

Beretning

Året 2005/2006 blev ikke et af de år, som vi i foreningsregi vil huske for noget særligt. Heldigvis, skal det måske tilføjes – det jeg som oftest husker når der skrives beretning er "sagerne". Enten har vi haft store vedligeholdelsesopgaver som koster mange penge eller personsager som involverer flere beboere. Sager som tager udgangspunkt i klager – dem har vi ikke haft så mange af. Foreningen er inde i en god og rolig gænge. Administrator har haft travlt med at få overblik og rydde op efter et par års forsømmelser. Det betød, at der har været et par advokatsager på grund af restancer.

Vi har bl.a. forsøgt at sætte en af erhvervslejerne ud – sagen er nu i landsretten. Så har der været en sag rejst af en ny andelshaver. Den kulminerede med, at sælger og foreningen modtog en stævning – i øvrigt umiddelbart efter sidste års generalforsamling. Sagen er endnu ikke afsluttet.

I det næste skal jeg redegøre for nogle af de emner, som har optaget os, og nogle af de sager, som vi arbejder med og har under overvejelse:

www.abvm.dk

Så fik foreningen etableret en hjemmeside. I marts måned havde jeg skaffet materiale og skrevet nok til at vi kunne "gå i luften". Et af vores medlemmer, Henrik Pagel fik travlt med at designe og konstruere hjemmesiden. Som var klar fra april.

Målgruppen er først og fremmest jer andelshavere, men det var "Ny lov om andelsbolig" og de nye lånemuligheder, som gjorde det meget aktuelt, at have en hjemmeside med adgang til vedtægt, regnskab, budget, referat fra generalforsamling og formandsberetning. Det er tanken, at jeres pengeinstitut selv kan hente nødvendige oplysninger, hvis I ønsker at optage lån mod pant i andelsboligen.

Formålet med hjemmesiden er, at den i stigende grad skal fungere som et informationscenter, samt automatisere opgaver, som tidligere krævede et opkald til vores administration, vicevært eller foreningens bestyrelse.

Endvidere fik foreningen en e-mail adresse: kontakt@abvm.dk og 52 andelshavere har tilmeldt sig med deres e-mail adresse, så de nu modtager besked når vi har nyt.

Gården

Bestyrelsen har på flere møder drøftet muligheden af at etablere bedre legemuligheder for de mange småbørn, der er kommet i ejendommen - og der er vist flere på vej! Idéen opstod, da jeg blev nervøs for, om gyngerne var i forsvarlig stand. De benyttes, ofte af voksne, så de skal kunne holde til en del. Vi fik gyngestativet undersøgt, og der er sagt god for det! – Endvidere har vi næsten 35.000,- kroner på kontoen for ventelister. Dem kunne vi bruge til f.eks. en vippe og vippedyr.

Vi blev imidlertid overrasket, da vi modtog tilbud fra "Lars Laj" leverandør af godkendte legeredskaber og legepladser. Vi havde kun lige penge nok til en lille vippe og et vippedyr. Samtidig fik vi udarbejdet et forslag til at samle nye legeredskaber; klatrestativ og gyngesammen med legehuset og sandkassen. Det *kunne* placeres i den vestlige ende af gården (udfor V.M. 11). Det vil give mere plads i midten af gården. Problemet med denne løsning er, at der skal etableres et nyt område med

faldunderlag, hvilket er meget dyrt. Samlet pris 133.000,- kroner, heraf udgør jordarbejdet ca. halvdelen!

Det gav os anledning til at overveje alternative muligheder, f.eks. købe et klatrestativ hos *Silvan* og så bede en tømrer om at opsætte det.

Lige gyldig hvilken løsning der vælges, skal der ske legepladsgodkendelse fra offentlige myndigheder.

Konklusionen på vores overvejelser er endt med, at vi vil spørge generalforsamlingen om der overhoved er interesse for initiativet, og om der blandt småbørnsfamilierne er forældre som vil deltage i arbejdet i et Gårdudvalg.

Nu når vi er ved Gården, så var der i sommer problemer med rotter:

Rotter

Onsdag aften og natten den 5. juli rensede slamsugerfirmaet *Syd Slam* hovedkloakken under Amagerfælledvej, som de før har gjort. Denne gang foregik det imidlertid ekstraordinært støjende og i meget længere tid, hvilket forstyrrede mange beboeres nattesøvn.

Allerede fredag fik jeg meddelelse om, at der var set en rotte i gården. Så det var tilsyneladende ikke alene beboerne som var blevet godt og grundigt forstyrret.

ISS Ejendomsservice blev kontaktet, og de sendte straks en rottefænger. Han kunne imidlertid ikke finde rotten, men opsatte fælder og gennemgik kloakkerne i gården. Allerede samme eftermiddag så jeg en (måske ny) rotte på parkeringspladsen hos Den tidligere Kongelige Mønt. En beboer så samme aften, at der løb en ind i gården – *porten var åben!*

Jeg kontaktede *Miljøkontrollen*, som lovede at sende den offentlige rottefænger.

Vi havde ved opslag bedt alle beboere om at sikre, at containerne til køkkenaffald ikke blev fyldt mere end, at de kunne lukkes. I storskralderummet stod der fejlagtigt en container med åbent låg – den tømte jeg så den kunne lukkes. Men da den skulle flyttes ud til de øvrige containere til køkkenaffald, sad der en rotte på kanten og hvædede af mig.

Men det blev desværre værre. Beboerne Ved Stadsgraven 1, st. th. og 5. th. havde natten til lørdag besøg i deres lejlighed af en rotte. Da den blev forstyrret forsvandt den sammen vej, som den var kommet: via toilettet. En særdeles ubehagelig oplevelse. Natten efter havde beboeren på 1. th. også besøg.

Det er den værste årstid for rotter. De store unger bliver skubbet "opad". De kan ikke blive sammen med deres forældre, så de må søge andre "græsgange", ellers risikerer de at blive ædt af deres artsfæller. Blikkenslageren fortæller, at han på Nørrebro sågar har set rotter leve i tagrenderne.

Vi fik monteret en rottespærre i kloakken til den problematiske faldstamme. Og problemet synes dermed løst. Men det er forsat vigtigt, at alle beboere gør en fælles indsats for, at rotterne ikke tiltrækkes. Derfor må der ikke fodres fugle mv. på ejendommens arealer og skraldebøtterne skal holdes lukkede.

Den tidligere Kongelige Mønt

Mercandias salg af Den tidligere Kongelige Mønt i oktober 2005 til Nordic Gruppen blev startskuddet til en heftig mødeaktivitet. Vi tog initiativet til at indkalde ejer- og andelsforeningerne i de omkringliggende ejendomme.

Især bestyrelserne i ejerforeningerne på Amagerfælledvej blev stærkt ophidsede med udsigten til, at der skulle bygges etageboliger ovenpå erhvervsejendommen.

Siden salget har der været mindst to byggeprojekter. Københavns Kommen oplyste, at ejendommen var solgt videre her i foråret. De nye ejere er fremkommet med andre ambitiøse planer om op til 6 etages byggeri mod nord (Ved Mønten) og med terrasser mod syd. Byggeansøgningen kunne Københavns Kommune dog ikke godkende. Om ejendommen skulle handels, eller om der blot var skrevet en betinget købsaftale, ved vi ikke. Men et kig i tingbogen (22.8.2006) viser at ejendommen stadig ejes af Nordic Gruppen. – Så nu afventer vi med spænding et nyt udspil.

Vi har til stadighed været på besøg hos Københavns Kommune, Plan og Arkitektur for at følge udviklingen, hvilket vi har holdt beboerne orienteret om via e-mails og opslag i udhængsskabet. Plan og Arkitekturs holdning er, at når man bor i København, kan "man" ikke forvente at have udsigt endsige ret til sol – så det vil ikke indgå i beslutningsgrundlaget, når en byggetilladelse skal gives!

I slutningen af juli var en hjemmeside: www.bevarmoenten.dk klar. Formålet med hjemmesiden var, at igangsætte en underskriftsindsamling FOR Den tidligere Kongelige Møntens bevarelse og MOD etableringen af etager ovenpå de smukke gamle bygninger - og et forsøg på at presse Københavns Kommune til at værne om byens kulturminde.

"Bevar Mønten" aktionsgruppen repræsenterer over 200 boliger beliggende omkring Den tidligere Kongelige Mønt. Gruppens talsmand er Tom Ballegaard, formand for Ejerforeningen Åbo, Amagerfælledvej 15-17.

Tom har endvidere været i kontakt med flere medlemmer af Københavns Borgerrepræsentation for også der at skaffe opbakning.

Vi har haft kontakt til *Kulturmiljørådet*. Rådet har bl.a. udpeget Den tidligere Kongelige Mønt som et bevaringsværdigt industrielt kulturminde i sin indberetning til brug for Kulturministeriet og Kulturarvsstyrelsens fokusområde 2003-2006.

Som det fremgår at hjemmesiden, beskriver Kulturmiljørådet: "hvordan Den tidligere Kongelige Mønt som bygningsværk afspejler sin oprindelige funktion, en af statens mest vitale, nemlig fremstillingen af betalingsmidler. Den lidt tunge og gedigne bygning, der lukker sig om sig selv og beskytter sig mod omverdenen med vinduesløse mure, skydeskårsåbninger og udkigstårne udstråler magt og vigtighed. Rådet anbefaler derfor, at bygningskompleksets oprindelige udvendige udtryk ikke udvandes yderligere i fremtiden. Bygningerne fortæller vigtig industrihistorie og bør bevares for eftertiden så tæt på sin oprindelige fremtoning som muligt."

Økonomi

Af regnskabet kan I se, at ejendommen er belånt med følgende kreditforeningslån:

- 4 pct. BRF opr. 25,207 mio. kroner /30 årigt obligationslån udløb 2035
- 4 pct. BRF opr. 7,000 mio. kroner /stående lån - udløb 2013
- 5 pct. BRF opr. 14,896 mio. kroner /stående lån - udløb 2009

Det betyder, at foreningen if. med sit 10 års jubilæum skal refinansiere næste 15 mio. kroner. Det kan ske enten ved at optage et nyt 10 årigt stående lån, hvor der kun skal betales renter, eller hvis renten og kurserne er attraktive med et fast forrentet 30 årigt obligationslån, hvor der vil ske afvikling af gælden, eller en kombination af disse låntyper. Det bliver spændende at følge renten frem til 2009, da det ikke kan svare sig at konvertere de stående lån inden – kursen er alt for høj. Indfrielse til kurs 100 ved udløb er eneste acceptable mulighed.

Bestyrelsen har valgt, at der over de næste tre år reserveres 25.000,- kroner årligt til en "jubilæumsfond". I forbindelse med 10 års jubilæet i 2009 kunne vi benytte beløbet til en gårdfest og/eller en gave til foreningen. Noget som vi ellers ikke ville ofre; f.eks. en ny port i træ og glas. Under alle omstændigheder vil det give en kommende bestyrelse økonomisk mulighed for at tage initiativer, som ellers ikke ville være muligt. - Beløbet er reserveret i regnskabet.

Handler

Omsætningen af lejligheder for regnskabsåret 2005/2006 viste sig at blive overraskende lav. Det blev kun til 10 hvoraf 3 var førstegangssalg. Det skete ovenpå det foregående år hvor vi gennemførte 21 handler hvoraf 7 var førstegangssalg. Vi har ingen forklaring til det pludselige fald. Pr. 1. august 2006 er vi 97 andelshavere.

Regnskabet – 2005/2006

Jeg vil ikke redegøre for regnskabet i detaljer, men gå direkte til konklusionen med det samme. Regnskabet løber pænt rundt. Indtægter og udgifter er godt afstemt. Overskuddet er på 519.000,- kroner, efter at vi har afdraget 418.000,- kroner på vores gæld.

De ekstraordinære indtægter beløber sig til godt 558.000,- kroner for salg af de tre lejelejligheder. Bestyrelsens ambition er, at disse indtægter først og fremmest benyttes til konsolidering og kun om nødvendigt til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder. – Det er næsten lykkedes.

Vi har brugt 859.000,- kroner til udvendig vedligeholdelse, og der er tillige bogført 140.000,- kroner for istandsættelse af 4 køkkentrapper. Så vi har i alt brugt ca. 989.000,- i år mod ca. 891.000,- kroner året før.

Foreningens likviditet er også god. Kassekreditten udviser 556.000,- kroner i vores favør. Hertil kommer, at der ved årsregnskabets afslutning var trukket ekstraordinært på kreditten. En del beboere havde fejlagtigt modtaget for meget indbetalt varmebidrag retur to gange.

Det skyldes, at administrator sendte checks til beboerne for at overholde fristen for aflæggelse af varmeregnskab. Men desværre kunne indberetningen til PBS ikke stoppes i tide. Så der skete også modregning i andelsboligafgiftsopkrævningen den følgende måned. – Den faldt sammen med foreningens regnskabsafslutning.

For god ordens skyld skal der pointeres, at det var Brunata A/S, som havde store problemer med at aflæse målerne og udarbejde varmeregnskabet så det kunne afleveres til administrator til tiden.

Men det betyder at foreningens likviditet er væsentlig bedre end det fremgår. Endvidere skulle vi have frigivet næsten 600.000,- kroner fra Grundejernes Investeringsfond (G.I.) if. med færdiggørelsen af vinduesprojektet. Det viser sig nu, at vores sag er udtaget til stikprøvekontrol. Så de penge som skulle have været frigivet for et år siden, er endnu ikke til vores disposition. Heldigvis stod vi ikke og skulle bruge dem, og da forrentningen er bedre end på kassekrediten, har det kun været en fordel.

En af de omkostninger som bestyrelsen i det kommende år vil se nærmere på, er udgiften til vicevært og vedligeholdelse af de grønne arealer. Kvaliteten har været meget svingende, og selvom vi har haft drøftelser med ISS Ejendomsservice A/S, burde vi kunne forlange mere end vi i perioder har fået. Dog er udgiften i år ikke helt sammenlignelig med de øvrige år på grund af store udgifter til glatførebekæmpelse og snerydning.

Budgettet for 2006/2007 ser lovende ud. Der er afsat 941.000,- kroner til reparation og vedligeholdelse, hvormed regnskabet går i nul. Endvidere er der i budgettet afsat 80.000,- kroner til snerydning mv., hvilket svarer til vores forbrug i år, som har været meget stort. Det er inden eventuelle indtægter ved salg af lejelejligheder og omkostninger til etablering af et netværk. IT-udvalget forventer, at det vil koste ca. 500.000,- kroner.

Under generalforsamlingens punkt 4 og 7 vil vi mere detaljeret orientere om regnskab og budget.

Hvordan skaffer vi ekstraordinære indtægter?

Vi har ofte drøftet hvordan vi kan skaffe yderligere indtægter til foreningen. Frasalg af tørrelofter er de seneste år blevet særdeles populært. Allerede i 1999 undersøgte vi muligheden af at etablere tagboliger på loftet i den høje del af ejendommen. Jeg havde møde med Ingeniørfirmaet Birch & Krogboe, som var meget interesseret.

Men for at det ville blive en rentabel investering for foreningen, skulle konstruktionen være at lejlighederne sælges som ejerlejligheder, og at taget stod til udskiftning. Byggeomkostningerne ville dengang løbe op i 25.000 kroner pr. kvadratmeter, der skulle jf. loven i 1999 bl.a. etableres elevatorer. Men det der især gjorde at vi afstod for videre undersøgelser var, at der skulle ske etablering af en ejerforening – se nedenfor.

Muligheden for at overtage vores lejligheder som ejerlejligheder er desværre en "ikke eksisterende mulighed". Dog har andelsboligforeningen som nævnt muligheder for at etablere **nye** ejerlejligheder ved dels at udnytte tagetagen i den høje del af

bygningen, da det fysisk ikke er muligt i den lave del af bygningen på grund af kvistene til gaden - dels har foreningen hypotetisk også mulighed for at bygge flere etager på ejendommen og derved etablere nye lejligheder, som kan opdeles i ejerlejligheder.

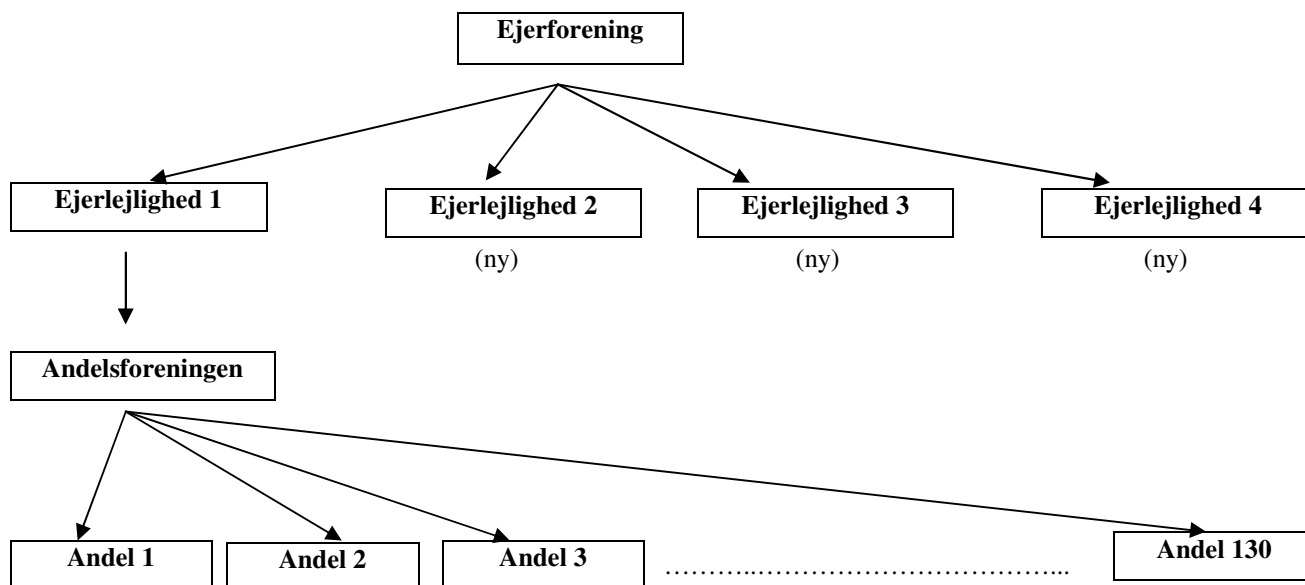
Hvis vi holder os til det mere realistiske om at udnytte tagetagen i den høje del af bygningen; ovenpå Ved Stadsgraven 1, Amagerfælledvej 4-8 og Ved Mønten 19, er det muligt at rydde lofterne og etablere et antal ejerlejligheder der.

Der er en del forhindringer og ulemper herved. Først skal samtlige beboere, der har et loftsrum tilbydes noget tilsvarende, og her i ejendommen er der kun mulighed for at tilbyde kælderrum. Det betyder at nogle af erhvervslejerne skal opsiges, lejemålene inddrages og opdeles til de berørte beboere. Samtidig mistes der erhvervslejeindtægter.

Hvis vi alligevel vælger at udnytte tagetagen til ejerlejligheder og vi for eksemplets skyld antager, at der kan etableres 3 lejligheder, skal de 3 "nye" ejerlejligheder benyttes til helårsbeboelse.

Herefter vil vi som andelsboligforening kun udgøre EN ejerlejlighed (bestående af 130 andele), der ikke kan videreopdeles. Det lyder mærkeligt, men sådan vil den juridiske konstruktion altså være.

En tegning af den juridiske konstruktion vil se således ud:



Andelsforeningen udgør nu kun en ejerlejlighed, selv om vi "underliggende" er op til 130 andele. Vores indflydelse kan herefter være begrænset i den nye ejerforening, hvis vi fordelingsmæssigt kun udgør $\frac{1}{4}$. Det næste vil være, at de nye ejere har købt helt nye lejligheder og vil formentlig ikke have samme interesse i f.eks. vedligeholdelse af faldstammer, da deres "rør" er nye. Vi er således ikke længere "herre i eget hus."

Likvidering af andelsboligforeningen

De senere år er der andelsboligforeninger som har valgt at opløse sig selv, for så at sætte ejendommen til salg. Formålet har været at medlemmerne gennem sit salg af ejendommen til f.eks. en privat udlejer kan frigøre eventuelle friværdier. Det var især mindre foreninger i Århus som benyttede sig af denne model. Et eksempel herfra betød at 12 andelshaverne kunne hæve 1 mio. kroner hver. Ulempen er imidlertid, at den nye ejer får mulighed for at fastsætte en (væsentlig) højere husleje. – Så salg er kun interessant for de beboere som vil fraflytte.

Tidligere på året skete der lovindgreb for denne mulighed. Det betyder at en andelsboligforening ikke gyldigt kan indgå aftale om erhvervelse af en ejendom, der inden for de seneste 5 år har været ejet af en andelsboligforening, boligaktieselskab eller et boliganpartsselskab. (ABL §2 stk. 2). Formålet med loven er folketingets ønsker om at undgå spekulation og sikre at forholdsvis prisbillige andelsboliger ikke overgår til at være dyre andelsboliger. Reglen skal stoppe den praksis der også har bredt sig, hvorefter andelsboligforeninger i spekulationsøjemed opløste deres forening og solgte deres ejendom til en ny andelsboligforening.

Det vil med andre ord sige, at det ikke vil være muligt at købe ejendommen tilbage inden for 5 år – hvilket *kunne* være en del af aftalen med en investor.

For en ejendom af vores størrelse og med blandet beboersammensætning; andelshaver /lejere vil det være lidt mere kompliceret, men muligheden er til stede.

Vi tror imidlertid IKKE på idéen, da hovedparten af andelshaverne bor i ejendommen fordi de er glade for området og den forholdsvis lave andelsboligafgift.

Konstruktionen hvor andelshaverne bliver boende til en højere husleje eller andelsboligafgift vil på sigt ikke være en rentabel forretning. "Gevinsten" vil efter nogen tid være spist op af den højere andelsboligafgift – og en øget gældsætning i ejendommen vil betyde en lavere andelskrone.

Likvidation af A/B VED MØNTEN er ikke en god idé.

Vurdering

Som omtalt sidste år steg den offentlige vurdering en del fra 2004 til 2005. Den blev sat til 52 mio. kroner. Vi betaler ejendomsskat af grundværdien, ikke af ejendomsværdien. Grundværdien blev sat til 10.559.800,- kroner. Seneste vurdering er endnu ikke modtaget if. med beretningens færdiggørelse.

Sidste år omtalte jeg de tre måder man kan opgøre andelsværdien på:

- *Anskaffelsesprisen,*
- *Handelsværdi som udlejningsejendom* (valuarprincippet) og
- *Kontant ejendomsværdien* (offentlig ejendomsværdi).

Fra foreningens start har vi benyttet **valuarprincippet**. For de interesserede skal jeg redegøre for hvordan ejendomsmægleren, som også skal være uddannet valuar kommer frem til vurderingen:

En valuarvurdering er uden tvivl den vurdering der giver den højeste pris, fordi ejendommen fastsættes som en udlejningsejendom til en kontant handelsværdi.

Det betyder, at valuaren skal udregne, hvad ejendommen kan sælges for til en interesseret investor, **hvis** ejendommen var til salg som en udlejningsejendom.

For at kunne udregne en realistisk pris, skal valuaren have kopi af samtlige lejekontrakter på alle lejemål, herunder også erhvervslejemål. Dette for at konstatere om der er særlige lejevilkår, der kan have indflydelse på prisen. Et eksempel herpå kunne være et erhvervslejemål med 30 års opsigelse eller en fast husleje, som ikke kan stige i de næste mange år, idet der er aftalefrihed når det gælder erhverv. Der kan ligeledes være lejekontrakter, med "særlige vilkår", som kan få indflydelse på prisfastsættelsen i såvel opadgående som nedadgående retning.

Valuaren udregner nu en bruttoleje, som er sammensat af en optimeret leje* samt i vores tilfælde en erhvervsleje. (* *optimeret leje: omkostningsbestemt leje + enten forbedringsleje, småhusleje eller det lejedes værdi (§ 47 leje)*).

Herfra trækkes driftsudgifter, som f.eks. er ejendomsskatter og afgifter, forsikringer, vicevært, renholdelse, vedligeholdelse, honorar til varmeregnskab og administration m.v. og nu er der fastsat en nettoleje.

Nettolejen skal ganges med en kapitaliseringsfaktor eller et forrentningskrav, som er et udtryk for hvad en investor vil/kan få sin eventuelle investering forrentet med, hvis han skulle købe ejendommen til udlejning. En investor vil jo vide, om han skal købe udlejningsejendommen eller han skal sætte sine penge i obligationer. Jo større risiko investor skal tage, jo større forrentning eller kapitaliseringsfaktor vil han forlange.

Til ovennævnte beløb kan tillægges depositum og forudbetalt leje og evt. saldoen på kontoen for indvendig vedligeholdelse.

Endelig skal fratrækkes omkostninger til udfærdigelse af skøde, afgift til staten, advokatberigtigelse m.v.

Nu kan valuaren fastsætte en kontantpris på ejendommen, såfremt der ikke er øvrige særlige forhold, der kan få indflydelse på prisen - f.eks. ejendommens vedligeholdelsesstand og beliggenhed. Vores ejendoms beliggenhed har uden tvivl meget stor indflydelse på prisfastsættelsen.

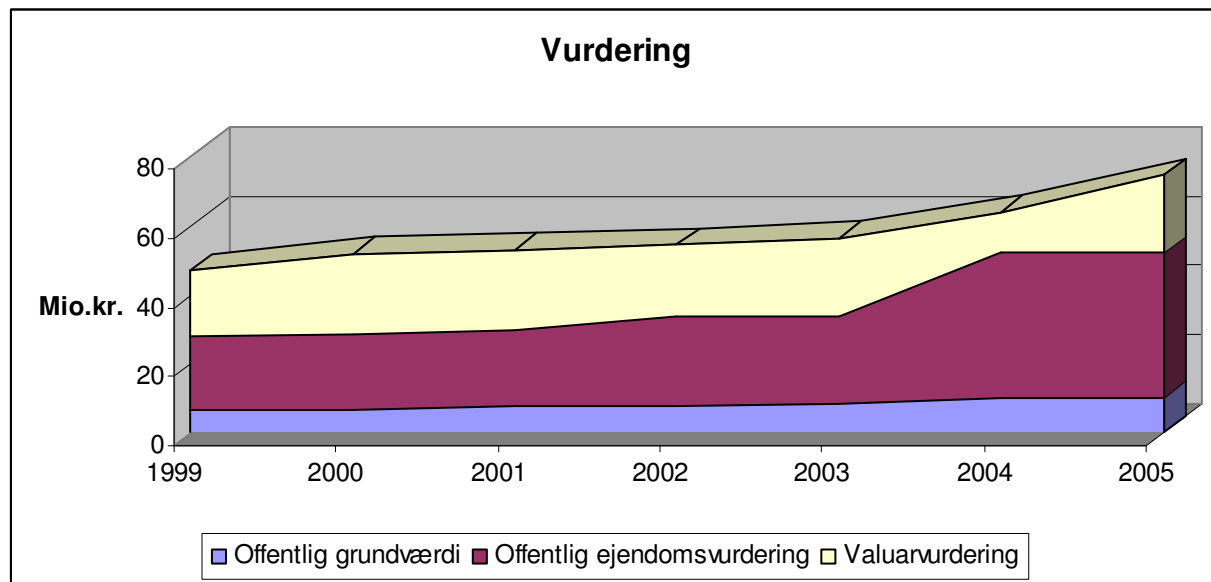
bruttoleje
- driftsudgifter
= nettoleje

nettoleje x kapitaliseringsfaktor
+ depositum m.v.
- omkostninger
= kontantpris
=====

Det er denne pris der nu skal danne grundlag for vores fastsættelse af andelskronen.

Ejendommen er af EDC Mæglerne – Poul Erik Bech, Erhverv i år vurderet til 98 mio. kroner mod 74,8 mio. kroner sidste år.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der skal være gældende for regnskabsåret 2006/2007. Af tegningen kan I se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingen siden vores stiftelse i 1999.



Andelskrone

Traditionen tro er her skemaet som viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise nye andelshavere, at vi én gang har **nedsat** andelskronen. Årsagen var kursudviklingen omkring regnskabsafslutningen 30. juni 2003, som betød, at vores obligationsrestgæld var højere end året før. Det påvirkede andelskronen negativt.

Generalforsamling	20.03.99	29.04.99	30.10.00	24.09.01	23.09.02	20.10.03	28.09.04	26.10.05
Andelskrone pr. m ²	300	900	1.350	1.350	1.800	1.500	1.800	3.000
Max. andelskrone		1.017	1.653	1.836	1.938	1.785	1.989	3.219

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommen er i år vurderet 23,2 mio. kroner højere end sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 98 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes 22,23 Den nuværende andelskrone er 10, hvilket svarer til 3.000,- kroner pr. kvadratmeter.

Det er altid en afvejning, hvor høj andelskronen skal være. Dels skal der være plads til at fortage gældsættelse (trække på kassekrediten) f.eks. til forbedrings- og vedligeholdelsesarbejder, dels skal vi sikre størst mulig indtægt ved førstegangssalg (salg af lejelejligheder).

Bestyrelsen foreslår andelskronen hævet til 21, eller 6.300,- kroner pr. kvadratmeter.

Forbedringer

- Som aftalt på sidste års generalforsamling har vi undersøgt mulighederne for renovering af trappetrinene på køkkentrapperne i den lave del af ejendommen. Det viste sig, at det ikke er væsentligt dyrere, at lægge linoleum på, frem for blot at afhøvle og lakere. Til gengæld er holdbarheden op til 4 gange længere. Vi har valgt, at omkostningen til 4 af trapperne bogføres i dette års regnskab. De 5 sidste trapper i 2006/2007.

Inden arbejdet kunne igangsættes, blev det nødvendigt – igen – at bede et flyttefirma om at rydde trapperne for opmagasineret bohøve mv. I samme forbindelse blev lofterne igen ryddet. Det var nødvendigt, på trods af gentagne henstillinger om ikke at sætte affald, bohøve mv. på trapper og lofter.

– Men som så ofte nævnt: beboerne betaler jo selv, så det er blot et spørgsmål om prioritering af hvad vores andelsboligafgift skal bruges til!

- Bl.a. som konsekvens af ovennævnte har vi indhentet tilbud på etablering af brandmeldere på loftsgange-, hoved og køkkentrapper. Montering kan ske efter, at der er lavet nye føringsveje til et eventuelt netværk. Det skal bemærkes, at der til stadighed bliver smidt cigaretskodder på lofterne, hvilket er helt uacceptabelt!

Vedligeholdelse

Blandt vedligeholdelses- og renoveringsarbejderne, som blev udført i 2005/2006, vil jeg blot fremhæve:

- Der er i årets løb blevet brugt en del på sikring af en etageadskillelse mellem stue og kælder. If. med renovering af et badeværelse, udskiftning af faldstammen og ophugning af gulv var der nedstyrtningsfare for resten af gulvet. Mureren blev derfor nødt til at støbe et nyt jernbetongulv.
- Blandt "forskønelserne" som ikke kostede mange penge var da jeg, med hjælp fra to andelshavere, udskiftede alle navneskiltene på dørtelefonerne.

Forbedringer og vedligeholdelse i år?

- Etablering af netværk – jf. omtale på næste side, samt bilag på side 14.
- Det er lykkedes at skaffe en murer. Bestyrelsesmedlem Henrik Braager og jeg gennemgik ejendommen, og der er nok at tage fat på. Først og fremmest skal kældertrapperne renoveres, og fundamenter skal gennemgås. Nu må vi se, *hvornår* mureren får tid!
- Sidste år fortalte jeg om de modstridende meldinger fra Københavns Kommune om vores private fællesvej; Ved Mønten og den fremtidige status. Bl.a. fik vi påbud om at reparere hullerne i fortovet. Vi valgte den billigste løsning. I juni fik vi besked om at kommunen overtager vejen og dermed vedligeholdelsespligten af kørebanen og fortovet. – Vi skal dog forsat forestå snerydningen af fortovet. Der forventes opsat parkometre til februar 2007.
- Som tidligere nævnt forestår der måske en renovering af gården – det er op til jer som deltagere her på generalforsamlingen.

Netværk - Telefon, TDC kabel-tv og internetforbindelse

I juni bad vi om andelshavernes holdning til etablering af vores eget netværk. Eske Rasmussen og Henrik Braager, som udgør IT-udvalget, havde udarbejdet et forslag, som blev beskrevet i det udsendte materiale. Idéen er at lade **foreningen** betale etableringsomkostningerne, mens **andelshaverne** høster fordelene med billigere telefon, og internetforbindelse. Endvidere bør der indgås en foreningsaftale med TDC kabel-tv.

I juli kunne vi offentliggøre resultatet af den vejledende afstemning om etablering af eget netværk:

- 93 andelshavere kunne stemme – 56 har afleveret en stemmeseddel.
- Etablering af netværk jf. IT-udvalgets forslag – 52 for, 3 imod, 1 hverken for eller imod.
- Afholdelse af ekstraordinær generalforsamling – 29 for, 14 imod, 13 hverken for eller imod.
- Til spørgsmålet om man vil tilmelde sig netværket svarede: 48 ja, 3 nej, 5 ved ikke.

På baggrund af resultatet valgte bestyrelsen at medtage investeringen i budgetforslaget for 2006/2007, som kommer til behandling her på generalforsamlingen. For god ordens skyld er IT-Udvalgets beskrivelse gengivet sidst i denne beretning.

Bygas2

Det er forhåbentlig alle bekendt, at Københavns Energi fra 1. juni 2007 ændrer leverance af gas. Der indføres Bygas2. Det betyder, at alle komfurer fra før 1972 skal være udskiftet.

Københavns Energi anslår, at der skal nye gaskomfurer i 33.000 hjem, fordi de gamle ikke kan bruges til Bygas2.

Men her 9 måneder før er der stadig omkring 24.800 kunder, som snart skal ud og finde et nyt gaskomfur. Hvis alle venter til sidste øjeblik, vil der ifølge hvidevarebranchen opstå flaskehalse pga. mangel på komfurer og installatører.

Hvis salget af komfuret foregår i et jævnt tempo, skal vvs-installatørerne skifte 99 komfurer hver arbejdsdag fra nu af og frem til deadline den 1. juni 2007 – udover de 25 gaskomfurer, som de normalt installerer. Men dette tal vil stige støt, hvis mange bliver ved med at vente, og så bliver der kø både hos forhandlerne og installatørerne.

Gaschef Erik Keis råder, på Københavns Energis hjemmeside, kunderne til, at de begynder at skifte komfur, så snart de modtager et brev fra Københavns Energi om, at deres komfur skal udskiftes.

På den måde kommer tingene til at glide let uden månedlange ventelister, og alle kan få de komfurer, de gerne vil have, udtaler gaschefen.

I yderste konsekvens kan kunderne risikere at miste retten til kompensationen på 2.000,- kroner, hvis Københavns Energi fra 1. juni 2007 bliver nødt til at lukke for gassen hos alle de kunder, som endnu ikke har fået skiftet.

Forslag fra bestyrelsen

Af indkaldelsen kan I se, at bestyrelsen har stillet følgende forslag:

1. Forslag om gældspleje.
2. Forslag om anvendelse af indtægt ved førstegangssalg til vedligeholdelse eller nedbringelse af gæld.
3. Forslag om administratorskifte.

Forslag 1 – 2

Forslagene 1 og 2 er gengangere fra de tidligere år.

Forslag 3

Som jeg redegjorde for sidste år, var ejendomsadministration ikke tilfredsstillende. På generalforsamlingen sidste år blev vores nye administrator Anne Mette Bo præsenteret af hendes chef advokat Timmi Lund. Han orienterede om, at Difko Ejendomme A/S var klar over problemerne i administrationen, og at der ville blive taget hånd om det.

Vores overraskelse var derfor stor, da Timmi allerede to dage efter vores generalforsamling forlod Difko. – Bestyrelsen valgt imidlertid, at give Anne Mette Bo mulighed for at sætte sig ind i arbejdet med foreningen. Og det skal anerkendes, at hun har knoklet med at få ryddet op.

Hvorfor stiller bestyrelsen så forslag om administratorskifte? Vi ønsker blot at have muligheden, hvis der skulle opstå situationer i det kommende år, som gør, at vi ser os nødsaget til at skifte.

Hvis I ser vedtægtens § 34, er det generalforsamlingen, som træffer beslutning om valg af administrator. Endvidere er der regler for opsigelsesvarsel. Her gengivet:

§ 34 *Generalforsamlingen vælger en administrator til at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administrator. Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans opgaver og beføjelser.*

Derfor indstiller vi til generalforsamlingen, at bestyrelsen gives bemyndigelse til at fortage administratorskifte i det kommende år, hvis vi finder det nødvendigt.

Bestyrelsen

Da bestyrelsesmedlem Sine Rix bad om orlov fra bestyrelsesarbejdet indtrådte suppleant Henrik Braager som medlem. Sine har nu meddelt, at hun ikke modtager genvalg – det skal jeg være den første til at beklage. Sine har altid deltaget med stor entusiasme og foreningen har bl.a. draget nytte af hendes faglige indsigt som uddannet revisor. Jeg vil her benytte muligheden for at takke for din indsats, men med håb om at du på sigt kan vende tilbage i bestyrelsen.

Vi har aldrig skelnet mellem medlemmer og suppleanter, alle kan give sin holdning til kende og deltage i debatten på bestyrelsesmøderne. Det der er væsentligt er, om man kan bidrage konstruktivt qua sine kompetencer.

Henrik Braager bidrog hurtigt som nyvalgt suppleant - og siden bestyrelsesmedlem, med især kontakt til håndværkere, indhentning og kritisk gennemgang af diverse tilbud. – Men også IT-udvalget har han været en væsentlig andel af.

Afslutning

Det var så de emner, jeg valgte at omtale i dette års beretning. Selvom jeg indledte beretningen med, at vi ikke vil huske året for noget særligt, sker der alligevel en del på sådan et år. Beretningen afspejler derfor kun en brøkdel af foreningens virke, alligevel håber jeg, at du har læst, noget som interesserer netop dig.

Bestyrelsen bestræber sig på at drive andelsboligforeningen, så langt de fleste beboere føler sig godt tilpas og dermed glade for at bo i ejendommen.

Økonomisk fortsætter vi den linie, som blev lagt ved vores stiftelse med fokus på omkostningerne under størst muligt hensyntagen til vedligeholdelse og forbedringer, som forøger ejendommens værdi. En stram økonomisk styring er forudsætningen for, at andelsboligafgiften kan holdes nede.

Det regnskab som statsautoriseret revisor Jesper Buch om lidt vil præsentere, må betegnes som tilfredsstillende. Jeg vil derfor, traditionen tro, tillade mig at konkludere; at det har været et godt år for **A/B VED MØNTEN** og forhåbentligt også for medlemmerne.

Så mange var ordene i år.

IT-udvalgets orientering af 20. juni 2006

TDC kabel-tv for 74,- kroner pr. måned (grundpakke)

IT-udvalget har undersøgt forskellige tv løsninger og vurderingen er, at den bedste og mest simple vil være en *foreningsaftale* med TDC kabel-tv. Leverance vil ske på den eksisterende kabling i ejendommen (kræver ikke nye stik – alt forbliver som før).

I april/maj måned udsendte TDC kabel-tv meddelelser til samtlige beboere om en ensretning af deres priser. Mange af beboerne med, lang anciennitet, vil opleve betydelige stigninger.

En foreningsaftale betyder, at alle beboere tilmeldes aftalen gennem foreningen, der opkræver betalingen for grundpakken over huslejen (andelsafgiften). De beboere som ønsker "mellem" eller "stor" pakke, kan selv bestille den hos TDC kabel-tv. De beboere der bestiller større pakker, betaler den ekstra omkostning direkte til TDC. Det er væsentligt billigere at få de store pakker på denne måde.

Nyt netværk

Etablering af et netværk er en forudsætning for at kunne tilbyde Internet og telefoni. Vi mener at foreningen bør eje netværket, da det også er forudsætningen for at kunne forhandle sig frem til gode priser fra udbyderne. - Det er TDC der ejer den kabling, som i dag findes i ejendommen.

IT-udvalget har indhentet tilbud fra to kablingsfirmaer. Tilbudene vurderes at afspejle den aktuelle prissætning på markedet (februar 2006). Begge leverandører har givet nogenlunde identiske tilbud, som følger gængs praksis for implementering af netværk i boligforeninger.

Løsningen er baseret på, at der trækkes dobbelt kabel til hver lejlighed; gennem kælderen og op ad fortrapperne. Det inkluderer gennemboring og opsætning af nødvendige stik i lejlighederne. De nødvendige stik vil blive sat op der hvor der bores igennem så det dækker hullerne. Man kan, mod en beskedent betaling, få placeret stikkene andre steder i ens lejlighed.

- **Telefonabonnement for 35,- kroner pr. måned**

IT-udvalgets løsningsmodel benytter sig af de lave omkostninger ved IP telefoni. Modellen betyder, at den enkelte lejlighed kan vælge at tilslutte sig løsningen eller beholde f.eks. en TDC fastnetlinie.

Under alle omstændigheder vil beboerne kunne beholde sine nuværende telefoner og numre. Skiftet vil således alene være et spørgsmål om at flytte telefonen til et nyt stik.

De der tilmelder sig telefoniløsningen, vil modtage opkrævning og regning fra *Telelet* (et TDC selskab).

Opkaldspriser er p.t.:

Opkaldsafgift 20 øre

Opkald til fastnet i Danmark - dag 0,16 kr./min.

Opkald til fastnet i Danmark – aften 0,08 kr./min.

Opkald til mobil 1,35 kr./min.

"Flatrate telefoni" 115,00 kroner pr. måned – Giver ret til ubegrænset taletid til fastnet i Danmark.

- **Internet for 40,- kroner pr. måned**

IT-udvalget har undersøgt forskellige muligheder for at få en Internetforbindelse tilsluttet foreningens netværk. Afhængig af tilslutningen blandt beboerne, vil der blive tale om en 4mbit eller 8mbit ASDL linie. Der vil blive opsat en server, der beskytter beboere mod Internettet (en firewall). Det er valgfrit om man vil benytte sig af den fælles Internetforbindelse.