

Beretning 2010/2011

Indledningsvis beder vi dig 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.

Foreningen blev stiftet i 1999 hvorfor dette er bestyrelsens 12. beretning. Andelshavere med lang anciennitet vil genkende nogle af de emner som medtages hvert år. Det er ikke et udtryk for dovenskab, men fordi vi betragter beretningen som et vigtigt dokument, som dels skal redegøre for foreningens drift og aktiviteter det forløbne år, dels for fremtidsplanerne som kan have økonomisk betydning for foreningen. Men indholdet skal også give kommende andelshavere et billede af foreningen og dens virke.

Ved siden af beretningen har indholdet af årsrapporten og budgettet for det kommende år, samt referat af foreningens generalforsamling stor betydning for omsætteligheden af vores lejligheder. Det er kilderne til at afkode foreningens DNA. Vi skal erindre om den "DATA-liste", som ligger på foreningens hjemmeside under "Dokumenter", hvor mange relevante oplysninger er let tilgængelige, også kan anbefales som kilde.

For god ordens skyld, skal vi indledningsvis oplyse, at skaderne efter skybruddet den 2. juli 2011 kun sporadisk omtales i denne beretning, da det hidrører det ny regnskabsår. Endvidere er der på nuværende tidspunkt hvor beretningen skrives, ikke truffet endelige aftaler med forsikringsselskabet om reetablering af beboerlokale, motionsrum, mm. Der har været periodisk udfald på IT netværket som følge af fugt, men vores leverandør Novomatrix og bestyrelsesmedlem Henrik Pagel har gjort alt hvad der har været dem muligt for at få internettet op at køre, så stabilt som muligt. Der er sket nødvendige udskiftninger af hardware.

Vi håber, at du i det efterfølgende fortsat vil kunne genkende din forening i de emner som vi har valgt at kommentere i årets beretning.

Pr. 30. juni 2011 er vi 105 andelshavere. I årets løb er der handlet 15 lejligheder, heraf én lejelejlighed. Nu da jeg her i juli skriver beretning, er der tre lejligheder til salg. To af dem har foreningen til salg efter lejerne er fraflyttet. Endvidere har vi netop modtaget meddelelse om en lejers død.

I denne beretning vil bestyrelsen kommentere:

1. Andelsboligmarkedet,
2. Hvem køber vores lejligheder?
3. Valuarvurdering 2011,
4. Andelskrone,
5. Regnskabet 2010/2011, samt budget 2011/2012,
6. Reparations- og vedligeholdelsesarbejder,
7. Forslag fra bestyrelsen,
8. Cykeloprydning,
9. Fjernvarme,
10. Fremleje,
11. Ejendommen Den tidligere Kongelige Mønt,
12. TV signal og
13. Ny ejendomsadministrator

Andelsboligmarkedet

I sidste års beretning havde vi en nøje beskrivelse af prisfastsættelsen af lejlighederne i vores ejendom, sammenlignet med tilsvarende andelslejligheder og ejerlejligheder, samt beregninger der gør dem sammenlignelige. Interesserede kan finde den via hjemmesiden www.abvm.dk

Endvidere orienterede vi om foreningens realkreditlån. Men da finansieringsrisiko i det forløbende år (igen) har været et meget omtalt emne i pressen, skal det pointeres af A/B VED MØNTEN *ikke* er finansieret ved trappelån, renteswap eller lign.

Vores lånesammensætning:

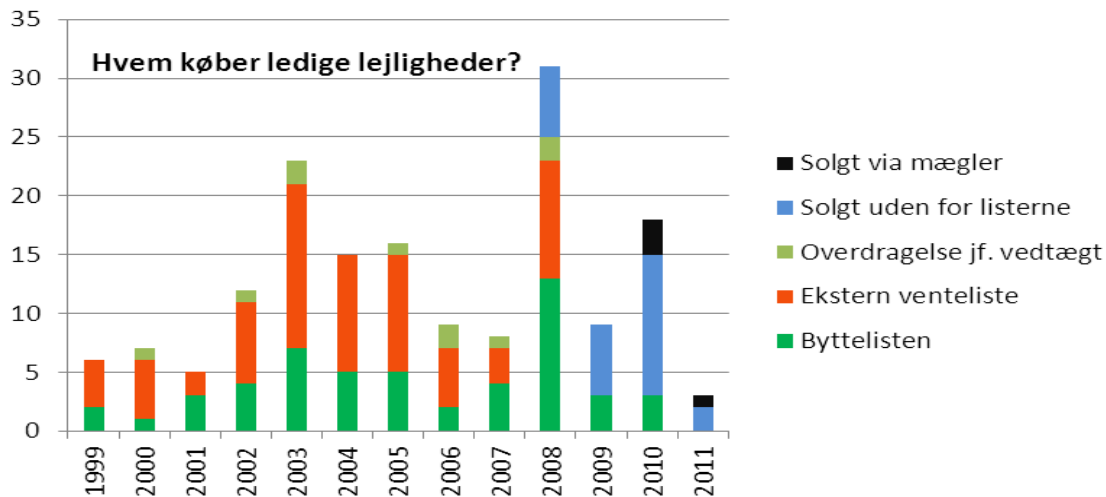
Realkreditlån pr. 30.6.2011	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
BRF 4 % m/afdrag Rentetilpasning med restløbetid 22½ år. og rente på 3,42 %. Lånet rentetilpasses næste gang 31.12.2014	Kr. 7.000.000	Kr. 6.406.461	Kr. 6.571.754
BRF 4 % m/afdrag Kontantlån med restløbetid 23 3/4 år. og rente på 4,43 %	Kr. 25.207.000	Kr.22.299.598	Kr.22.000.957
BRF 4 % u/afdrag Stående lån med restløbetid på 5½ år. og med rente på 4 %	Kr.15.309.000	Kr.15.309.000	Kr.16.005.560

Andelsboligforeninger har som nævnt været omtalt i pressen igen i år. Desværre er der tegnet et billede af, at der er krise. Og enkelte foreninger er i store problemer, typisk de foreninger som er stiftet eller nybygget efter 2005, hvor ejendomspriserne var meget høje, og realkreditinstitutterne ydede lån med særlige renteinstrumenter tilknyttet. Da de blev etableret var det ikke kendt hvordan f.eks. værdien af renteswaps skulle optages i foreningens regnskab, og betydningen for andelskronen. Det skyldtes, at Erhvervs- og Selskabsstyrelsen ikke havde udsendt retningslinjer. Endvidere var renteniveauet lavt – især på de 1 årige rentetilpasningslån. Det gjorde, at mange foreninger troede, at renteniveauet ikke ville/kunne blive lavere, og indgik aftale om at sikre sig mod rentestigninger. MEN renterne faldt og det har gjort det dyrere at komme ud af renteaftalerne. Da det blev besluttet, at denne teoretiske forpligtelse skal medtages i opgørelsen af foreningens samlede gældsforpligtelse, fik det nogle foreninger til at falde betydeligt i værdi, og det kom oven i det generelle fald i ejendomspriserne – enkelte foreningers andeskroner faldt til nul kroner.

Der er imidlertid tale om et fåtal af foreninger, og med tanke på at der er ca. 200.000 andelsforeninger i Danmark, har de dårlige historier fået alt for meget spaltepads, og været med til at give andelsboligformen et negativt skær.

Der er rigtig mange andelsforeninger med store formuer, orden i økonomien, billige andelsboligafgifter og styr på vedligeholdelsen. Det kan imidlertid være svært at gennemskue hvilke foreninger der er interessante, så om ikke andet har den megen negative omtale været medvirkende til at øge fokus på den enkelte forenings drift og virke. Det gælder især fra banker, realkreditinstitutter og købere.

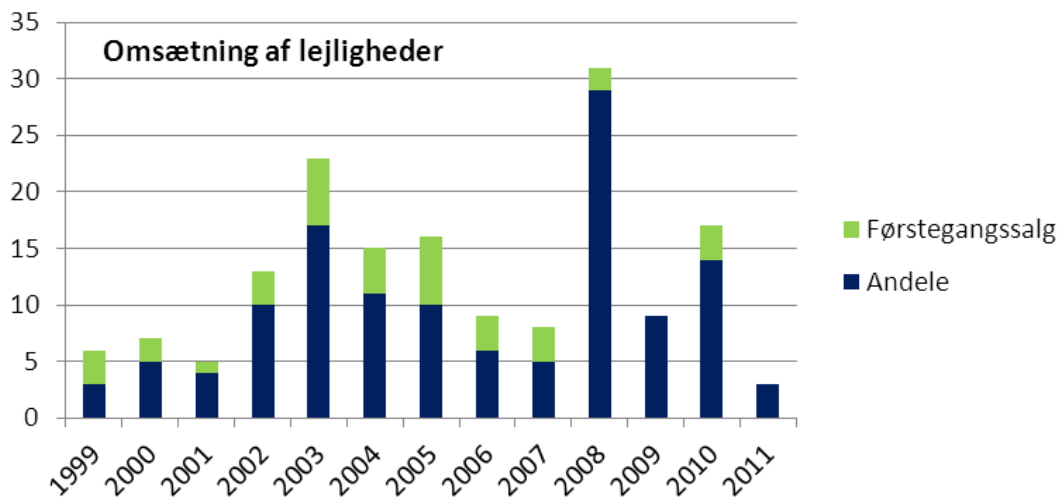
Omsætteligheden af lejligheder i vores ejendom har naturligvis størst betydning for de der ønsker at sælge, men det giver også os andre et billede af hvor attraktiv vores ejendom er i omverdenens øjne. Vi har derfor produceret en oversigt (på næste side), som viser hvem der køber vores lejligheder – altså hvor mange bliver handlet via bytte- og ventelisten, i fri handel eller via ejendomsmægler (én er solgt via mægler og to gennem *Robin Hus*).



Et andet interessant parameter er liggetid og evt. nedslag i pris. Efter faldet i andelskronen sidste år til 7.800 kroner pr. kvadratmeter er liggetiderne fortsat korte, de fleste lejligheder er solgt via ventelisterne eller umiddelbart efter de er frigivet til det frie marked. Der er i enkelte tilfælde givet mindre nedslag, typisk aftale om overtagelse af løsøre som køleskab, gaskomfur eller lignende. Der er i forbindelse med familiehandler (forældre/barn) givet 15 pct. nedslag jf. den mulighed som loven giver.

Men vi skal her opfordre alle andelshavere til at sprede kendskabet til foreningens **hjemmeside; www.abvm.dk og ledige lejligheder**. Jo større netværk vi kan få, jo bedre, ikke mindst når det gælder de lejligheder som foreningen har til salg. Provenuet fra førstegangssalg kommer os alle til gode. (Den ny legeplads og renoveringerne af opgangene er eksempler herpå.)

Blot til orientering er her gengivet en oversigt med oplysning om førstegangssalg:



Foreningen vil i en god årrække fremover få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6) har 25 lejelejligheder i ejendommen, som sælges efterhånden som lejerne fraflytter.

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.,
- børnevenligt 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:

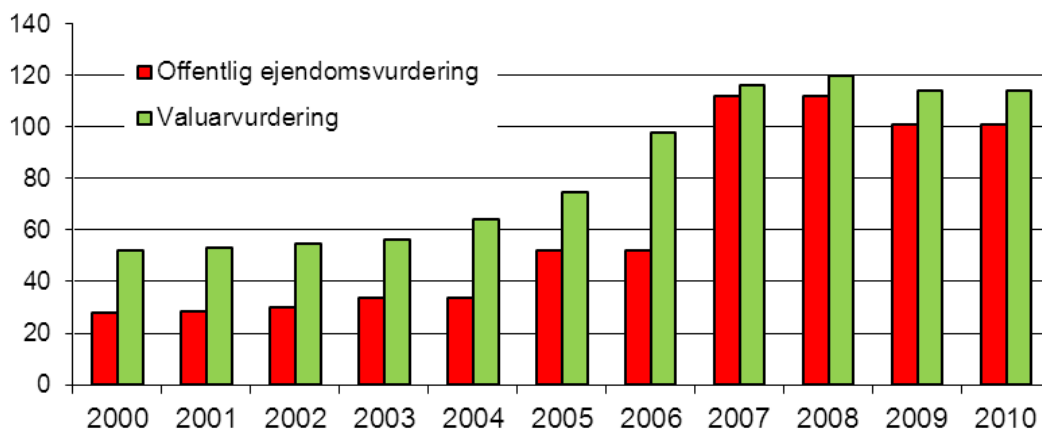
- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

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 110 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	7.800

*) Ekstraordinær generalforsamling (offentlig vurdering).

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommens valuarvurdering er 4 mio. kroner lavere i forhold til sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 110 mio. kroner.

Det betyder at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 26,79 gange indskuddet, svarende til 8.036 kroner pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 26 hvilket svarer til 7.800,- 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).

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelskronen på 26 gange indskuddet eller 7.800 kroner pr. kvadratmeter – gældende indtil næste generalforsamling.

Andelsboligafgift

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelsboligafgift på 500,- kroner pr. kvadratmeter pr. år. Af skemaet kan du se udviklingen siden vores stiftelse. Udover stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne)afgifter.

Udvikling i boligafgift				
	1999	2003	2003 *)	2009
pr. m2 pr. år	kr 411	kr 425	kr 470	kr 500

*) Nye vinduer

Regnskabet – 2010/2011

Årets resultat blev på 480.207 kroner efter at have benyttet 706.704 kroner til afdrag på prioritetsgæld. Det flotte resultat fremkommer primært på grund af salg af en lejelejlighed, men resultatet af den ordinære drift på -260.641 kroner må også betegnes som særdeles tilfredsstillende, da vi har brugt 1.916.196 kroner til reparation og vedligeholdelse. Det høje niveau afspejler, at vi i tredje kvartalsregnskab kunne se at foreningen ville få et godt resultat, og vi besluttede derfor at fremrykke renoveringen af legepladsen og opgangsdørene. Endvidere er der brugt 65.384 kroner til snerydning og glatførebekæmpelse.

I regnskabet er der også medtaget udgifter på 601.094 kroner til renovering af de fem sidste hovedtrapper; Ved Mønten 11-19. Administrationsudgifterne er steget til 168.906 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 har vi brugt 37.440 kroner til udarbejdelse af den lovpligtige energimærkning, som forventes at være gældende 5-7 år. (Se den på vores hjemmeside).

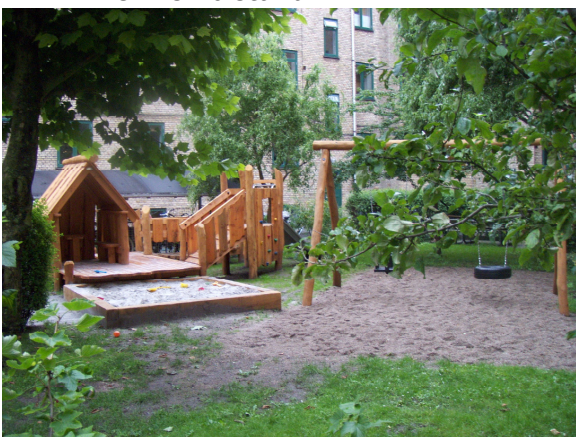
Med hensyn til budget for 2011/2012 skal kun bemærkes, at vi forventer ekstraordinære indtægter ved salg af mindst tre lejelejligheder, og at vi ikke har planlagt større vedligeholdelsesarbejder.

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

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt 1,916 mio. kroner på reparation og vedligeholdelse mod 1,434 mio. kroner året før. I regnskabsåret har vi udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger, også brugt penge på:

- VVS arbejder kr. 635.353
- Elevatorservice og certifikat (især elevator VM 19 har voldt problemer) kr. 76.291
- Renovering af legeplads kr. 118.896
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S) kr. 26.667
- Tømrer/snedkerarbejde, bl.a. indhegning af containergård kr. 51.160
- Renovering af fem hovedtrapper, kr. 601.094
- Elektrikerarbejde el- og dørtelefoner kr. 141.479
- Renovering af opgangsdøre på hovedtrapper kr. 150.000
- Murerarbejder, gulvklinker mv. kr. 121.250
- Teknisk bistand kr. 21.471



Da vi havde erfaret, at gyngestativ og taget på legehuset nok ikke kunne holde en sæson mere, indbød bestyrelsen interesserede beboere til at deltage i et hurtigt arbejdende udvalg. Flere beboere, især de med småbørn, meldte sig og legepladsudvalget var en realitet. I skal have ros for effektivt arbejde, og at I fandt et firma, som kunne leverer en legeplads af høj kvalitet til aftalt tid og pris. Danske Legeplader A/S har fjernet de gamle legeredskaber, lavet jordarbejder, lagt faldunderlag og rullegræs og ikke mindst opsat en flot "Lillput by", som blev indviet 9. juli ved et arrangement for børn og voksne.

(Foto 22. juli 2011).

I det nye regnskabsår har vi ikke planlagt store renoverings- og vedligeholdelsesarbejder, udover renovering af den sidste kældertrappe; Amagerfælledvej 6, hvor vi allerede har fliserne og som er betalt, samt pletmaling af hovedtrapperne Amagerfælledvej 4-8 og Ved Stadsgraven 1-7. Udbedringer efter vandskaderne vil få første prioritet, men rent omkostningsmæssigt forventer vi ikke at det vil påvirke foreningens økonomi i nævneværdi grad.

Forslag fra bestyrelsen

I lighed med de tidligere år fremsættes følgende forslag:

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.

Cykeloprydning

Vi har stort set hvert år siden foreningens start foretaget en oprydning i vores cykelpark. Det har gentagende gange vist sig, at der har stået op til 40 herreløse cykler i vores kældre, i cykelstativer langs havegangene og i gården, som skal bortskaffes. Der gives altid lange varslinger, men alligevel er der beboere som efterfølgende ikke har set til deres cykel og fjernet den mærkat som indikerer at cyklen er uden ejer. – I flere tilfælde kan beboeren ikke fortælle om det er i år eller sidste år han sidst har set cyklen. Men forventer som det mest naturlige i denne verden at bestyrelsen kan redegøre for lige netop denne cykel.

Hvis vi ikke gennemfører disse oprydninger, vil vi efterhånden "drukne" i gamle cykler, og der bliver ikke plads til de cykler, som vitterligt benyttes. Så hvis man vil beholde sin cykel, er man nødt til at holde øje med opslagene. Oprydningerne finder typisk sted før eller efter sommerferie sæsonen.

På opfordring skal det pointeres, at cykelskuret i gården er forbeholdt de cykler som benyttes dagligt og ikke til langtidsparkering!

Som kuriosum kan nævnes at Frederiksberg Kommune på gader og stræder i 2010 markerede 10.000 cykler med gule klisterbånd. Ikke mindre end 2.800 cykler blev fjernet.

Fjernvarme – forbrug

Flere beboere end ellers bemærkede i år, at udgifter til opvarmningen er blevet dyrere. Det skyldes især at deres a ´conto betaling ikke er blevet reguleret i mange år, og at den ikke længere er tilstrækkelig til at dække den reelle udgift til opvarmning af lejligheden – altså i samme takt som udgifterne til fjernvarmeværket er steget. I varmeregningsåret 1.12.2008/30.11.2009 har vi samlet brugt varme for 720.240,- kroner. I det seneste varmeår 1.12.2009/30.11.2010 har vi brugt for 887.842,- kroner, svarende til en stigning på 23 pct. Det dækker over at opvarmningen er blevet markant dyrere, men også over to kolde vintre, som naturligt nok har haft stor betydning for varmemeforbruget.

Ens egen adfærd har imidlertid også betydning for hvor stor varmeregningen bliver. På foreningens hjemmeside under *FAQ* -> *Varmemåler* er gengivet nogle gode råd, bl.a. følgende:

"Brug varmen med fornuft

For at få mest ud af varmen er det vigtigt, at du bruger den med omtanke:

- Brug alle radiatorer, men lad være med at lukke højere op end nødvendigt for at give tilstrækkelig varme.
- Hold normalt alle vinduer lukkede i fyringssæsonen, også i soveværelset. Når du lufter ud, 2 – 3 gange i døgnet, åbnes vinduerne i ca. fem minutter, sådan at al fugt og dårlig luft bliver trukket ud. Husk at lukke for alle radiatorerne, mens du lufter ud.

- Der bør aldrig lukkes helt af for varmen i et rum. Det har huset, du bor i, ikke godt af. Alle rum skal være opvarmede, men det betyder selvfølgelig ikke, at der skal være samme temperatur i dem alle.
- Ved at sænke rumtemperaturen om natten og evt. i dagtimerne kan der spares betragteligt på varmen. Husk, at når temperaturen igen ønskes hævet, skal ventilen blot sættes på normal stilling. (Ikke på max.)
- Tildæk aldrig en radiator, mens den afgiver varme – det nedsætter varmeafgivelsen fra radiatoren.”

Ovennævnte er noget du har mulighed for at påvirke. Vi håber, at denne omtale vil medvirke til en billigere varmeregning”.

Fremleje

Året har budt på nogle kedelige oplevelser, som udspringer af fremleje og ulovlig fremleje. Vi vil ikke her i beretningen redegøre for de enkelte sager, men i stedet skitsere reglerne for fremleje og foreningens administration heraf.

I 2001 bad bestyrelsen vores administrator om at håndtere alle spørgsmål om fremleje. Vi pointerede, at foreningens vedtægt altid skal overholdes. Undtagelser og særaftaler er umulige at administrere, da bestyrelsen ikke ønsker at være dem som uddeler privilegier eller det modsatte. Da emnet tidligere har været debatteret på generalforsamlinger ved vi, at det også er medlemmernes holdning!

Spørgsmål om fremleje bliver altså administreret på samme regelrette måde som f.eks. ventelisterne.

Hvis beboerne ønsker at udleje deres lejlighed, er det lejelovens bestemmelser om fremleje (kap. XII), som er gældende. Al henvendelse skal ske til vores ejendomsadministrator, så alle formalia overholdes.

Årsagen er ikke, at genere beboerne, men det er praktisk og nødvendigt, at vi som bestyrelse og udlejer er bekendt med, hvem der bebor lejlighederne - og det registreres.

Til de der påtænker at udleje ulovligt, vil vi blot erindre om, at det især er jeres naboer der har generne af ind- og udflytninger. Desværre har det også vist sig, at fremlejerne har en mere afslappet holdning til husordenen og opførsel i øvrigt.

Det ender alt for ofte med, at bestyrelsen og administrator skal bruge tid på irettesættelser, og vi møder af og til ligegyldighed overfor vores henvendelser. Vores sanktionsmuligheder kan derfor kun rettes mod andelshaver eller lejer. Her har vi oplevet, at de ikke taler sandt om fremlejeforholdet. Det er ikke den slags oplevelser, der styrker fællesskabet. Desværre har vi haft enkelte eksempler, hvor det har været nødvendigt at opsige lejer, og andelshavere som med trussel om eksklusion er blevet nødt til at sælge sin andel.

Fremleje kan kun imødekommes ved sygdom, forretningsrejse, studieophold eller midlertidig forflyttelse.

Den tidligere Kongelige Mønt

Det er lykkedes Alm. Brand at få solgt "Ejendomsselskabet Amager Boulevard 115". Vi kan ikke helt se gennem hvilke selskaber, men det er "M. Goldschmidt Ejendomme A/S", som kommer til at stå som bygherre for et nyt projekt.

På arkitektfirmaet Mangor & Nagel's hjemmeside har vi fundet tegninger og oplysning om at: "projektet tager nøje hensyn til kompleksets bevaringsværdige dele, og søger samtidig at skabe gode og tidssvarende ungdomsboliger i de tre længer samt erhvervslejemål i hovedbygningen mod Amager Boulevard."

TV signal

Vores leverandør af internetforbindelsen; Novomatrix, har foreslået os, at de også leverer tv. Det kan gøres billigere end det vi i dag betaler til "yousee". Den lille pakke vil kunne leveres til 100,- kroner, vel at mærke inkl. den nuværende internetforbindelse som vi i dag betaler 100,- kroner for! Hertil vil der være nogle tilvalgs pakker via "Boxer", samt mulighed for minipakker.

Umiddelbart lyder det meget attraktivt, men der skal trækkes nye kabler ind i samtlige lejligheder til tv-signalet. Det er TDC som i dag ejer tv-kablerne i ejendommen. Novomatrix har en monterings- og finansieringsplan, som betyder at der kan leveres nye kabler mod betaling af ca. 50,- kroner pr. måned pr. lejlighed samt, at vi binder os til en leveringsperiode på ca. 3 år. Kablerne er herefter foreningens.

Bestyrelsen beder derfor generalforsamlingen om en tilkendegivelse af om der er interesse for at vi arbejder videre med sagen, og f.eks. inviterer Novomatrix og beboere til et orienteringsmøde.

Ny administrator

Lad det være sagt med det samme; vi har ikke skiftet administrationsselskab og har ikke aktuelle planer om det, men der er alene tale om, at ejendomsadministrator og medejer af Boligadministratorerne A/S, Allan Rigelsø har overtaget det daglige administrationsansvar af foreningen, da Vibeke Madsen er tiltrådt en ledende stilling i et andet selskab. Bestyrelsen, og jeg i særdeleshed, vil her udtrykke stor taknemmelighed for det kæmpe arbejde som Vibeke gennem årene har udført. Vi har haft et forbilledligt samarbejde, som har været stærkt medvirkende til, at foreningen i dag fremstår veldrevet og solid.

Som jeg i en mail af 8. juli d.å. skrev til jer, kender jeg Allan Rigelsø gennem mange års kontakt til firmaet, og jeg kender hans faglighed. Vi kan være helt trygge ved, at han tager over. Det er min oplevelse, at Allan arbejder mindst lige så regelret og systematisk som Vibeke.

Endvidere er Marie-Louise Malmstrøm, der snart er færdig som jurist, også i væsentlig grad tilknyttet vores forening.

Alt i alt en god løsning, som vi kan være tilfredse med.

Afslutning

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

Vi forsøger til stadighed at styre udgifter og omkostninger, så det svarer til foreningens indtægter, og at der kan ske afvikling af prioritetsgælden. Endvidere forsøger vi at vedligeholde ejendommen bedst muligt, samt lave nogle forbedringsarbejder som forskønner vores ejendom.

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.

Som beboer har vi alle et ansvar for at A/B VED MØNTEN er et dejligt sted at være, - et rart sted at kunne kalde hjemme! Man er som udgangspunkt nødt til at acceptere, at vi bor tæt på hinanden i en etageejendom fra 1934. Et vist mål af tolerance skal man udvise. Men vi skal tage hensyn til hinanden. Nabostøj og stridigheder er alle helst foruden.

Vi har i fællesskab vedtaget nogle "færdselsregler" om hvordan man bør agere; vores **husorden**. Hvis du ikke er helt fortrolig med husordenen, vil vi anbefale at genopfriske indholdet på næste side. Men vi anbefaler først og fremmest, at du hilser på, og taler med, dine naboer. Det gør det meget nemmere den dag du måtte have noget at klage over. Langt,

langt de flest beboere er rigtig flinke og rare og villige til at omlægge (u)vaner som måtte genere. De har oftest blot ikke tænkt over det.

----oOo----

Det regnskab, som vi om lidt vil præsentere, kan igen i år betegnes som "flot". De gode vedligeholdelsesinitiativer er videreført og betalt over driften. Vi kommer ud af året med overskud. A/B VED MØNTEN er på mange måder en god og sund forening.

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i september 2011)

HUSORDEN



Affald

Intet affald må henkastes i gården eller anbringes andet sted end i affaldscontainere.

Badeværelse

Der må kun benyttes toiletpapir i toilettet og intet, som kan tilstoppe afløbet. Såfremt toilettet løber, skal det straks anmeldes til viceværten.

Bankning

Af hensyn til de øvrige beboere i ejendommen, bedes man undlade at banke tæpper, ryste tøj og sengelinned fra altaner eller vinduer.

Boremaskiner

Brug af boremaskiner og andet støjende værktøj må ikke finde sted mellem kl. 20.00 - 07.00.

Børn

Børn må ikke lege og støje på trapper og opgange.

Cykler, barnevogne o. lign.

For at højne ejendommens standard, skal alle cykler, klap- og barnevogne placeres i cykelkælderen eller i cykelstativerne - ikke i opgangene. Gangstativer og kørestole kan stilles i opgangene, men dog således, at de ikke spærrer for adgangen til trappen eller postkasserne.

Fodring

Der må ikke fodres vilde fugle eller andre dyr på ejendommens arealer, da det kan tiltrække rotter.

Fyrværkeri

Fyrværkeri må ikke antændes noget sted i ejendommen eller i gården og ikke kastes ud fra vinduer og altaner.

Fællesvaskeri

Reglerne for benyttelse af vaskeri og tørrerum fremgår af opslag i vaskekælderen. Hvis man er den sidste der vasker, skal man sørge for, at lyset bliver slukket og vinduerne lukket.

Gadedøre

Gadedøre og porten skal holdes lukkede og låst.

Gård og forhaver

Havemøblerne, græsplænerne, gårdtoilet og grill i gården står til rådighed for ejendommen s beboere. Det er ikke tilladt at grille i forhaverne. Vis hensyn!

Husdyr

Beboerne må gerne holde én hund eller én kat pr. lejlighed. Der skal dog foreligge en "Tilladelse til husdyrhold". Husdyr må ikke luftes eller løbe frit på trapper, i gården eller forhaver.

Motorkøretøjer

Biler må ikke køre i gården mellem kl. 20.00 - 07.00. De må ikke parkeres så de generer ind- og udkørsel til gården.

Det er tilladt, at stille sin knallert eller motorcykel i gården. Den skal parkeres forsvarligt og må ikke ødelægge asfalten. Motoren skal være slukket ved ind- og udkørsel.

Musik

Vis hensyn specielt om sommeren med åbne vinduer. Der skal være ro kl. 22 søndag til torsdag og kl. 23 fredag og lørdag. Ved "festlige" lejligheder bør meddelelse opsættes på opslagstavlen.

Trapper, lofter, kældre, m.v.

Af hensyn til brandsikkerheden, vinduespolering og fri passage til loftsrum, må der ikke stilles noget på afsatserne eller i vindueskarmene.

Der må ikke ske opmagasinering af møbler, flyttekasser m.v. på loftgange, i kældergange eller i cykelkældre.

Rengøring af hoved- og køkkendøre, dørtrin og gulv under måtten påhviler beboeren.

Dørene ud til gården skal holdes lukket og låst.

Vandforbrug

For at forhindre vandspild henstilles det at holde alle installationer tætte og undgå dryppende eller løbende vandhaner.

Vaskemaskiner

Vaske-, opvaskemaskiner m.m. skal installeres således, at de ikke ved støj eller på anden måde er til gene for ejendommen og dens beboere. Må kun benyttes mellem kl. 06.00 - 22.00. (Som fællesvaskeriet).

Vinduer

Alle vinduer på loft, i trappeopgange og i kældre skal holdes lukkede.