

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Du bedes venligst bemærke,

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

Resumé:

Andelskrone

Bestyrelsens forslag til andelskrone: uændret 26 gange indskuddet eller 7.800,- kr. pr. m2

Boligafgift

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

Vurdering

Ejendommen er 16.8.2013 af valuar vurderet til 115 mio. kr. mod 112 mio. kr. sidste år.

Seneste offentlig ejendomsvurdering pr. 1.10.2012 er 100 mio. kr.

Driftsregnskab (1.7.2012 - 30.6.2013)

Årets overskud blev på godt 1,9 mio. kr. Resultat af ordinær drift blev 3,8 mio. kr. Der er ekstraordinære indtægter på 2,7 mio. kr., som stammer fra førstegangs salg af fire lejligheder. Udover udgifter til reparation og vedligeholdelse på 2,2 mio. kr. er der udgiftsbogført tidligere års underskud til it-netværket på ca. 335.000 kr. – Internetbetalingen stiger til 140 kr. pr. måned, så der fremover er overensstemmelse mellem omkostning til drift/afskrivning og betalingen.

Status

Egenkapital 75,4 mio. kr.

Hensættelse 3,5 mio. kr. eller 389 kr. pr. m2

Likviditet, indlån 1,7 mio. kr. og en kassekredit med trækingsret på 1 mio. kr.

Afdrag på prioritetsgæld 688.000 kr.

Obligationsrestgæld 42,1 mio. kr. (Nominelt 39,5 mio. kr.)

Balance 117,4 mio. kr.

Omlægning af realkreditlån

Det har aftalt med Realkredit Danmark, at vi pr. 30.9.2013 omlægger det ene realkreditlån fra 4 pct. til 2,5 pct. Fra opsparingen benyttes i samme forbindelse 1 mio. kr. til ekstraordinær nedbringelse af lånet. Årlig sparet terminsydelse er ca. 144.000 kr. - de næste 20 år.

Endvidere skal nævnes:

Altaner

Altanudvalget og bestyrelsen har bedt det rådgivende ingeniørfirma Focus2 om at udarbejder oversigter med priser på altaner og en visualisering af altaner ved sporadisk opsætning. – Andelshavere der ikke er interesseret i en altan, vil ikke blive tvunget. Evt. etablering skal ske med individuel finansiering. Udvalget forventes at kunne invitere til et beboermøde i løbet af september. Hvis der måtte opstå behov, vil der efterfølgende blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, med kun dette ene emne på dagsordenen (så har vi den nødvendige tid til at få belyst alle de spørgsmål, som der måtte være).

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Velkommen

Tak til jer som har lyst og kan afse tid til at deltage i årets generalforsamling. Særlig velkommen til de nye andelshavere, som er kommet til siden sidst. Bestyrelsen, administrator og jeres nye naboer håber, at I er faldet godt til i ejendommen.

I denne beretning vil bestyrelsen redegøre for foreningens drift, og nogle af de tiltag som er taget, for at vi fortsat kan have en god, stabil og veldrevet forening og ejendom, hvor vi kan føle os godt tilpas - og hjemme.

Det seneste år har, som det er tradition i A/B VED MØNTEN, budt på et højt aktivitetsniveau, ikke mindst bruges til stadighed meget tid - og mange penge - på ejendommens vedligeholdelse.

Beretningen indeholder nogle af de fast tilbagevendende informationer, men også nye, da der fra mange sider efterspørges stadig større gennemsigtighed og mere detaljerede oplysninger, om andelsforeningers økonomiske drift, finansiering, energimærkning, vedligeholdelsesstand mv. Bestyrelse her i foreningen og administrator har altid bestræbt sig på at ligge i førerfeltet når det gælder tilgængelighed. Derfor er dokumenter mv. tilgængelig via vores hjemmeside; www.abvm.dk

Dette har sammen med ejendommens beliggenhed, yderst rimelige andelskrone og andelsboligafgift, været årsag til at vi ikke har haft problemer med omsætning af lejligheder. I det forløbne år har der været stor efterspørgsel på ledige lejligheder. Kun i 2010 og 2011 er ganske få lejligheder solgt via ejendomsmægler. (Se graf på side 3).

Foreningens regnskab, budget, referatet fra aftenens generalforsamling og denne beretning giver et samlet billede af A/B VED MØNTEN. Den "lette" vej til information er imidlertid "**Fakta om foreningen**", som vi opdaterer umiddelbart efter generalforsamlingen og lægger på hjemmesiden under "**Dokumenter**".

Overskrifterne i beretningen er:

1. Omsættelighed
2. Valuarvurdering 2013,
3. Andelskrone,
4. Andelsboligafgift,
5. Regnskabet 2012/2013, samt budget 2013/2014 og konvertering af realkreditlån,
6. Reparations- og vedligeholdelsesarbejder,
7. 4 forslag fra bestyrelsen,
8. "Løst og fast":
 - Højesteret
 - Byret
 - Huslejenævn
 - Fremleje
 - Vejen Ved Mønten
 - Brandsikkerhed/oprydning
 - Ny vurderingsmand
 - Flag

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Ad 1 - Omsættelighed

Pr. 30.6.2013 var vi 112 andelshavere. I årets løb er der handlet 15 lejligheder, heraf fire lejelejligheder. Der var ingen lejligheder til salg ved regnskabsårets afslutning, men erfaringsmæssigt kommer der sikkert nogle stykker i efterårsmånederne. I ejendommen er der 130 lejligheder. Vi var 67 som stiftede foreningen, heraf bor 22 stadig i ejendommen. I år rundede vi handel nr. 192 eller gennemsnitlig 13,7 handler pr. år.

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

Som så mange andre på boligmarkedet har vi oplevet stigende interesse for at købe. I årets løb har vi ikke haft liggetider af betydning. Sælgere af nogle af de mindre lejligheder har dog selv måtte finde køberen, da ventelisten hurtigt blev udtømt for interesserede.

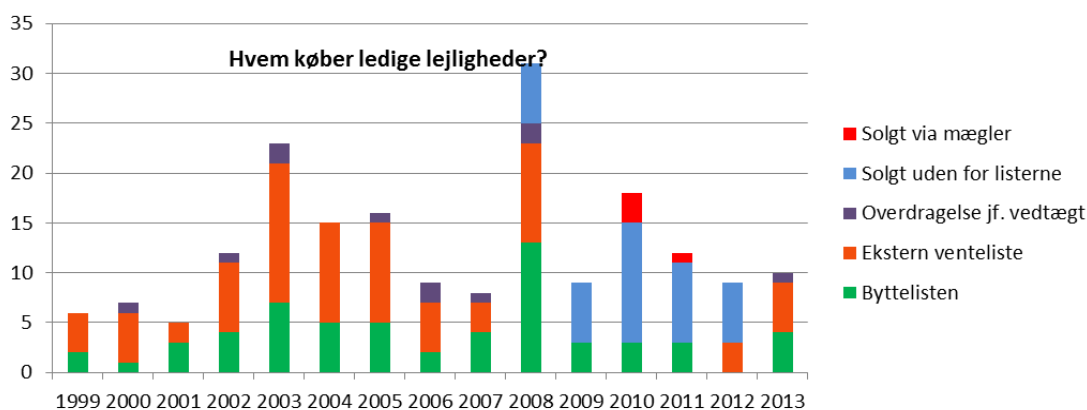
Bestyrelsen modtager et stigende antal henvendelser fra venner og bekendte til beboere i ejendommen - eller blot nogen som har hørt om os. De vil alle gerne købe eller skrives op til lejligheder. MEN vi har fortsat bytte- og ventelisten, hvor det er os andelshavere som kan indstille op til 2 personer. Hvis I har familie eller venner, som I gerne vil have ind i ejendommen, bør det være dem I indstiller til ventelisten. Blanketter og opkrævning er udsendt, bemærk dette års betalingsfrist er 19.9.2013.

Henvendelserne bliver naturligvis besvaret, men med oplysning om at interesserede ikke må forvente at kunne komme i betragtning til en af de store lejligheder. Kun yderste sjældent bliver der solgt en 3 værelses uden for venteliste. Selvom mange *har* fået øje på os, skal alligevel gentages:

Hvorfor vælge lejlighed i A/B VED MØNTEN?

- lav andelsboligafgift,
- rimelig andelspris,
- ejendommens beliggenhed,
- god vedligeholdelsestand,
- god finansieringsprofil,
- internet,
- motionsrum / værksted,
- børnevenligt gårdmiljø og
- flinke naboer.

Her er statistikken for handlerne i ejendommen (kalenderår):



A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2013) har 18 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det indtægter og likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

Ad 2 - Valuarvurdering

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

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

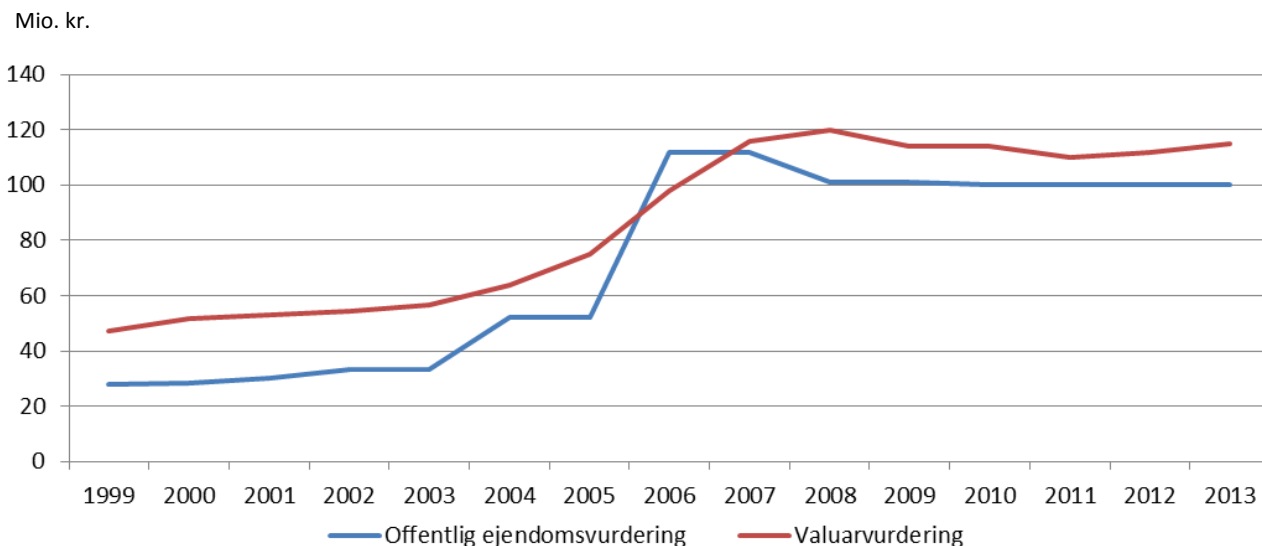
- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontant ejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

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

Ejendommen er af ejendomsmæglerkæden EDC Erhverv Poul Erik Bech i år vurderet til 115 mio. kr.

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

Ejendommens værdi efter forskellige vurderingsprincipper



Ad 3 - Andelsboligafgift

Bestyrelsen fremsætter forslag om uændret andelsboligafgift på 500,- kr. pr. m² pr. år. Af skemaet kan du se udviklingen siden vores stiftelse. Udover stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne)afgifter.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2013
pr. m2 pr. år	411 kr. →	425 kr. →	470 kr. →	500 kr. →	500 kr.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Ad 4 - Andelskrone

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

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

Argumenterne for en høj andelskrone:

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

Ejendommens valuarvurdering er 3 mio. kr. højere i forhold til sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er som tidligere nævnt fastsat til 115 mio. kr.

Det betyder, at **andelskronen** maksimalt kan sættes til 27,30 gange indskuddet, svarende til 8.188 kr. pr. kvadratmeter. Den nuværende andelskrone er 26 hvilket svarer til 7.800,- kr. pr. kvadratmeter. (Forskellen på 389 kr. pr. m² svarer til en "hensættelse" på 3.457.985 kr., som fremgår af regnskabet side 13).

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

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

Ad 5 - Regnskabet – 2012/2013

Resultat af ordinær drift blev på 3.830.753 kr. Overskuddet fremkommer primært som følge af førstegangssalg af fire lejelejligheder med er provenu på 2.724.665 kr., og at der samtidigt er brugt 2.182.180 kr. til reparation og vedligeholdelse. Vi har valgt at udgiftsbogføre det oparbejde underskud af IT-netværket på 335.470 kr. På udgiftssiden er der også stigninger på flere af de fast omkostninger; forsikringspræmien, renovation, udgifter til vinterberedskab (mere sne og is end året før), etc.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Efter afdrag på prioritetsgæld kommer vi imidlertid ud af året med et resultat på 1.930.389 kr. Det resultat vil vi derfor betegne som *særdeles tilfredsstillende*.

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

Foreningens gæld:

Realkreditlån pr. 30.6.2013	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
BRF, 4 pct. m/afdrag Rentetilpasning med restløbetid 20½ år. og rente på 3,42 pct.. Lånet rentetilpasses næste gang 31.12.2014	Kr. 7.000.000	Kr. 6.014.299	Kr. 6.286.251
*) BRF, 4 pct. m/afdrag (111.B.35 kode 0935883) Kontantlån med restløbetid 21 3/4 år. og rente på 4,43 pct.	Kr. 25.207.000	Kr.18.197.856	Kr.18.937.455
BRF, 4 pct. u/afdrag Stående lån med restløbetid på 3½ år. og med rente på 4 pct.	Kr.15.309.000	Kr.15.309.000	Kr.16.871.130

*) Lånet er opsagt til 30.9.2013, da vi den 24.7.2013 har truffet aftale med Realkredit Danmark om konvertering til nyt 20 årigt 2½ pct. RD lån 2034 (kode 09289928). Der er tegnet kurskontrakt.

Endvidere benyttes ca. 1 mio. kr. af vores opsparing til nedbringelse af lånet. Den årlige terminsbetaling er på godt 144.000 kr., og der skræres ca. 1 år af løbetiden. Omkostninger og kurstab er indregnet i det nye lån med hovedstol på 17.850.000 kr.

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

Hæftelse og forsikring

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

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

Ad 6 - Reparation og vedligeholdelse

Som sædvanligt holder bestyrelsen nøje øje med indtægter og udgifter. Allerede tidligt på året kunne vi forudse, at der ville blive solgt mindst to lejelejligheder. Derfor turde vi godt igangsætte ekstraordinære vedligeholdelsestiltag. Så udover de sædvanligvis mange blikkenslageropgaver, er der sket udskiftning af mange faldstammer, og ikke mindst udskiftning af rigtig mange radiatorer og radiatorventiler. Endvidere er der medlemmer som har renoveret deres badeværelser og køkkener, og som har medført at foreningen har udskiftet faldstammer og gennemgående brugsvands- og fjernvarmerør if. med byggesagerne. – Denne sidste omkostning er særdeles vanskelig at styre, da vi ikke ved hvornår og hvor mange medlemmer, der vil skifte køkken og bad. Vi fik adgang til kælderlokaler, som ikke var gennemgået i mange år. Det medførte nødvendige kloakarbejder i kældrene.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Året har også stået på omfordeling af nogle erhvervs- og kælderlejemål. Der hvor det er kommet beboerne mest til gode, var da Det Danske Spejderkorps byttede lejemål. (De er kommet i ejendommen i godt 50 år.) Det frigjorde lokalet ved siden af vaskeriet, som blev renoveret og indrettet til tørrerum. Kapaciteten har længe været alt for lille og samtidigt blev det gamle tørrerum og mellemgangen også istandsat. Også varmekælderens blev ryddet for uvedkommende opbevaring, så det fremover alene er vicevært og blikkenslager, som har ærinder her. Viceværten og rengøringsen har fået et lokale til deres materialer.

Endvidere fik vi etableret ekstra opbevaringsrum til beboerne. Det skete ved en opdeling af et større erhvervslejemål til mindre rum (der er til at betale for beboerne). Endelig var vi nødt til at istandsætte endnu et kælderlokale, som bar præg af mange års "hærgen". Bl.a. var det nødvendigt at foretage en opretning af betongulv og afstive/oppudse væggen til mellemgangen.

Beboerlokalet fik, som nævnt på sidste års generalforsamling, foretaget lydisolering – så det akustisk er til at holde ud at være her. Lokalet har i årets løb været flittigt brugt.

Vi har brugt 2.182.180 kr. på reparation og vedligeholdelse mod 1.847.732 kr. året før. I regnskabsåret har vi udover den almindelige vedligeholdelse af f.eks. forsyningsledninger, også brugt penge på:

- VVS arbejder, kloak, udskiftning af faldstammer, radiatorer/ventiler, 1.339.410 kr. (Det skal bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper, men hvor Sparholt VVS har været hovedentreprenør.)
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), 107.881 kr.
- Elektrikerarbejde, bl.a. reparation af dørtelefoner, nye lamper og kabler i kældre 70.235 kr.
- Murerarbejder, gulvklinker, reparation/renovering if. udskiftning af faldstammer, mv. 85.680 kr.
- Låseservice, udskiftning og omstilling af låse if. med fraflytninger, indkøb af systemnøgler til videre salg, mv., 22.423 kr.
- Tømrer/snedker, reparation af døre og vinduer, opsætning af skillerum i kældre, 98.313 kr.
- Malerarbejder; reparation af div. skader/slidtage af hovedtrapper, skur, containergård, legeplads, nyt og gammelt tørrerum, oliering af hoveddøre og port, 158.317 kr.

Ønsker til kommende **VEDLIGEHOLDELSesarbejder:**

- Ny isolering af ventiler, rør og metallåg til varmtvandsbeholder.
- Havearbejde i forhaverne. Endvidere betydelig beskæring (ikke fældning) af træer og buske.
- Murerarbejde/udskiftning af trappesten ved køkkentrappe.
- Renovering af køkkentrapper i den lave del af ejendommen.
- Udskiftning af lamper i opgangene i den høje del af ejendommen - strømbesparelse.
- Undersøgelse af murværk.

Ad 7 - Forslag fra bestyrelsen

Som det fremgår af det forgående, har bestyrelsen valgt at konvertere et af vores realkreditlån. Kompetencen hertil muliggøres ved at vi - for et år af gangen - får generalforsamlingens accept til at foretage gældspleje. Derfor fremsættes følgende forslag igen i år:

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.

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

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. Ændring af vedtægter paf. 7, paf. 22, paf. 23, stk. 2, 3, 4 og 5

Lov om andelsboliger blev ændret efter vedtagelsen af reglerne om pant og udlæg i andele. Disse regler er endnu ikke blevet implementeret i foreningens vedtægter, men de gælder til trods, da loven gælder uanset hvad der måtte stå i den enkelte forenings vedtægter. (Vedtægtsteksterne er udsendt separat sammen med indkaldelsen).

Vedtægtsændringer kan vedtages ved at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og mindst 2/3 heraf stemmer for. På sidste års generalforsamling var vi ikke 2/3 tilstede, men forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal derfor til fornyet afstemning.

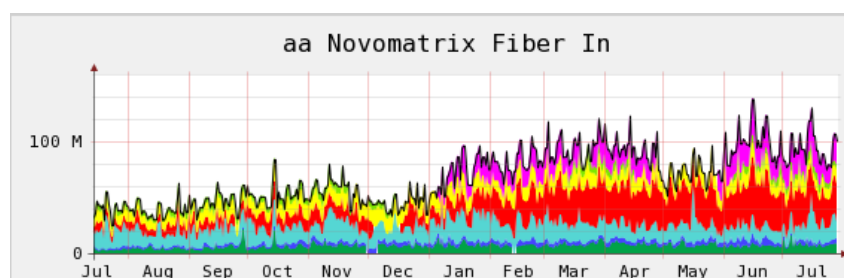
Folketinget har i år vedtaget en række ændringer af andelsboligloven. Alle med det formål, at øge gennemsigtigheden af andelsboligmarkedet. Der indføres en "karensperiode" på to år efter en forenings stiftelse hvor der ikke kan ændres på vurderingsprincippet – altså ændres fra anskaffelsesprincippet til offentlig- eller valuarvurdering. Det har imidlertid ingen betydning for os, men andelsboligforeningerne får pr. 1. januar 2014 pålagt en øget oplysningspligt. Hvad den ny oplysningspligt vil omfatte må vi afventer at høre om når Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter til efteråret kommer med et udspil. Der tales om et oplysningsskema, som må forventes at skulle indeholde centrale oplysninger om foreningens drift, økonomi, finansiering, hæftelsesforhold, vedligeholdelse, mv.

Forslag 4. Betaling for internet

Bredbåndregnskabet har siden etableringen kørt med underskud, hvis der både skal dækkes abonnement og afskrivnings på investeringen. I fortsættelse af sidste års generalforsamling indstiller vi, at betaling for bredbånd fremover både skal dække abonnement og afdrag for etableringen af vores netværk. Ekstrabeløbet kommer delvist fra en lavere udgift til abonnement, som Henrik Pagel har forhandlet hjem hos Novomatrix, samt en stigning i brugerbetaling til 140 kr. fra de nuværende 100 kr. pr. måned. De to ting vil tilsammen betyde, at der kan komme sammenhæng mellem den reelle udgift til driften og brugernes betaling.

Her er lidt tal: Mellem 150 og 175Mbit bruges på streaming på en almindelig aften primært til Netflix og i nogen grad Youtube, Viaplay og YouBio. Hertil kommer alle andre former for brug af nettet inkl. deling af filer, online spil mv.

Af grafen fra juli 2012 til juli 2013 kan du se et døgn gennemsnit! Havde det været 5 minutters intervaller, så ville "peak" være ca. 10 gange så højt. Dvs.: se ikke så meget på værdien på y-aksen, men brug grafen til at se den udvikling, der har været i trafikken, specielt efter at Netflix og til dels Viaplay et kommet til.



A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Ad 8 – "Løst og fast"

Højesteret. Sidste år omtalte vi de manglende huslejebetalinger fra erhvervslejer Heidi Jonsdottir, Body Cares, A.F. 4. Efter huslejenævnet behandling af sagen, har den siden været behandlet i landsretten hvor foreningen fik medhold i en udsættelse af lejer og sagen er nu i højesteret. Vi afventer stadig. Men når det gælder det juridiske system kan alt ske – så vi tager intet for givet.

Byretten. Sagen med erhvervslejeren Rolf Madsen, VS 9, kld. tv., som tillige blev omtalt i beretningen sidste år fik den 10. oktober 2012 sin afslutning. Foreningen blev frifundet for erstatningsansvar, og har derfor "kun" tabt de penge som blev brugt i 2009/2010 til istandsættelse og retablering af lejemål og kloaker.

Huslejenævn. På foranledning af lejerne i ejendommen, Beboerrerepræsentationen v/Poul Borchum og Amager Lejerforening, var der den 19. februar i år hidkaldt tre nævnsmedlemmer og en sagsbehandler fra "Fællessekretariatet for Huslejenævnene" i Københavns Kommune. Årsagen var, at lejerne ikke i samme omfang som hidtil ville deltage i betalingen af ejendommens løbende vedligeholdelse. De 18 lejere vi har tilbage, betaler pt. mellem 61-74 kr. pr. m² til vedligeholdelsen. Beboerrerepræsentationen fandt det mere rimeligt, at betale 15 kr. pr. m² pr. år, som er det absolutte minimum lovgivningen giver mulighed for. Baggrunden er tilsyneladende en holdning om, at ejendommen er mere end rigeligt vedligeholdt. Ved huslejenævnets mellemkomst er det afgjort, at lejerne økonomisk bidrager som hidtil.

Fremleje. I henhold til foreningens vedtægter og lejelovens bestemmelser er der mulighed for, under nærmere angivende af betingelser, at foretage fremleje. I vores forening ønsker vi at behandle alle lige, og derfor kan eller vil bestyrelsen ikke fravige eller bøje reglerne. Alle spørgsmål om fremleje skal rettes til vores ejendomsadministrator, som om nødvendigt involverer bestyrelsen. (Læs mere i vedtægten pgf. 12 og lejelovens kap. XII).

Vejen Ved Mønten. Vi er ikke kommet en lukning af vejen Ved Mønten nærmere. Uden vores vidende blev der pludselig etableret et vigespor på fortovet langs hegnet ind til Den tidligere Kongelige Mønt. I grunden helt ok., da der to gange ugentligt skal renovationsvogne med "mobilsug" til vores nye genboer, og uden vigesporet ville vejen være spærret mens tømningen pågår.

Ambitionen om at få lukket vejen er imidlertid ikke glemt, og den nye ejer af "Mønten"; M. Goldschmidt Ejendomme, har da også givet deres tilsagn. Blot vil Den Norske Kirke ikke udtale sig. De vil ikke blande sig i "danske anliggender". Hvis vi skal videre i sagen, er vi nok nødt til at få et arkitektfirma til at udarbejde en skitse, som vi sammen med *Amager Lokalråd – Vest*, kan forelægge kommunen. Det bør max. koste kr. 5.000,-. Så hvis generalforsamlingen ikke taler imod, vil vi gå videre med sagen.

Brandsikkerhed/oprydning. Igen i år foretog vores viceværtfirma Steen Meisner R&S en cykeloprydning. 37 herreløse cykler blev kørt bort. Endvidere har viceværtten desværre været nødt til at rydde lofts- og kældergange for efterladt bohavede, m.m.

Vi har gentagne gange skrevet til alle beboere om IKKE at sætte bohavede, tøj, sko/støvler, affald mm. på trapper, gange og fællesarealer. Udover den manglende ryddelighed, omkostningerne ved at bede andre om at foretage rydning og bortkørsel, skal vores brandsikkerhed motivere ALLE til at overholde husordenen!

For at øge overskueligheden vil vi også foretage "oprydning" på vores hjemmeside. Historikken (gamle beretninger, regnskaber mv.) bliver flyttet til et separat arkiv, så det kun er de aktuelle dokumenter der fremgår på "forsiden".

A/B VED MØNTEN

Amager Fælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9
14. ordinære generalforsamling - mandag den 9. september 2013

Ny vurderingsmand. Arkitekt Ejnar Birch Olsen, EBO Boligteknik, gik pr. 1. april på efterløn og solgte sit firma til Focus2, - rådgivende ingeniører, arkitekter og bygningskonstruktører. Ejnar har været foreningen en god mand. Det var ham, som bistod med byggeteknisk gennemgang, da vi i sin tid købte ejendommen. Ny vurderingsmand er bygningskonstruktør MAK Phillip Borgmann. If. med de seneste salg har Phillip gennemgået lejlighederne sammen med Ejnar, så en ensartet linje kan videreføres. Som standard skal der også fremover udarbejdes en el-attest og foretages et VVS eftersyn. Vi vil umiddelbart efter generalforsamlingen drøfte en "el-ordning" med Phillip, så vi får en fast elektriker til at gennemgå lejlighederne, som vi i dag har blikkenslagermester Kim Friisgaard til at se på VVS-installationerne. Endvidere omfatter slutrengøring fremover vinduespolering.

"Flag og flagstang?" "Nej, egentlig er det en *juletræs fod* med en *pind* i, så man ikke falder i hullet..."

Det begyndte med, at juletræet sidste år væltede to gange i blæsten. Derfor undersøgte vi hvad det ville koste, at få nedstøbt en fast juletræs fod. Det viste sig imidlertid, at være næsten samme pris, som at købe en 6 meters flagstang med forankring – så det gjorde vi. Flagkassen er placeret under halvtaget, så nu har du mulighed for at flage fra januar til november, hvis du har noget at markere. I december vil forankringen blive brugt til juletræet.



Afslutning

Det er glædeligt at se den stigende interesse for foreningen, og ikke mindst at modtage de mange positive tilkendegivelser om hvor glade såvel nuværende, som fraflyttende andelshavere, er for at bo i ejendommen – og har været for at bo her.

Et tegn på at det går godt, er at iagttage de mange glade børn og voksne som benytter gården og legepladsen. Foreningens gode økonomiske status er et yderligere plus, - omend et meget vigtigt et!

(Beretning er udarbejdet i juli og f.s.v.a. regnskabstal i august 2013)