

Beretning 2008/2009

Den 24. marts var det 10 år siden der blev holdt stiftende generalforsamling i Den Norske Kirke og **Andelsboligforeningen Ved Mønten** blev en realitet.

Jeg skal nok spare alle for at gentage historien fra den gang, da den findes på vores hjemmeside. Blot konstatere, at vi var 67 ud af 130 beboere som valgte at købe ejendommen, og dermed blive andelshavere. Der er stadig 30 tilbage som har været med fra starten.

Ved regnskabsafslutningen 2008/2009 er vi 102 andelshavere. I årets løb er der handlet 16 lejligheder heraf en lejelejlighed. Ved beretningens udarbejdelse er vi bekendt med ikke mindre end fem handler, heraf to førstegangssalg.

I denne "jubilæumsberetning" vil bestyrelsen kommentere:

- andelsboligmarkedet, herunder omsætteligheden af vores lejligheder
- valuarvurdering 2009
- ny andelskrone
- låneomlægning
- regnskabet 2008/2009, samt budget 2009/2010
- forslag fra bestyrelsen – øget andelsboligafgift
- udførte og planlagte reparations- og vedligeholdelsesarbejder
- andelstanken

Andelsboligmarkedet

Andelsboliger har været meget omtalt i medierne i det forløbne år. Ofte med sensationelle overskrifter om hvor meget lejlighederne er faldet i værdi. Ikke mindst ejendomsmæglerne har været fremme med udtalelser om at andelsboliger er overvurderet. Eller med budskaber om, at de skal ned i pris med - f.eks. 20 pct.

Der er ikke tvivl om, at de har ret! – MEN de tager også meget fejl! Man kan ikke skære alle andelsboliger over én kam. Nogle foreninger er helt klart alt, alt for dyre. Der er enkelte foreninger hvor man bør modtage penge for at overtage en andelslejlighed. – Og så er der andre foreninger (og dem er der rigtig mange af) som har hensat store beløb i deres regnskaber. De holder på den måde deres andelskrone lavere, end de ellers kan.

Jeg har talt med flere mæglere som fortæller, at det træge ejerboligmarked kun er opvejet af at de har opdyrket et nyt forretningsområde; andelsboliger. En meget stor mæglerkæde har direkte meldt ud, at de ikke havde haft overskud uden salget af andelsboliger.

Men det stiller jo spørgsmålet: Hvad skal/kan en andelsbolig koste? Som udgangspunkt kender man altid den maksimale pris, nemlig den af generalforsamlingen vedtagne andelskrone. Hertil kan komme tillæg for evt. særforbedringer. Boligen MÅ ikke sælges dyrere.

Men ejendomsmægleren arbejder med en "markedspris". Det er den pris, han mener markedet kan bære, sammenlignet med andre boliger af samme type, stand og beliggenhed. I dagens marked er den næsten altid lavere end andelskronen. Det skyldes at de andelslejligheder, som mæglerne får til salg, er dem som ikke kan sælges via foreningens ventelister eller som andelshaverne ikke selv kan afsætte.

En ejendomsmægler er, ligesom sælger, interesseret i at få ejendomme/andelslejligheder solgt hurtigt og erfaringerne viser at andelshavere er dem der er mest villige til at sætte priserne ned for at komme af med deres lejligheder. Det hænger bl.a. sammen med, at vi også er dem, som har haft de største og hurtigste stigninger.

Hvordan er det så gået i vores forening i det forløbne år?

Som nævnt er der handlet 16 lejligheder. Ingen er handlet via mægler. Fire lejligheder er handlet fra byttelisten, fire fra den eksterne venteliste og otte uden for venteliste.

Hovedparten af lejlighederne er handlet til prisen. Dog er tre lejligheder handlet under prisen hhv.: 15.000,- kroner, 36.000,- kroner og 82.000,- kroner. F.s.v.a. den sidste skal det bemærkes, at sælger tilsyneladende ville af med lejligheden hurtigst muligt, og ikke havde tid til at finde en anden køber. – De nævnte tre er ikke de senest handlede.

Siden foreningens stiftelse i 1999 har vi handlet 140 lejligheder. Indtil i 2008 er de afsat uden problemer via ventelisterne. Men i takt med, at lejlighederne er blevet dyrere, udbuddet større og bankernes kreditpolitik strammere, er tiden blevet en anden.

Medlemmerne skal derfor fortsat være indstillet på, at liggetiden ikke længere kun er én måned! – Men det længste vi endnu har oplevet er vist fire måneder.

Hvorfor vælge lejlighed i A/B VED MØNTEN?

- fortsat lav andelsboligafgift,
- rimelig andelspris,
- ejendommens beliggenhed,
- god vedligeholdelsestand,
- god finansieringsprofil,
- internet til 100,- kr. pr. mdr.,
- motionscenter til 20,- kr. pr. mdr.,
- gårdmiljø og
- flinke naboer

Andelskronen kunne sidste år maksimalt sættes til 9.840 kroner pr. kvadratmeter, men vi valgte en maksimal andelskrone 9.000 kroner. Totalt for foreningen svarer det til en "ikke formålsbestemt hensættelse" på godt 6,7 mio. kroner.

Endvidere har foreningen stadig 28 lejelejligheder, som sælges efterhånden som lejerne fraflytter. Provenuet herfra benyttes til nedbringelse af foreningens gæld eller vedligeholdelse, som øger ejendommens værdi. Således er vi bl.a. i gang med en løbende renovering af hovedtrapperne. (Se omtalen "Vedligeholdelse mv.").

Valuarvurdering

Til aftenens generalforsamling har bestyrelsen fået udarbejdet en valuarvurdering. Årsagen er, at vi principielt mener, at det giver det mest retvisende billede af ejendommens værdi.

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

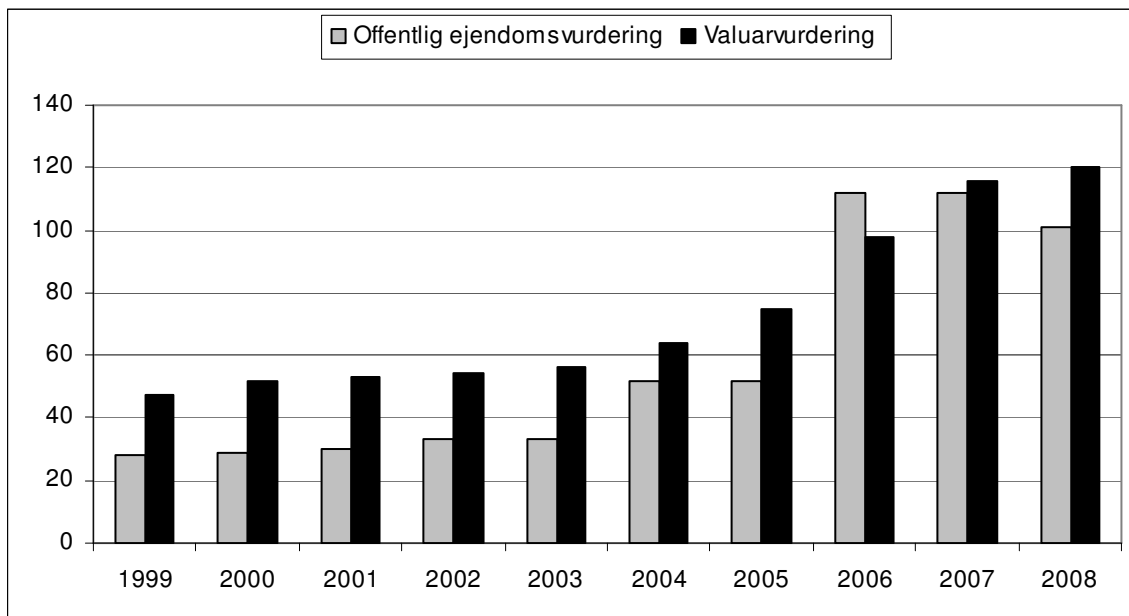
- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Fra foreningens start har vi benyttet **valuarprincippet**. Eneste undtagelse var den 14. maj 2007.

Ejendommen er af ejendomsmæglerkæden EDC Erhverv Poul Erik Bech i år vurderet til 114 mio. kroner mod 120 mio. kroner sidste år.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der skal være gældende for regnskabsåret 2009/2010. Af grafen (på næste side) kan du se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingerne siden vores stiftelse.

Ejendommens værdi efter forskellige vurderingsprincipper



Andelskrone

Traditionen tro er skemaet nedenfor, som viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise nye andelshavere, at vi én gang har **nedsat** andelskronen, og at det ikke er en naturløve at andelslejligheder kun kan stige i pris. Årsagen til faldet var kursudviklingen på obligationer omkring regnskabsafslutningen 30. juni 2003, som betød, at vores obligationsrestgæld var højere end året før. Det påvirkede andelskronen negativt. Men også fald i valuarvurderingen kan betyde en lavere andelskrone.

Andelshavere skal nok indstille sig på at priserne i nogen grad vil følge det øvrige boligmarked.

Dato	Max. Andelskrone	Andelskrone pr. m ²
20.3.1999		300
29.4.1999	1.017	900
30.10.2000	1.653	1.350
24.9.2001	1.836	1.350
23.9.2002	1.938	1.800
20.10.2003	1.785	1.500
28.9.2004	1.989	1.800
26.10.2005	3.219	3.000
25.9.2006	6.669	6.100
*) 14.5.2007	8.457	8.100
1.10.2007	9.180	8.700
29.10.2008	9.834	9.000

*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommen er i år vurderet 6 mio. kroner lavere end sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 114 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 29,25 gange indskuddet svarende til 8.775 kroner pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 30 hvilket svarer til 9.000,- kroner pr. kvadratmeter.

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

Bestyrelsen fremsætter forslag om at sænke andelskronen til 28 gange indskuddet eller 8.400,- kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

Låneomlægning

Den 30. juni i år udløb vores 10 årige stående lån 5 pct. BRF opr. 14,894 mio. kroner der således skulle refinansieres.

Efter mange drøftelser og indhentede tilbud fra Nordea Kredit og BRF Kredit A/S besluttede vi os til at optage et nyt 7½ årigt stående lån 4 pct. Den kortere løbetid skyldes, at kursen er væsentlig bedre end et tilsvarende 10 årigt lån, og vi derfor ikke får så stort et kurstab. Restgælden på det nye lån bliver derfor lidt større 15,309 mio. kroner.

Med i vores overvejelser var under vejs også rentetilpasningslån, med og uden afdragsfrihed som vi kunne få til væsentlig lavere rente, samt diverse rentesikringsprodukter (Cibor6 med renteswap). Men vi valgte til sidst en FAST rente på 4 pct. svarende til det produkt vi havde, blot med en lavere rente og lidt kortere løbetid.

Foreningens langfristede gældsforpligtigelse ser EFTER 30. juni 2009 således ud: (vil fremgå i næste årsregnskab)

- 4 pct. BRF opr. 25,207 mio. kroner /obligationslån udløb 2035 m/afvikling
- 4 pct. BRF opr. 7,000 mio. kroner /stående lån - (m/rentetilpasning)
- 4 pct. BRF opr. 15,309 mio. kroner /stående lån – udløb 2017

Ejendommen er vurderet til 114 mio. kroner, vores belåning udgør 39 pct.

Regnskabet – 2008/2009

Årets resultat blev på kun 55.751 kroner. Det betyder, at vi må benytte 578.844 kroner af tidligere års overskud til afdrag på prioritetsgæld. Når vi sammenligner med sidste år, er det et dårligere resultat. Det skyldes især væsentlig færre ekstraordinære indtægter, da der er solgt én lejelejlighed mindre, samt udgifter til kurstab og omkostninger ved omlægning af realkreditlån.

Men det der først og fremmest stikker i øjnene når regnskabet skal kommenteres, er de fortsat store udgifter til reparation og vedligeholdelse, og som vi har valgt at omtale i et separat afsnit i denne beretning. Ellers bør fremhæves; foreningens gode likviditet som har medført pæne finansielle indtægter - en renteindtægt på 159.687 kroner. Ved årets afslutning havde vi godt 3 mio. kroner i indestående, samt mulighed for at trække op til 1 mio. kroner på vores kassekredit. Vi er derfor ikke længere afhængige af betalingsstrømmene, og kan fremskynde vedligeholdelsesprojekter, hvis det økonomisk er til fordel for foreningen. Tidligere var vi nødt til at være meget mere fokuseret på hvornår større regninger forfaldt.

Det lille overskud er umiddelbart ikke tilfredsstillende, og vi bør kunne betale af på vores prioritetsgæld over *den løbende drift*. Selvom vi er bekendt med salget af de lejelejligheder, mener bestyrelsen at der allerede i år skal ske en forhøjelse af andelsboligafgiften. Læs mere om dette nedenfor.

Regnskabet vil blive gennemgået som helhed under punkt 4 i dagsordenen.

Forslag fra bestyrelsen – øget andelsboligafgift

Af indkaldelsen kan I se, at bestyrelsen fremsætter følgende forslag:

Bestyrelsen fremsætter forslag om at andelsboligafgiften hæves fra 470,- til 500,- kroner pr. kvadratmeter pr. år. Gældende fra opkrævningen pr. 1. november 2009.

Begrundelse:

Foreningen har siden stiftelsen ændret andelsboligafgift i 2003. Her hævede vi boligafgiften fra 411,- kroner til 425,- kroner pr. kvadratmeter pr. år til dækning af øgede skatter og afgifter, samt yderligere udgifter til el og vand. På samme generalforsamling besluttede vi at hæve andelsboligafgiften til 470,- kroner pr. kvadratmeter pr. år til dækning af udgifterne til vinduesudskiftningen. Denne stigning trådte i kraft pr. 1. september 2004. Siden har andelsboligafgiften været uændret.

Men det har foreningens generelle udgiftsniveau ikke!

Af skemaet kan du se hvad en vedtagelse kommer til at betyde for en lejlighed af din størrelse: (i det grå felt er den ny andelsboligafgift ekskl. a conto varme og evt. forbedringsforhøjelse).

Lejlighedens størrelse i kvadratmeter	(Ekskl. a conto varme og evt. forbedringsforhøjelse)		
	Nuværende boligafgift pr. måned	Ny boligafgift pr. måned	Stigning i alt pr. måned:
52	kr 2.036,67	kr 2.166,67	kr 130,00
55	kr 2.154,17	kr 2.291,67	kr 137,50
56	kr 2.193,33	kr 2.333,33	kr 140,00
58	kr 2.271,67	kr 2.416,67	kr 145,00
62	kr 2.428,33	kr 2.583,33	kr 155,00
64	kr 2.506,67	kr 2.666,67	kr 160,00
66	kr 2.585,00	kr 2.750,00	kr 165,00
69	kr 2.702,50	kr 2.875,00	kr 172,50
70	kr 2.741,67	kr 2.916,67	kr 175,00
71	kr 2.780,83	kr 2.958,33	kr 177,50
72	kr 2.820,00	kr 3.000,00	kr 180,00
73	kr 2.859,17	kr 3.041,67	kr 182,50
79	kr 3.094,17	kr 3.291,67	kr 197,50
80	kr 3.133,33	kr 3.333,33	kr 200,00
83	kr 3.250,83	kr 3.458,33	kr 207,50
86	kr 3.368,33	kr 3.583,33	kr 215,00
87	kr 3.407,50	kr 3.625,00	kr 217,50
92	kr 3.603,33	kr 3.833,33	kr 230,00
95	kr 3.720,83	kr 3.958,33	kr 237,50
111	kr 4.347,50	kr 4.625,00	kr 277,50
113	kr 4.425,83	kr 4.708,33	kr 282,50
116	kr 4.543,33	kr 4.833,33	kr 290,00
133	kr 5.209,17	kr 5.541,67	kr 332,50
136	kr 5.326,67	kr 5.666,67	kr 340,00

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt 1,417 mio. kroner på reparation og vedligeholdelse mod 1,392 mio. kroner året før. Det er nok i overkanten af, hvad man årligt bør bruge på en ejendom af vores størrelse, men årsagen til, at foreningen *kan* bruge så mange penge på denne post skyldes, at vi har luft i regnskabet til at tage

"ekstraordinære" initiativer, så længe vi har lejelejligheder som sælges. Som omtalt i sidste års beretning har vi bl.a. valgt at renovere hovedtrapperne over en årrække, og inden de kræver omfattende opretning. Det bliver/er således betalt over driften.

I regnskabsåret har vi udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger også brugt penge på:

Brevkasseanlæg

Anlægget der er lovpligtigt for alle etageejendomme fra 1. januar 2010 kunne allerede tages i brug fra september 2008.

Elektronisk reservation af vasketider

På foranledning af gentagende henvendelser fra mange brugere af vaskeriet om, at vasketider ikke blev overholdt, og der var beboere, som ikke respekterede reservationer, valgte vi at etablere elektronisk reservation. Efter lidt indkørvanskeligheder i den første uge blev såvel hard- som software udskiftet. Systemet har siden kørt efter hensigten.

Ved en gennemgang af forbrugsmønstret i 2008 var det i øvrigt interessant at se, at én beboer stod for 8 pct. af det samlede forbrug. Man skulle næste tro, at der var åbnet en rulleforretning i ejendommen, som en slags "nebensgescht". - Vaskeriet er nu engang alene til brug for beboerens egen husholdning.

Renovering af hovedtrapper

Arbejdet er forsat med opgangen Ved Stadsgraven 1 og 3. Maleren vil forsætte i efteråret i nummer 5, 7 og 9. Når vi har et halvårsregnskab pr. 1. januar 2010, vil bestyrelsen træffe beslutning, om der er økonomi til at forsætte ad Ved Mønten, eller om det udsættes til efteråret 2010.

Nye dørtelefoner

Samtlige 13 opgange fik nye dørtelefonanlæg. Vi har haft enkelte problemer i opgang 5 og 7, bl.a. i et par lejligheder hvor beboerne ikke gav adgang jf. varslinger, som betød at anlægget ikke har virket 100 pct. Der var beboere som oplevede, at det ringede hos dem, selvom det var hos naboen der blev ringet på. MH Teknik har imidlertid været meget fleksible og fundet løsninger, efterhånden som vi blev bekendt med fejlene.

Renovering af kældertrappen

Kældertrappen Ved Stadsgraven 1 blev renoveret og der er lagt fliser i kælderhalsen. Kælderhalsen Ved Mønten 19 er også færdig. Her skulle murerne også have renoveret kældertrappen, men der opstod problemer med at skaffe samme slags fliser. Vi formoder, at trappen renoveres i august eller september 2009.

Udluftningssystem til centralvarmeanlægget

Ved fyringsæsonens begyndelse den 15. september 2008 viste der sig problemer med at skaffe varme i flere strenger. De andre år har blikkenslageren med forskellige "kunstgreb" kunne få luften ud af systemet og forholdsvis hurtigt skaffe varme i alle lejligheder. Men det viste sig at blive helt umuligt nogle steder. Vi fik præsenteret en løsningsmodel; vakuum-aflifter, som blev opsat på prøve. Den kunne løse opgaven samme eftermiddag, som den var opsat og blev derfor installeret permanent.

Forstoppelse

Så er der de ærgerlige udgifter; En lørdag aften i marts skete der oversvømmelse hos en beboer i en stuelejlighed. Vandet stod op af afløbet på badeværelset. ISS Skadesservice fik afbødet de værste skader i lejligheden og i kælderen. Faldstammen blev forsøgt rensset med motorsplit. Men allerede dagen efter var den igen gal, men nye oversvømmelser til følge. Nye forsøg på at rense faldstammen blev iværksat. Kun med begrænset resultat.

Først mandag lykkedes det vores egen blikkenslager at lokalisere problemet. Årsagen var en parfume flaske, som tilsyneladende var forsøgt skyllet ud i et toilet i en af etagerne højre oppe - og som så havde sat sig godt og grundigt fast i en bøjning på faldstammen og dermed afstedkommet en forstoppelse.

Det var dyrt for foreningen, men ikke mindst stærkt generende for den beboer det gik udover.

Linoleum på køkkentrapper

I juni 2008 fik vi lagt linoleum på trin i de sidste 5 køkkentrapper. Regningen blev betalt i dette regnskab, jf. omtale i beretningen sidste år.

Opgradering af IT-netværk

I forbindelse med sidste års beslutning om at øge hastigheden på internetforbindelsen har det været nødvendigt at opgradere vores hardware. Det betyder bl.a., at Henrik Pagel kan koble sig på systemet fra sin egen computer og dermed arbejde hjemmefra om nødvendigt. – Det vil også betyde, at jeg fremover kan lægge alt elektronisk foreningsrelevant materiale på en central server, hvor de øvrige bestyrelsesmedlemmer har adgang. Datasikkerheden øges, og vi er sikre på at der tages backup.

Isolering af rør

En af de opgaver bestyrelsen i 2009/2010 vil undersøge nærmere, er økonomien ved at isolere de resterende koldt- og varmtvandsrør i kældrene. Det vil vi drøfte nærmere med ejendommens energikonsulent.

Ellers må bestyrelsens ambition for 2009/2010 være at holde omkostningerne nede, og så vidt muligt kun bruge ekstraordinære indtægter til renovering af hovedtrapperne, så det arbejde kan færdiggøres så hurtigt som muligt.

I anledning af at det er den 10. beretning, har vi på sidste side en liste over de væsentligste forbedringsarbejder, der er udført i den tid vi har ejet ejendommen.

“Andelstanken”

Der har som tidligere omtalt været en del ind- og udflytninger gennem de seneste 10 år. Det har betydet, at mange medlemmer nok ikke kender hinanden så godt.

Andelshavere og bestyrelsesmedlemmer har arrangeret forskellige “kom sammen”; pensionist onsdage, fastelavnsfest, juletræsfeest, gårdfest, etc., men opbakningen har desværre været begrænset.

Dog var der pænt fremmøde før jul sidste år, da Mille Wehnet inviterede til glögg og æbleskiver. Lad os håbe, at det kan blive starten på en ny tid!

De skiftende bestyrelser har ofte drøftet, hvordan vi kunne øge medlemmernes tilhørsforhold til andelsboligforeningen. Jeg omtalte emnet i beretningen 2005 og emnet er fortsat aktuelt. Så jeg tillader mig at gentage et par af pointerne.

Bestyrelsen vil gerne bidrage til et større engagement og tilhørsforhold til det sted vi kalder hjemme. Det vil måske også betyde, at vi i fællesskab kan se en interesse i at passe godt på vores ejendom.

Jeg oplever til stadighed medlemmer som omtaler foreningen som “I” og “jer” i stedet for “vi” og “os”. Der bør ikke være et modsætningsforhold – medlemmerne er jo foreningen.

Bestyrelsen er som bekendt medlemmer på lige fod med alle andre, og har nøjagtig samme fordele eller eventuelle gener ved at bo i en etageejendom.

Hvis vi blot husker at rydde op efter os selv, tørre op på trappen hvis vi spilder, lukker døre og vinduer på opgange så det ikke regner ind, - ja så sparer vi naboernes irritation og viceværtens tid. Hver gang vi skal have “nogen” til at gøre noget for os, så koster det ofte penge. – Og det er ikke “I” og “jer” som betaler, men “vi” og “os”.

Jeg håber, at alle vil huske på, at vores største aktiv er ejendommen – ikke kun vores andelslejlighed. Så endnu en gang; deltag i at passe på dit og mit hus.

Afslutning

Det var så de emner, jeg valgte at omtale i denne 10. beretning. Hvis der er emner du savner omtalt eller spørgsmål du ønsker belyst, har du som altid mulighed for at bringe det op på generalforsamlingen.

Bestyrelsen bestræber sig fortsat på at drive andelsboligforeningen, så langt de fleste beboere føler sig godt tilpas og dermed glade for at bo i ejendommen. Der har i årets løb kun været én klagesag, hvilket må siges at være rekord. Vi håber, at det er et udtryk for, at beboerne har mod og mandshjerte til selv at kunne tale med hinanden – eller endnu bedre; der har måske ikke været noget at klage over! Under alle omstændigheder har det været en stor lettelse for bestyrelse og administrator.

Det er også glædeligt, at vi har refinansieret vores stående lån til en lavere rente omend den kun er et fald fra 5 pct. til 4 pct., men det betyder dog en besparelse på ca. 132.000 kroner årligt de næste 7½ år.

Det regnskab, som vi om lidt vil præsentere, har jeg tidligere betegnet som "ikke tilfredsstillende". Men der er taget gode vedligeholdelsesinitiativer, som er betalt over driften. Vi kommer ud af året med meget lille overskud. Det betyder ikke **A/B VED MØNTEN** økonomisk har problemer – *lang fra* - blot at vi, mens tid er foretager mindre justeringer – så vi også i årene der kommer, har en sund forening.

Bestyrelsen foreslår, at hæve andelsboligafgiften med 30,- kroner pr. kvadratmeter pr. år. Det vil med det nuværende antal andelshavere give foreningen en yderligere indtægt på 240.870,- kroner årligt.

Så længe vi har lejelejligheder, som løbende sælges, kan vi holde en høj standard, og tage initiativer som ellers vil kræve ekstraordinære indbetalinger eller stigning i andelsboligafgiften. Vi kan glæde os over at vi stadig har 28 lejelejligheder, som løbende vil blive solgt. Men de daglige driftsudgifter til skatter, afgifter, renholdelse, almindelig slidtage, administration, samt renter og afdrag på gæld er altså steget de sidste 5 år, og bør betales via de faste indtægter; andelsboligafgifter og huslejer, der som bekendt ikke er steget.

Så mange blev ordene i år.

Forbedringsarbejder gennem 10 år i vilkårlig rækkefølge:

640 nye vinduer og døre, isolering i brystninger
Belysning over alle køkkendøre, i den forbindelse delvis renovering af el-net
Nye varmeveksler, renovering af varmekælder
Overdækning af containergård / etablering af separat storskralderum
Cykelstativer ved havegange
Maling af vægge i port, samt nyt loft med isolering
Ny port
Ny trappe til cykelkælder
Renovering af vaskeri – nye vaskemaskiner / tørretumbler
Maling af cykelkælder – adgang til vaskeri via cykelkælder
Etablering af opbevaringsrum i tidl. cykelkælder A.F. 6
Etablering og istandsættelse af beboerlokale
Etablering og istandsættelse af motionsrum
Renovering af gårdtoilet
Afslibning og lakering af køkkentrapper 2002
Linoleum på køkkentrapper 2008
Kabling af ejendommen, etablering af internet
Brevkasseanlæg
Renovering af 5 hovedtrapper (ud af 13)
Renovering af vejen Ved Mønten (pålagt af Københavns Kommune da det var en privat fællesvej)
Renovering af trådhegn
Systemlåse på alle fællesdøre
Nyt betalingssystem, vaskeriet 2005 (tidl. Danmønt)
Nyt reservationssystem, vaskeriet 2009
Isolering af varmvandstanke
Nye dørtelefoner
Løbende udskiftning af højtskyllede til lavtskyllende toiletter

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i september 2009)