2.001.000 kr. Vi har udgifter til reparation og vedligeholdelse på 1.541.000 kr. Der er ekstraordinære udgifter på 770.000 kr., som stammer fra kurstab og omkostninger ved omlægning af realkreditlån. Årets underskud blev på godt 387.000 kr.
Bestyrelsen betegner resultatet som tilfredsstillende.

Status (30.6.2014) Egenkapital 91,1 mio. kr.
Hensættelse 19 mio. kr.
Likviditet, kassekredit -429.000 kr. med trækingsret på 1 mio. kr.
Afdrag på prioritetsgæld 1.054.000 kr.
Obligationsrestgæld 40,6 mio. kr. (Nominelt 38,5 mio. kr.)
Balance 150,8 mio. kr.

Omlægning af realkreditlån

Til nytår skal vi rentetilpasse vores 4 % BRF realkreditlån opr. 7 mio. kr. - restgæld ca. 5,8 mio. kr. Det åbner samtidigt mulighed for en omlægning. Bestyrelsen har planer om at omlægge til et 20 eller 30 årigt 2,5 % realkreditlån med afdrag, såfremt kursen er fordelagtig.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Beretning

Lad os begynde i den dystre ende. Dagen efter generalforsamlingen sidste år – 10. september 2013 kl. 23.57 havde vi den særdeles ubehagelige oplevelse, da en person tiltvang sig adgang til hovedtrappen Amagerfælledvej 8, med det formål at udøve brandstiftelse. Efter at have antændt en klapvogn, som var placeret i opgangen, flygtede han op i opgangen.

En genbo så flammerne og alarmerede brandvæsen og politi. Røgdykkere blev sendt ind i opgangen, blandt andet for at åbne et vindue i toppen af trappen, så røgen kunne komme ud. Ilden blev efterslukknet, og de to øverste lejligheder og bagtrappen undersøgt.

Gerningsmanden har ingen tilknytning til ejendommen. Han er af udenlandsk herkomst og bor i Sverige. Politiet antager, at brandstifteren blev overrasket over, at politiet var så hurtigt fremme, at han løb op ad trappen til femte sal i forsøget på at skjule sig. Hans bil blev fundet i nærheden af Christiania, hvor han tilsyneladende havde tilbragt aftenen med at ryge hash og drikke.

Ingen beboer kom fysisk til skade, men var efterfølgende naturligt nok ganske rystet over oplevelsen.

Vi har gentagne gange i året haft snedker og låsesmed til at gennemgå alle fællesdøre og port for til stadighed at sikre, at de lukker og låser, som de skal. Alle beboere bør medvirke til en generel kriminalpræventiv opmærksomhed. Derfor beder vi om, at alle er opmærksomme og bidrager til at fællesdøre og -vinduer altid holdes lukkede og låste, samt at der ikke lukkes uvedkommende ind i opgangene og gården, f.eks. via dørtelefonerne. De af jer som har mod på det, må meget gerne være behjælpelige med at spørge ind til ukendtes ærinde i gården, hvis/når I møder nogen – og bede dem gå om nødvendigt.

Bestyrelsens største overraskelse og som kendetegnede år 2013/2014, er at vi KUN har omsat 5 lejligheder og seneste salg var pr. 1. november 2013. Ingen lejere er fraflyttet i årets løb. Vi tager det som udtryk for at alle er glade for at bo i ejendommen. Interessen for at købe har i årets løb været ganske stor, hvorfor har vi måtte skuffe mange henvendelser.

Noget af den tid som vi plejer at bruge på handler, har vi i stedet sammen med rådgivere, brugt på at finde løsninger for de problemer, som har vist sig for en række badeværelser der er renoveret i hhv. 1993 og 1995. De er efterhånden 20 år gamle og især de mindre badeværelser, f.eks. Amagerfælledvej 8 tv. har vist sig at være utætte. Senere i beretningen vil vi fortælle om vores overvejelser og resultatet/konsekvensen af den fremtidige håndtering.

I forberedelsen til denne beretning gennemlæste jeg beretningen fra sidste års generalforsamling – og den kan NÆSTEN genbruges. Fordi den tegnede et billede af en velfungerende forening med orden i økonomien. Det er vi fortsat!

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Der er i årets løb sket en forbedring i den generelt gode orden og rydelighed i og omkring ejendommen, hvilket også afspejles i orden og systematik i bogholderi og sager. En stor del af æren for det kan tilskrives vores administratorer Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø, viceværtfirmaet Steen Meisner R&S, rengøringsfirmaet ABCrent, men også bestyrelsens vedholdenhed. Personligt runde jeg i år bestyrelsesmøde nummer 150 og et tilsvarende antal træffetider.

Bestyrelsen ved godt, at det som beboer til tider kan være irriterende at blive bedt om at bidrage til fællesskabet, men hvis alle blot deltager med oprydning efter sig selv og en generel overholdelse af husordenen, så er det meget nemmere for alle. Men det skal medgives at det til tider ER en udfordring at bo i en etageejendom med naboer, som man ikke selv har valgt. Heldigvis har vi meget få klagersager. Oftest kender vi/i hinanden godt nok til at kunne tale jer til rette uden bestyrelsens eller administrators indblanding.

En af de ting som årligt bliver fremhævet i vores valuarrapport, er at ejendommen har mange typer/størrelser lejligheder, hvilket skulle gøre den mere værd. Det *kan* imidlertid betyde lidt større udfordringer, da beboersammensætningen og aldersspredningen hermed er ganske stor. Det er ikke helt de samme interesser børnefamilierne har, som f.eks. de helt unge – og døgnrytmen er også noget forskellig. Men vi bør glæde os over at alle generationer bebor ejendommen.

Vi har foreningens vedtægt og husorden som en slags færdselsregel, og som vi i fællesskab er blevet enige om skal være gældende - og som så vidt muligt tilgodeser alles behov.

Bestyrelsen fremsætter i år forslag om en tilrettet husorden, dels fordi der i det kommende år må forventes at blive opsat ca. 35 nye altaner, som skal med i reglerne, men også fordi husordenen trænger til en generel præcisering og opdatering. Den nuværende, og forslaget til en ny husorden er vedlagt indkaldelsen. Vi gennemgår det under pkt. 6 i dagsordenen.

Overskrifter for beretningen i øvrigt:

- 1. Omsættelighed – nøgleoplysningskema,**
- 2. Valuarvurdering 2014,**
- 3. Andelskrone,**
- 4. Andelsboligafgift,**
- 5. Regnskabet 2013/2014, samt budget 2014/2015 og konvertering af realkreditlån,**
- 6. Reparations- og vedligeholdelsesarbejder,**
- 7. Forslag fra bestyrelsen,**
- 8. Gæstelejlighed,**
- 9. Altaner,**
- 10. Badeværelser,**
- 11. Fremleje – airbnb.dk mfl.,**
- 12. Ny hjemmeside.**

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

1. Omsættelighed - nøgleoplysningskema

Pr. 30.6.2014 var vi 112 andelshavere ud af de 130 lejligheder i ejendommen. I årets løb er der handlet 5 lejligheder – alle i perioden 1.7.-1.11.2013. Ingen lejere er fraflyttet eller har opsagt deres lejlighed. Vi var 67 som stiftede foreningen, heraf bor 22 stadig i ejendommen. I år rundede vi handel nr. 196 eller gennemsnitlig 13 handler pr. år.

Ønsker du at fraflytte/sælge din andel, har vi lagt en vejledning på hjemmesiden, som fortæller om fremgangsmåde og sagsgang. Se under www.abvm.dk -> Dokumenter -> Andelsoverdragelse.

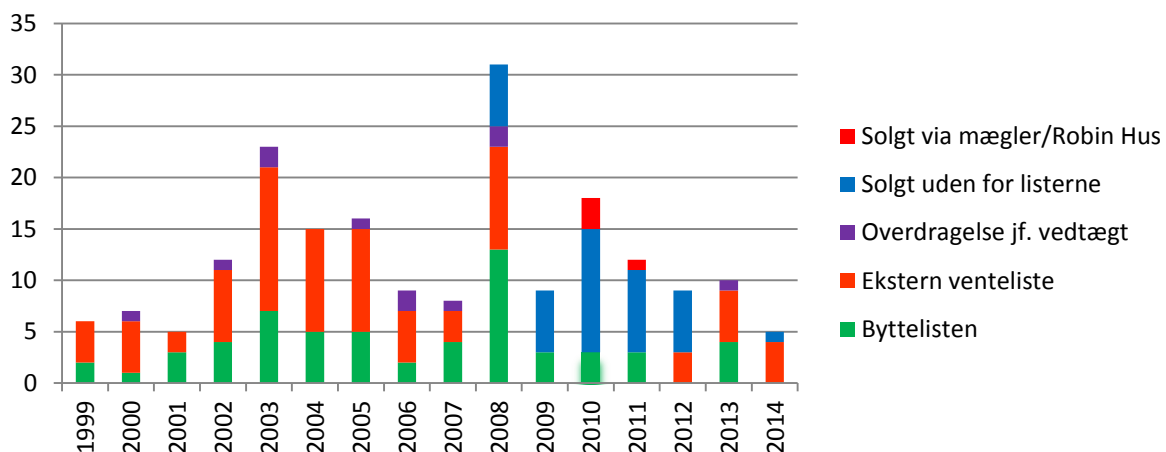
Som noget nyt skal der if. med andelsoverdragelser udarbejdes et "**Nøgleoplysningskema**", for hhv. foreningen og den aktuelle andelslejlighed. Det er en ny lov som folketinget har vedtaget, og som skal medvirke til større gennemsigtighed, og mulighed for sammenligning mellem andelsforeninger og boliger. Foreningskemaet udfyldes som udgangspunkt en gang om året if. med regnskabsaflæggelsen, og betales af foreningen. Skemaet om den enkelte bolig udfyldes forud for hver andelsoverdragelse. Det er nu er blevet en del af sælgers oplysningspligt og betales derfor af sælger – prisen er pt. 1.600 kr. ex. moms. Det er vores administrator som forestår udarbejdelsen.

Interessen for at købe andelsboliger har i det forløbende år taget til. Vi har oplevet betydeligt flere henvendelser fra personer uden for bytte- og ventelisterne om at komme i betragtning til en lejlighed i vores ejendom. Det bliver interessant, at se *hvor* mange som vil henvende sig når næste ledig lejlighed tilbydes.

Bestyrelsen kan fortsat kun opfordre til at hvis I har familie eller venner, som I gerne vil have ind i ejendommen, bør det være dem I indstiller til ventelisten. Blanketter og opkrævning er udsendt, bemærk dette års betalingsfrist er 18.9.2014.

Her er statistikken for handlerne i ejendommen:

Hvem køber vores lejligheder?



A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2014) har 18 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det indtægter og likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

2. Valuarvurdering

Bestyrelsen har, som vi plejer, fået udarbejdet en valuarvurdering til aftenens generalforsamling. Vi mener fortsat, at det giver det mest retvisende billede af ejendommens værdi.

Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge metode – der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien:

- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontant ejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Fra foreningens start har vi benyttet **valuar**.

Ejendommen er af ejendomsmæglerfirmaet Wiborg + Partner i år vurderet til 150 mio. kr. Årsagen til at vi har valgt at skifte valuar efter 10 år at have brugt EDC Erhverv Poul Erik Bech, skyldes bl.a. at vi i bestyrelsen gerne vil have afprøvet om ejendommen er værdiansat på et rimeligt niveau, sammenlignet med øvrige andelsejendomme i nærheden.

I begyndelsen af 2013 gennemgik jeg, via et matrikelkort, de omkringliggende ejendomme, for at finde de andelsboligforeninger der ligger i vores område. Herefter indhentede jeg oplysning om de offentlige ejendomsvurderinger, sammenlignede dem med kvadratmeter og antal boligenheder. Dette gav et tydeligt billede af at vores ejendom fra offentlig side er vurderet som den laveste. Sammen med Allan Rigelsø indsendte vi indsigelse herom til vurderingsnævnet i Københavns Kommune. I første omgang blev vi afvist, da indsigelsesfristen var overskredet. (Ejendommen vurderes kun hvert andet år). Ved fornyet henvendelse og behandling, fik vi atter afslag om at få behandlet vores indsigelse. Det skulle vise sig at det umiddelbart efter kom frem, at der var så store problemer med de offentlige vurderinger – især på ejerboligmarkedet, og at den daværende skatteminister Holger K. Nielsen måtte nedsætte et ”Engberg” udvalg, som skal komme med forslag til et helt nyt vurderingssystem. Det skal derfor bemærkes, at der fra offentlig side IKKE foretages vurdering før et nyt system vedtages i Folketinget. Så det er den seneste vurdering fra 1.10.2012 på 100 mio. kr. som fortsat er gældende.

På denne baggrund valgte bestyrelsen *også* at drøfte vores valuarvurdering med flere interessenter, og kom frem til at det nok var tid til at skifte valuar. På den ene side handler det om kontinuitet og stabilitet – ikke at sjakre rundet mellem leverandører – og på den anden, at optimere foreningens drift, så det sikres at A/B VED MØNTEN altid er i overensstemmelse med lovgivning og andelsboligmarkedet i øvrigt.

A/B VED MØNTEN

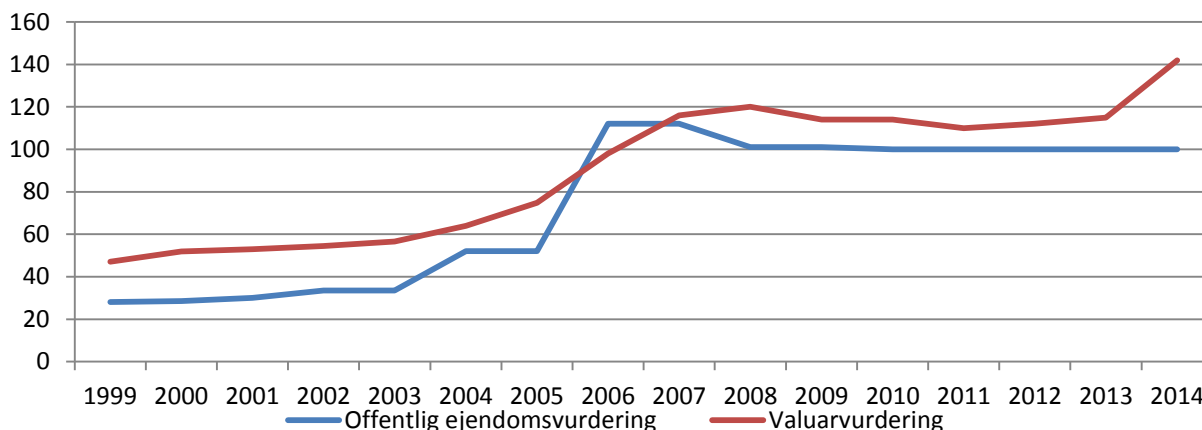
Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Forrige år skiftede vi bankforbindelse, i år forsikringsselskab – og som nævnt valuar. To punkter hvor det imidlertid er uhyre vigtigt, at holde fast, er ved en god og dygtig administrator og et anerkendt revisionselskab. Det er medlemmernes sikkerhed for, at der er orden i foreningen. Bestyrelsen har ingen planer om nogen ændringer her. Vi er særlig godt tilfredse med Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø hos Boligadministratorerne A/S og BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab – det er i øvrigt også en generalforsamlingsbeslutning, hvis der skal ske ændringer.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen. Den skal være gældende fra generalforsamlingens afslutning og frem til næste års generalforsamling. Af grafen kan du se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingerne siden vores stiftelse.

Ejendommens værdi efter forskellige vurderingsprincipper

Mio. kr.



3. Andelsboligafgift

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelsboligafgift på 500,- kr. pr. m² pr. år. Af skemaet kan du se udviklingen siden vores stiftelse. Udover stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne)afgifter. En af hovedårsagerne til at andelsboligafgiften igen i år kan holdes i ro, skyldes at vi har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2014
pr. m ² pr. år	411 kr. →	425 kr. →	470 kr. →	500 kr. →	500 kr.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

4. Andelskrone

Her er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise kommende andelshavere, at andelslejligheder – som det øvrige boligmarked - svinger i pris.

År	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor
2014	kr. 12.136	?	?
2013	kr. 8.188	kr. 7.800	26,0
2012	kr. 7.926	kr. 7.800	26,0
2011	kr. 8.036	kr. 7.800	26,0
2010	kr. 8.391	kr. 7.800	26,0
2009	kr. 8.775	kr. 8.400	28,0
2008	kr. 9.834	kr. 9.000	30,0
2007	kr. 9.180	kr. 8.700	29,0
2006	kr. 6.669	kr. 6.300	21,0
2005	kr. 3.219	kr. 3.000	10,0
2004	kr. 1.989	kr. 1.800	6,0
2003	kr. 1.785	kr. 1.500	5,0
2002	kr. 1.938	kr. 1.800	6,0
2001	kr. 1.836	kr. 1.350	4,5
2000	kr. 1.653	kr. 1.350	4,5
1999	Stiftelse	kr. 300	1,0

Argumenterne for en høj andelskrone:

Andelslejligheder må ikke sælges til en højere andelskrone end den besluttede maksimalpris, men de må gerne sælges billigere.

Ejendommens valuarvurdering er 35 mio. kr. højere i forhold til sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 150 mio. kr.

Det betyder, at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 40,45 gange indskuddet, svarende til 12.136 kr. pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 26 hvilket svarer til 7.800,- kr. pr. kvadratmeter.

Bestyrelsen fremsætter forslag om andelskrone på 33,33 gange indskuddet eller 10.000 kr. pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

Forskellen på 2.136 kr. pr. m² svarer til en "hensættelse" på 19.001.304 kr., som fremgår af regnskabet side 6 og 13.

Det er altid en afvejning, hvor høj andelskronen skal være. Dels skal der være plads til at bruge af opsparingen/trække på kassekreditte uden at det påvirker andelskronen (f.eks. til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder), dels skal vi sikre størst mulig indtægt ved førstegangssalg.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

5. Regnskabet – 2013/2014

Resultat af ordinær drift blev på 2.000.956 kr. efter der er brugt 1.541.897 kr. til vedligeholdelse. Udgift til prioritetsrenter er, i forhold til sidste år, faldet med 263.000 kr. til 1.639.000 kr. Blandt de øvrige omkostninger er der stigninger på flere af de faste; f.eks. er udgiften til renovation igen i år steget. Regnskabet er ellers i pæn overensstemmelse med budget.

Vi kommer imidlertid ud af året med et underskud på 387.401 kr. Det fremkommer primært som følge af udgifter på 769.720 kr. til kurstab og omkostninger if. med omlægning af realkreditlån. Det bemærkes, at der i året, er sket afdrag og ekstraordinær nedbringelse af vores realkreditgæld med 1.054.000 kr. Resultatet vil bestyrelsen trods underskuddet betegne som tilfredsstillende.

Finansieringsrisiko har erfaringsmæssigt stor interesse. Det skal pointeres af A/B VED MØNTEN *ikke* er finansieret ved trappelån, renteswap eller lign.

Foreningens prioritetsgæld:

Realkreditlån pr. 30.6.2014	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
*) BRF, 4 % m/afdrag Rentetilpasning med restløbetid 19½ år. og rente på 3,42 % Lånet rentetilpasses næste gang 31.12.2014	Kr. 7.000.000	Kr. 5.807.977	Kr. 5.903.676
Realkredit Danmark, 2½ % m/afdrag Kontantlån med restløbetid 19 1/4 år. og rente på 2,94 %	Kr. 17.850.000	Kr.17.350.172	Kr.18.032.107
BRF, 4 % u/afdrag Stående lån med restløbetid på 2½ år. og med rente på 4 %	Kr.15.309.000	Kr.15.309.000	Kr.16.699.670

*) Lånet skal rentetilpasses 31.12.2014. Vi vil indhente tilbud på konvertering til nyt 20 eller 30 årigt 2½ % obligationslån med fast rente og afdrag.

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

Hæftelse og forsikring

Medlemmerne hæfter alene med sit indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt pgf. 5).

Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker angreb af svamp-, insekt- eller rådkader, samt en bestyrelsesansvarsforsikring.

Foreningen har pr. 1.7.2014 skiftet forsikringsselskab fra ALKA til Codan. Årsagen er, at vi siden de omfattende vandskader 2.7.2011 efterfølgende har fået årlige præmiestigninger - og ekstrem ringe

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

behandling fra især én taksators side - når der efterfølgende har været skader på ejendommen, f.eks. if. med stormene "Bodil" og "Carl". Men at præmien i år skulle stige fra ca. 117.000 kr. til 165.000 kr. må vi stå helt uforstående overfor (i 2011 betalte vi 75.000 kr.). Præmien hos Codan ligger på niveau med sidste års præmiebetaling. Endvidere har vi tegnet forsikring mod data og netbank indbrud.

6. Reparation og vedligeholdelse

Som sædvanligt holder bestyrelsen nøje øje med indtægter og udgifter. Udover de sædvanligvis mange blikkenslageropgaver, er der igen i år sket yderligere udskiftning af faldstammer, radiatorer og radiatorventiler. If. med rotteangreb ved en faldstamme i barnevognskælderen fik vi renoveret og udskiftet faldstammen og kloakrør – og rottesikret naturligtvis!

Vi har som nævnt brugt 1.541.897 kr. på reparation og vedligeholdelse mod 2.182.180 kr. året før. I regnskabsåret har vi udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger, brugt penge på:

- VVS arbejder, kloak, udskiftning af faldstammer, radiatorer/ventiler, 1.014.557 kr.
(Det skal bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. til reparations- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), 28.558 kr.
- Elektrikerarbejde, bl.a. reparation af dørtelefoner, gennemgang af installationer i alle kældre og erhvervslejemål, udskiftning af HPFi-relæ i erhvervslejemål, samt lamper/kabler til lofter kr. 102.157
- Låseservice, gennemgang af alle låse i fællesdøre, udskiftning og omstilling af låse if. med fraflytninger, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., 18.331 kr.
- Tømrer/snedker, udskiftning af veluxvindue, ny terrasse i gården, ombygning af skur/containergård/plantekasse, 67.711 kr.
- Malerarbejder; reparation af div. mindre skader i opgange, skur, containergård, legeplads, oliering af hoveddøre og port, 27.226 kr.
- Murerarbejder, reparation af murværk, køkkentrappesten, barnevognskælder, mv. kr. 98.146
- Reparation af tag/facade, foreningens egen betaling if. med stormskader kr. 52.418

Ønsker til kommende **VEDLIGEHOLDELSesarbejder**:

- Nye træer – beplantning i forhaven til erstatning af de som blev fældet i 2013.
- Fortsat isolering af ventiler og rør.
- Renovering af køkkentrapper i den lave del af ejendommen.
- Udskiftning af lamper i opgangene i den høje del af ejendommen - strømbesparelse.
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19.
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål.
- Renovering af erhvervslejemål – alternativ etablering af gæstelejlighed (se nedenfor).
- Renovering af badeværelse hos en lejer.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

7. Forslag fra bestyrelsen

Forslag 1. Gældspleje. Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at foretage gældspleje - frem til næste ordinære generalforsamling. Hermed menes omlægning af realkredit- og banklån/kassekredit, såfremt det er til økonomisk fordel for foreningen.

Forslag 2. Disponering af ekstraordinære indtægter. Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at disponere over den indtægt, der eventuelt kommer ind ved salg af lejelejligheder og særforbedringer. Indtægten benyttes til ejendommens vedligeholdelse eller nedbringelse af foreningens gæld.

Forslag 3. Forslag til ny husorden. Det indstilles til generalforsamlingen, at vedlagte forslag til en opdatering af vores husorden godkendes. Hvis der kan opnås flertal for den nye husorden, skal den forlægges lejerne inden ikrafttræden.

Forslag 4. Etablering af en gæstelejlighed. Det indstilles til generalforsamlingen, at bestyrelsen får bemyndigelse til at etablere en gæstelejlighed i lejemålet 177-4002, Ved Stadsgraven 1, st. tv. (tidligere Amagerfælledvej 4 st.).

8. Gæstelejlighed

Da lejeren af forretningen på hjørnet af Ved Stadsgraven og Amagerfælledvej, efter års kamp, endelig er fraflyttet, har vi mulighed for at overveje OM lejemålet atter skal udlejes til forretning - eller som vi i bestyrelsen længe har drøftet, skal etablere en gæstelejlighed der, mod et passende (mindre) leje, kan benyttes af andelshavernes overnattende gæster.

Tanken er at istandsætte lejemålet, hvilket vil betyde at føre gulv i niveau med stuelejlighederne, udføre murerarbejde og montere vinduer som passer, renovere badeværelse og montere et lille tekøkken.

Endvidere skal forhaven føres rundt om hjørnet, så man ikke har passage umiddelbart foran vinduet mod Ved Stadsgraven. Udgiften til etablering og den manglende erhvervsleje har naturligvis en negativ indvirkning på foreningens økonomi, men vi mener godt at det kan bære. Under alle omstændigheder har vi i 2004 drøftet, at arbejde for en omdannelse af erhvervslejemålene til to lejligheder. Dette tiltag kunne være første skridt. Københavns Kommune skal naturligvis spørges igen (vi har en godkendelse fra 2004 liggende).

Med en gennemførelse af forslaget vil A/B VED MØNTEN kunne tilbyde medlemmerne endnu et aktiv, som yderligere kan bidrage til den gode oplevelse det er at bo i ejendommen.

9. Altaner

På baggrund af jeres tilbagemeldinger er vi endt op med ønsker fra 35 andelshavere om altan. I årets løb har altanudvalget og jeg holdt en række møder med det rådgivende arkitektfirma Focus2, som har forelagt tegninger og ansøgt Københavns Kommune om byggetilladelse på de konkrete altaner. Tilsyneladende kan

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

alle ønsker om placering imødekommes. Nu da jeg skriver beretning har vi desværre ikke fået skriftlig meddelelse herom, hvorfor vi heller ikke kan oplyse om endelige priser og arbejdsplan. – I skal naturligvis nok få besked lige så snart der foreligger nyt!

10. Badeværelser

Nogle af de badeværelser, som de tidligere ejere af ejendommen fik renoveret i hhv. 1993 og 1995, har vist sig at være utætte. Der var dengang ikke krav om at badeværelser skulle vådrumssikres. Det har været noget af et hovedbrud, hvordan vi skal håndtere renoveringerne – da det oftest er underbo og nabo, som må lide med skjolder på lofter og vægge – og andelshaveren med det utætte badeværelse, som bliver mødt med krav om udbedring.

Det bestyrelsen og administrator har haft overvejelser om, var om foreningen – altså alle andelshavere - på nogen måde kunne påtage sig renoveringen af et nu ca. 20 årigt badeværelse UDEN at det sker på bekostning af foreningens økonomi og de øvrige andelshavere, samt hvordan vedtægtens bestemmelse om andelshavernes vedligeholdelsespligt/ansvar i givet fald skulle ændres. Endvidere har vi drøftet muligheden af at foreningen lægger ud/kautionere for andelshavere, som ikke selv har midler eller kan låne til omkostningen. Igen vil det være på bekostning af de øvrige andelshavere, hvorfor vi er nød til at se bort for denne mulighed.

Efter mange drøftelser og på baggrund af et notat som administrator har udarbejdet, er vi kommet frem til, at det må og skal forblive os selv som andelshaver, der har ansvaret jf. vedtægten:

§ 10 Al vedligeholdelse inde i boligen påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, udskiftning af udvendige døre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Der er således ingen tvivl om, at det er andelshaverne, der selv er ansvarlige for vedligeholdelse og udskiftning af badeværelsesgulve. Der er tale om hele gulvets konstruktion herunder bærejern, afløb hen til fællesforsyning etc.

I en situation hvor vedligeholdelse/udskiftning er påkrævet, hjemles bestyrelsens muligheder af § 10 stk. 3., som lyder:

Stk. 3 Forsømmer en andelshaver groft sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelsen ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
15. ordinære generalforsamling - mandag den 15. september 2014

Overtagne forbedringer: De andelshavere, der deltog ved andelsboligforeningens stiftelse fik herigennem andel i foreningens ejer- og formuefællesskab. Modsat overtog de pågældende også et udvidet vedligeholdelsesansvar, herunder ansvar for vedligeholdelse og udskiftning af badeværelsesgulve. Denne forpligtelse medfører, at andelshaver straks ved konstatering af et vedligeholdelsesbehov, skal forestå vedligeholdelsen. Overdrages boligen med et sådan behov, er boligen behæftet med en mangel, som den sælgende andelshaver hæfter for.

Man kan derfor godt, hvis man er en andelshaver, som ikke deltog ved stiftelsen, have et krav for kompensation for et ikke vedligeholdt badeværelsesgulv, hvis det kan bevises, at gulvet burde være vedligeholdt forinden overdragelsen. Men det vil være et krav, at den sælgende andelshaver vidste eller burde have vidst, at gulvet skulle være vedligeholdt eller udskiftet.

Andelsboligforeningens ansvar: Andelsboligforeningen er ikke ansvarlig for badeværelsesgulvene, med mindre andelsboligforeningen har optrådt som sælger, altså af en af foreningen tidligere udlejet lejlighed, og igen kun hvis andelsboligforeningen vidste eller burde have vidst, at et gulv i den solgte lejlighed burde være vedligeholdt eller udskiftet forinden overdragelsen.

Som konsekvens af denne præcisering har vi bedt vores vurderingsmand fra Focus2 og blikkenslagerfirmaet Sparholt VVS, der gennemgår lejlighederne if. med handler, om fremover at være specielt opmærksom på at gennemgå de omtalte badeværelser fra 1993 og 1995.

11. Fremleje – ”airbnb.dk” mfl.

I henhold til foreningens vedtægter og lejelovens bestemmelser er der mulighed for, under nærmere angivende betingelser, at foretage fremleje. I vores forening ønsker vi at behandle alle lige, og derfor kan eller vil bestyrelsen ikke fravige eller bøje reglerne. Alle spørgsmål om fremleje skal rettes til vores ejendomsadministrator, som om nødvendigt involverer bestyrelsen. (Læs mere i vedtægten pgf. 12 og lejelovens kap. XII). Da der i årets løb har været sager hvor medlemmer har annonceret deres lejlighed via f.eks. air.bnb.dk – en blandt flere hjemmesider hvor man udlejer sin lejlighed på dagsbasis som feriebolig, skal det indskræpes, at dette IKKE er tilladt. Sammenholdt med vores kriminalpræventive bestræbelser på at begrænse uvedkommendes adgang i ejendommen, vil administrator og bestyrelse fortsætte den nuværende praksis – nemlig at følge reglerne.

12. Ny hjemmeside

IT-ansvarlig og bestyrelsesmedlem Henrik Pagel har arbejdet på en ny hjemmeside til foreningen og har taget initiativ til oprettelse af en Facebook-gruppe i foreningsregi. Vi vil naturligvis orientere herom når det er på plads.

Indtil videre virker mail systemet godt. Det er kun 10 ud af de 130 beboere, som ikke har oplyst os om en mailadresse. Det betyder, at vi effektivt og hurtigt kan sende meddelelser til jer, når det er nødvendigt. Husk venligst, at give besked hvis du får ny mailadresse!

Så mange var ordene i år!

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i august 2014).