

Beretning 2009/2010

Foreningen rundede 11 år i et år der ligner mange af de foregående på den positive måde; flot overskud, høj aktivitet for renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, pæn omsætning af lejligheder og i det store hele glade og tilfredse andelshavere. Af de mere ærgerlige sager bør nævntes vores beslutning om at opsig vores viceværtfirma, ISS Ejendomsservice, og at vi blev nødt til at tvangsflytte en erhvervslejer.

Ved regnskabsafslutningen 2009/2010 er vi 104 andelshavere. I årets løb er der handlet 15 lejligheder, heraf 2 lejelejligheder. Ved beretningens udarbejdelse er der 3 lejligheder til salg, og vi har modtaget meddelelse om en lejers død, samt opsigelse fra en andelshaver. Endvidere er der allerede handlet 2 lejligheder i det nye regnskabsår.

I denne beretning vil bestyrelsen kommentere:

- andelsboligmarkedet,
- valuarvurdering 2010,
- andelskrone,
- regnskabet 2009/2010, samt budget 2010/2011,
- reparations- og vedligeholdelsesarbejder,
- forslag fra bestyrelsen,
- husdyr,
- ny vicevært,
- erhvervslejemål
- energimærkning
- parabol og
- ejendommen Den Kongelige Mønt

Andelsboligmarkedet

Omsætteligheden af den enkelte andelslejlighed er mere end nogen sinde afhængig af foreningens drift, dens gældsforpligtelser og typen af realkreditlån. De seneste år har især været karakteriseret ved det øget fokus på tilgængelighed og detaljeringsgrad af centrale oplysninger om foreningen. Derfor vil vi efter generalforsamlingen udarbejde en "Dataliste" på foreningen, som indeholder foreningsoplysninger, kvadratmeterfordelinger mellem andel, leje og erhvervsleje, nøgletal mv. Datalisten bliver lagt på hjemmesiden under "Dokumenter".

Vi håber, at den kan hjælpe mulige købere og deres rådgivere til at se, hvor attraktiv vores forening er.

Det der gør det svært at sammenligne priser på andelslejligheder, er de bagvedliggende regnskabstal, låntyper, størrelsen af andelsboligafgift, nødvendig lånefinansiering og ejendommens vedligeholdelsesstand.

Her er et eksempel hvor vi sammenligner en af vores andelslejligheder med to i andre foreninger: ("Købt gæld" er foreningens gældsforpligtelse delt ud på den enkelte andel)

Andelslejligheder 81 m2	A	B	Vores forening
Pris:	kr 1.385.000	kr 372.000	kr 680.400
"Købt gæld"	kr 125.000	kr 1.488.000	kr 421.000
I alt:	kr 1.510.000	kr 1.860.000	kr 1.101.400
Kvadratmeterpris:	kr 18.642	kr 22.963	kr 13.598
Pris i forhold til ejerbolig: (kr. 22.068 pr. m2)	-16%	+4%	-38%
Boligafgift	kr 1.680	kr 8.010	kr 3.375
Brutto - inkl. finansieringsudgift	kr 9.492	kr 10.106	kr 7.435
Netto - inkl. finansierings udgift	kr 7.354	kr 9.533	kr 6.295

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

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:

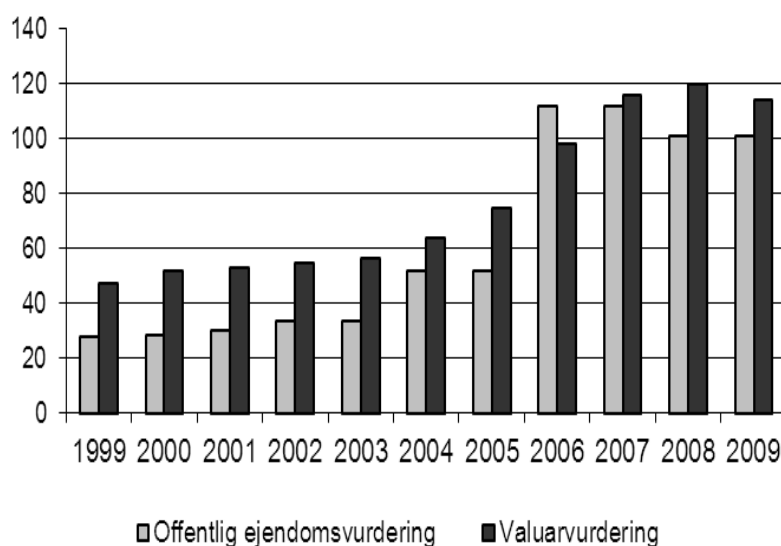
- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

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.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der 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



Andelskrone

Traditionen tro bringer vi skemaet, som siden vores stiftelse viser udviklingen i andelskronen. Vi tager den altid med i beretningen for at vise kommende andelshavere, at vi tidligere har **nedsat** andelskronen, og at det ikke er en naturlov at andelslejligheder kun kan stige i pris.

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
28.9.2009	8.775	8.400
25.10.2010	8.391	?

*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommens valuarvurdering er uændret i forhold til sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 114 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 27,97 gange indskuddet, svarende til 8.391 kroner pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 28 hvilket svarer til 8.400,- kroner pr. kvadratmeter.

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

Et flertal af bestyrelsen fremsætter forslag om at sænke andelskronen til 26 gange indskuddet eller 7.800 kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

Regnskabet – 2009/2010

Årets resultat blev på 981.263 kroner, hvoraf vi benytter 662.055 kroner til afdrag på prioritetsgæld. Det flotte resultat fremkommer primært på grund af salg af to lejelejligheder, men resultatet af den ordinære drift på -57.023 kroner må også betegnes som særdeles tilfredsstillende, da vi har brugt 1,434 mio. kroner til reparation og vedligeholdelse. Det der i øvrigt skal bemærkes er, at vi har haft en urimelig stor udgift på 190.000,- kroner til rydning af erhvervslejemålet Ved Stadsgraven 9, kld. th. Samtidig skulle der også ske udbedring af kloak, gulve og reparationsarbejder, som strakte sig helt ud i gården. Endvidere er der brugt 94.000 kroner til snerydning og glatførebekæmpelse. – I regnskabet er der også medtaget udgifter på 192.000 kroner til renovering af de sidste hovedtrapper på Ved Stadsgraven. Nu skal vi i gang med de fem hovedtrapper på Ved Mønten 11-19.

Med hensyn til budget for 2010/2011 skal kun bemærkes at administrationsudgifterne forventes at stige fra 145.000 til 188.000 kroner, som skyldes at folketinget (som led i skattepakke 2,0) har besluttet at gøre bl.a. ejendomsadministration momspligtigt. Det er således ikke Boligadministratorerne A/S som har hævet prisen. Endvidere skal der benyttes ca. 65.000,- kroner til udarbejdelse af lovpligtig energimærkning – herom senere i beretningen.

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

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt 1,434 mio. kroner på reparation og vedligeholdelse mod 1,417 mio. kroner året før.

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

- Kloakreivering kr. 162.000
- Teknisk bistand kr. 9.400
- Elevatorservice kr. 43.000
- Beboerlokalet, maling mv. kr. 12.500
- Motionsrum kr. 7.500
- Sand og grus til sandkasse mv. kr. 2.800
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S) kr. 25.600
- Gennemgang af alle gadedøre – Låseservice kr. 10.800
- Renovering af 3 hovedtrapper, maling af gyngestativ, borde, bænke, port mv. kr. 225.200
- Glarmester kr. 1.500
- Elektrikerarbejde el- og dørtelefoner kr. 38.200
- Div. tømrer arbejder bl.a. reparation af opgangsdør VS. 7, forsatsvindue til tørrerum kr. 21.900
- Murerarbejder, gulvklinker mv. kr. 52.100
- Div. VVS arbejder (ca. 170 store og små arbejdsopgaver) kr. 782.300
- Samt køb af 3 nye vaskemaskiner kr. 116.000

I det nye regnskabsår er der planlagt indkøb af markise til gården, renovering af 2 – 5 hovedtrapper, renovering af kældertrapperne Ved Mønten 19 og cykelkælder Ved Mønten 15, samt isolering af div. rør i varmekælder.

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 – 5. Vedtægtsændringer

Endvidere genfremsættes en række vedtægtsændringer, som blev vedtaget på ordinær generalforsamling sidste år, men hvor vi ikke var nok andelshavere repræsenteret.

(Vedtagelse af en vedtægtsændring kræver i henhold til vedtægternes § 27, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer er til stede og at 2/3 stemmer for forslaget. Er der mindre end 2/3 af medlemmerne til stede, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan forslaget behandles på den næstkommende generalforsamling (ordinære som ekstraordinære). På denne generalforsamling kan forslaget vedtages med 2/3 flertal, uanset antal tilstedeværende stemmeberettigede medlemmer.)

Vedtægtsændringerne er omtalt i den udsendte indkaldelse – og vil blive gennemgået på generalforsamlingen. Såfremt forslagene bliver vedtaget, vil en tilrettet vedtægt efterfølgende blive lagt på foreningens hjemmeside.

Husdyr

Som det sikkert er de fleste bekendt, åbner husordenen mulighed for at have en hund eller en kat i vores ejendom. Der skal blot foreligge en "Tilladelse til husdyrhold". Det er bestyrelsen som udsteder den. Husordenen omtaler i øvrigt også, at husdyr ikke må luftes eller løbe frit på trapper, i gård eller forhaver.

Hundeejere og hunde bør udvise et stort hensyn til øvrige beboere, og vi andre bør acceptere og glæde os over, at vi bor i en ejendom, som kan tilbyde den luksus at have husdyr; med andre ord bør der udvises gensidig respekt.

Folketinget har umiddelbart før sommerferien besluttet at forbyde 13 hunderacer (muskel/kamphunde).

Følgende hunderacer er omfattet af den nye lovgivning, som betyder at hvalpe født efter 17. marts 2010 skal aflives og ældre hunde skal bære mundkurv:

- Pitbull terrier
- Tosa Inu
- Kangal
- Fila Brasileiro
- Tornjak
- Boerboe
- Amerikansk staffordshire terrier
- Dogo argentino
- Amerikansk bulldog
- Centralasiatisk ovtcharka
- Kaukasisk ovtcharka
- Sarplaninac
- Sydrussisk ovtcharka

Det betyder, at bestyrelsen ikke fremover kan give tilladelse til de hunderacer. Det medfører, at der føres meget præcist regnskab med, hvor mange hunde og hvilke racer der bor i ejendommen.

På foranledning kan vi oplyse, at der ikke er muskel/kamphunde registreret i ejendommen.

Der er registreret 10 hunde af følgende racer:

- Fransk Bulldog (2 stk.)
- Cocker Spaniel
- Berner Senne
- Rottweiler
- Yorkshire Terrier
- Blanding: fransk bulldog/beagle
- Boston Terrier
- Chihuahua
- Blanding: Staffordshire bull terrier/dalmatiner

Hvis du har hund, som ikke er nævnt, bedes du tage kontakt til bestyrelsen, så du kan få den registreret.

Herudover er der givet tilladelse til 5 katte.

---o0o---

Ny vicevært

Omkostningen og kvaliteten af det arbejde som ISS Ejendomsservice gennem nogen tid har leveret, har ikke stået i et rimeligt forhold til hinanden. Bestyrelsen har derfor undersøgt markedet for viceværtfirmaer. Vi fandt hurtigt ud af, at det vigtigste er at finde et firma, som kan fremvise gode referencer eller som vi kender via bestyrelseskolleger i andre foreninger/udlejningsejendomme.

Det er en stor beslutning at opsiges en samarbejdspartner, og det vil uden tvivl betyde, at den nye vicevært skal have en indkøringsperiode, hvor beboere og bestyrelse må have forståelse for, at de ikke kender ejendommen og beboernes særegen.

Ved denne beretnings tilblivelse er det nye firma: Steen Meisner Rengøring & Service endnu ikke tiltrådt. Men med de meldinger vi har fået, og de møder vi har holdt med Steen Meisner, forventer vi en forbedring af servicen.

Vi skal anmode alle om at tage godt imod ejendomsmester Tadeusz Dominik, som tilknyttes vores ejendom.

Erhvervslejemål

Gennem flere år har vi forsøgt at få erhvervslejereren af Ved Stadsgraven 9, kld. tv. til at flytte. Årsagerne har været mange, bl.a. har vi ønsket selv at benytte lokalet, men også mistanke om at lejemålet ulovligt blev brugt til beboelse med deraf gener for de omkringboende beboere, har vægtet tungt.

Jeg var i byretten sidste år, hvor lejereren bedyrede at han ikke boede i lejemålet – og aldrig havde gjort det.

Da en beboer skulle have lukket for vandet if. med renovering af badeværelse og blikkenslageren ikke kunne få adgang til ventilerne i erhvervslejemålet, valgte vi at gå ind med hjælp af låsesmed. Det syn som mødte håndværkerne var ubeskriveligt. Udover såkaldt bohøve, men som må betegnes som affald, lå lejereren og sov, samtidig med at der løb rotter rundt i lokalet. – Stanken var ubeskrivelig!

Vi så ingen anden mulighed end, med hjælp af advokat, at påberåbe os "nødret" og få lokalerne ryddet. Det var svært at finde firmaer med kort varsel, og som var villige til at foretage rydningen, bl. a. på grund af risiko for smittefare. Heldigvis kunne vores blikkenslagerfirma Sparholt VVS skaffe nødvendigt mandskab – som måtte bruge 3 dage og et utal af containere til bortkørsel.

Udover de økonomiske omkostninger, som foreningen indtil videre har betalt, er det sørgeligt, at der ikke har været nogen som kunne tage sig af lejereren – f.eks. hans højesteretssagfører, som til stadighed har holdt møder med ham.

Denne sag har virkelig kostet mange spekulationer og meget arbejde for Kim Friisgaard, Sparholt VVS, bestyrelsesmedlem Dirch Madsen og mig selv.

Energimærkning

Efter flere års tilløb fik vi i Danmark en lovpligtig energimærkning af bygninger ved salg og udlejning. Mærkningen skal foretages regelmæssigt og mindst hvert 5. år. Den nye mærkningsordning er i bund og grund en udbygning af den ELO-rapportering, som tidligere har været lovpligtig. (ELO står for energiledelsesordningen).

Foreningens energikonsulent har gennem en årrække været Aktuel Byggerådgivning ApS, og da ELO-rapporteringen bortfaldt, besluttede vi at fortsætte med en frivillig aftale om, at der hvert år udarbejdes et energi-tjek af ejendommen.

Vores ejendom er omfattet af undtagelsesreglen, som betyder, at det først er pr. 31. december 2010, der skal foreligge en energimærkning if. med salg af andelslejligheder. Vi har derfor truffet aftale med energikonsulenten om at få mærkningen udarbejdet inden nytår.

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen skal synliggøre bygningens energiforbrug, og skal dermed virke som en form for varedeklaration, når en bygning sælges eller udlejes.
2. Mærkningen skal give et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængig af både vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand.

Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på eller om vinteren var kold eller mild.

Mærkeskalaen går fra A til G og svarer til den, som kendes fra en række energiforbrugende produkter, blandt andet hårde hvidevarer.

Parabol

Lejelovens pgf. 29 giver beboere mulighed for at opsætte en parabol. I juni i år blev bestyrelsen af en andelshaver bedt om at forholde sig til spørgsmålet, og vi har under nøje hensyntagen til lovgivningen opstillet en række betingelser for at opsætning kan godkendes:

- montering skal ske på taget mod gården - om nødvendigt på tagryg,
- opsætning og nedtagningen skal udføres af aut. montør, herunder fremføring af kabler,
- der indbetales depositum på 5.000,- kroner til sikkerhed for udgifter til nedtagning og reetablering,
- parabol fjernes ved fraflytning, evt. følgeomkostninger til reparation og reetablering af ejendom betales af beboeren,
- drift, reparation og vedligeholdelse påhviler beboeren,
- beboeren er erstatningspligtig for skade der er forårsaget af parabolen, herunder personskaade.

Den tidligere Kongelige Mønt

Det er Alm. Brand der administrere ejendommen Den Kongelige Mønt. Sidste år var jeg i dialog med Alm. Brands ejendomsafdeling, som kunne oplyse at de kontinuerligt arbejder på at finde en løsning, der kan afslutte den langtrukne byggesag, og de var fuld ud klar over at den på mange måder måtte have påvirket naboerne til ejendommen.

Det var ved samme lejlighed, vi fik oplyst, at den delvist færdige ejendom ville blive pakket ind i stillads og plastik for at bygningen ikke bliver ødelagt (yderligere) af vind og vejr. Endvidere skete der en generel oprydning i og omkring ejendommen, og der blev etableret tilsyn.

Her umiddelbart før udsendelse af beretningen har jeg igen været i kontakt med Alm. Brand. Desværre kunne de oplyse at der ikke er udsigt til en løsning. Begrundelsen er "de nuværende markedsforhold".

De lovede fortsat at holde pladsen ryddelig og under opsyn. Desværre var de ikke indstillet på at stille parkeringspladser til rådighed indtil en kommende ejer selv skal bruge pladserne.

I tilfælde af "hændelser" på ejendommen, der måtte kræve indsats fra Alm. Brands Driftskontor, kan de kontaktes via hjemmesiden: www.almbrand.dk

Afslutning

Det var så de emner, vi valgte at omtale i denne 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.

Faldet i andelskronen skal tilskrives den lave rente, som betyder at kursværdien af vores realkreditlån er steget. (Værdien af vores gæld er derfor højere end året før).

Det er glædeligt, at ejendomsmægleren efter at have gennemgået ejendommen kan fastholde vurderingen. Det er ca. hvert tredje år, at der sker besigtigelse af ejendommen eller hvis der er sket store forbedrings- eller vedligeholdelsesarbejder. De andre år er der tale om en "skrivebordsvurdering".

Vurderingernes stigninger og fald på andelsejendomme har en naturlig forsinkelse i forhold til ejerboligmarkedet. At vores ejendom i år har en uændret valuarvurdering og at andelskronen falder en smule, har kun betydning, hvis du skal sælge eller ønsker at optage lån mod pant i andelen.

Så længe vi har lejelejligheder der løbende sælges, er det muligt at holde en høj standard og tage ekstraordinære initiativer, som ellers vil kræve indbetalinger eller stigning i andelsboligafgiften. Vi kan glæde os over, at vi stadig har 26 lejelejligheder, som løbende vil blive solgt.

Bestyrelsen forsøger til stadighed at styre udgifter og omkostninger, så det svarer til foreningens indtægter, og at der kan ske afvikling af prioritetsgælden.

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

Det regnskab, som vi om lidt vil præsentere, har jeg tidligere betegnet som "flot". De gode vedligeholdelsesinitiativer er videreført og betalt over driften. Vi kommer ud af året med overskud. A/B VED MØNTEN er en sund forening.

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i oktober 2010)