

## Beretning

Når bestyrelsens beretning skal skrives, har jeg de foregående år taget udgangspunkt i konkrete hændelser og sager, som har haft størst betydning for andelshaverne, vores forening eller ejendommen. Så har jeg udnævnt nogle **hovedoverskrifter** for bestyrelsens beretning og forsøgt at fortælle om betydningen de har for vores hverdag, den daglige drift eller indvirkning på vores regnskab.

I sidste års beretning lovede jeg, at **konsolidering** skulle være et fokusområde for året 2004/2005, og at bestyrelsen ville holde nøje øje med omkostningerne efter den store vinduesinvestering.

Men, at økonomien fik så væsentlig betydning for foreningens virke, bestyrelsens og administrators arbejde, især her i 2005, var der ingen som kunne forudse.

Vi fik historisk lave renter, hvilket gav foreningen nye interessante finansieringsmuligheder. Og folketinget vedtog "Ny lov om andelsbolig", som har givet den enkelte andelshaver helt nye og attraktive lånemuligheder. Det vil jeg begynde med.

## Foreningens finansieringsmuligheder

Obligationsrenterne er historiske lave. Ikke siden 1950'erne har vi oplevet et renteniveau der kan matche. Det har muliggjort, at rigtig mange husejere med fordel kan omlægge (konvertere) højt forrentede kreditforeningslån til lavere forrentede.

Vi har naturligvis også fulgt udviklingen nøje. Nu er det imidlertid ikke nok, alene at se på renten. Men også den kurs man kan indfri sin gæld til og hvilken kurs man får udbetalt nye lån til, spiller en stor rolle, for om det er en favorabel forretning. Ofte vil man opleve, at det er nødvendigt at gældsætte sig yderligere, for at opnå en rentebesparelse.

Hertil kan komme et skattemæssigt aspekt, men da en forening, som vores, ikke har rentefradragsret får det ingen betydning.

Som omtalt i "Orientering" valgte vi at konvertere ca. halvdelen af foreningens gæld fra et 5 pct. til et 4 pct. fast forrentet obligationslån. Den årlige besparelse bliver op imod 228.000,- kroner!

I samme forbindelse fik vi omlagt vores kortfristede gæld, således, at kassekrediten i Jyske Bank blev nedbragt betydeligt. – faktisk blev vores likviditet så god, at vi kun sidst i regnskabsåret har trukket på kreditten.

Det er derfor ikke længere nødvendigt, at have en kassekredit med maksimum på 8,2 mio. kroner. Vi har aftalt med banken, at maksimum er nedskrevet til 1 mio. kroner, dog med mulighed for at hæve trækingsretten til 2 mio. kroner – hvis behovet skulle opstå. Hvad endnu bedre er, bad vi om, og fik, en rentenedsættelse – så vi p.t. betaler 3,85 pct. p.a. Af regnskabet kan I se, at vi totalt kun har betalt 6.906,- kroner i renteudgifter til banken.

Sidste år blev en af de nye andelshavere; Steen E. Petersen - valgt som suppleant til bestyrelsen. Jeg, og den øvrige bestyrelse, har haft stor glæde af at trække på hans finansielle ekspertise i forbindelse med låneomlægningen, og ikke mindst i drøftelserne med vores renteforslag til Jyske Bank.

## Ny lov om andelsboliger

Den 1. februar i år trådte "Ny lov om andelsboliger" i kraft. Den positive synsvinkel til loven er, at den åbner helt nye attraktive lånemuligheder for andelshavere. Mod pant i den enkelte andelshavers andelsværdi og eventuelle særforbedringer er det nu muligt at optage lån i banker og

sparekasser til hidtil uhørt billige renter, og der tilbydes op til 30 års afdragsfrihed. Til gengæld kan kreditorer nu foretage udlæg i andelslejligheder – og i yderste konsekvens sætte en andelshaver på gaden!

Fra bestyrelsens og administrators synsvinkel har loven medført en række administrative byrder og tidsfrister, som vi er forpligtet til at påtage os – alternativt kan vi og foreningen pådrage os erstatningsansvar.

Jeg skal hilse og sige, at interessen blandt andelshaverne i vores (og andre foreninger) har været overvældende – arbejdspresset tilsvarende.

I husker sikkert alle reklamekampagnerne for de nye produkter, som stort set alle banker og sparekasser lancerede allerede i efteråret 2004 – før nogen egentlig vidste hvad loven indeholdt. Selv långivere som er mest kendt for deres farverige rygmærker og tohjulede transportmidler, annoncerer med lån til andelshavere. – RKI ingen hindring, rente ukendt!

I følgebrevet til denne beretning skrev jeg et notabene. Jeg håber, at I bemærkede det. Bankerne efterspørger foreningens **årsregnskab, budget og vedtægt** når de skal låne penge ud mod pant i andelslejligheden. Sammen med indkaldelsen fik I årsregnskabet for 2004/2005 samt budget for 2005/2006. Det bør I gemme til eventuelt senere brug. Vedtægten kan printes fra [www.andelsbolig.dk/vedmoenten](http://www.andelsbolig.dk/vedmoenten)

Jeg har haft nogle overvejelser om at lægge vores seneste regnskab og budget, samt andre relevante dokumenter på nettet. Men det har knebet lidt med tiden – og egentlig burde vi i bestyrelsen overveje vores egen hjemmeside og mail adresse. Men det forpligter jo. Jeg kan jo se, at der på Susans og min private mail kommer 5 – 10 foreningsmails dagligt.

Nok om det – tilbage til lånemuligheder og prisfastsættelse:

De seneste år har priserne på ejerboliger fortsat sin himmelflugt i storbyerne. I københavnsområdet er parcelhuse i gennemsnit steget 15 pct. årligt og ejerlejligheder væsentligt mere. Det har naturligvis også betydning for prisfastsættelsen af udlejningsejendomme. Modsat påvirker lejelovgivningen mulighed for huslejestigninger, som er med til at holde ejendomspriserne lidt nede. Vores "andelsejendom" valuarvurderes og prisfastsættes som hvis det var en udlejningsejendom.

## Vurdering

Det offentlige er også ved at komme godt med. Vi modtog tidligere på året den offentlige ejendomsvurdering for 2004. Man betaler ejendomsskat af grundværdien, ikke ejendomsværdien - heldigvis! Den offentlige ejendomsværdi blev sat til 52 mio. kroner mod 33,5 mio. kroner året før. Det mest interessante er imidlertid, at grundværdien steg ca. 25 pct. til 10.095.000,- kroner, hvilket giver en teoretisk stigning i ejendomsskatten på ca. 70.000,- kroner. I praksis gælder regeringens skattestop dog stadig, hvorfor stigningen højst kan udgøre 7 pct. pr. år eller ca. 20.000,- kroner fra 2005 til 2006.

I regnskabet kan I se, at der er tre måder man kan opgøre andelsværdien:

1. Anskaffelsesprisen
2. Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
3. Kontantejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

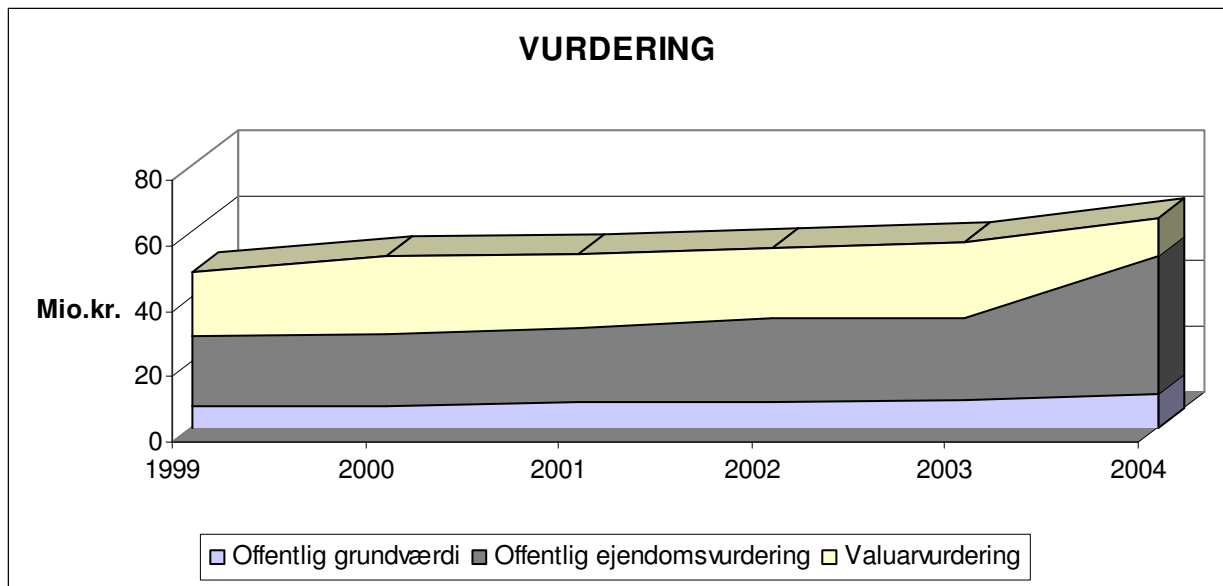
Fra foreningens start valgte vi at benytte **valuarprincippet**. I 2004/2005 blev ejendommen vurderet til 64 mio. kroner.

I har muligvis læst i dagspressen, hørt fra familie eller venner om foreninger hvor andelsværdierne pludselig er steget betydeligt. Det er typisk gamle foreninger med meget lidt gæld, hvor kommunen

har hævet den offentlige vurdering, eller foreninger der har ændret opgørelsesprincip – til f.eks. valuarprincippet.

Når man benytter valuarprincippet, skal ejendommen vurderes inden generalforsamlingen af en anerkendt ejendomsmægler – en valuar. Ejendommen er også i år vurderet af EDC Mæglerne Poul Erik Beck.

Under punkt 4 i dagordenen skal vi tage stilling til andelskronen, der skal være gældende for regnskabsåret 2005/2006. Af skemaet kan I se udviklingen i den offentlige vurdering, samt valuarvurderingen siden vores stiftelse i 1999.



## Andelskrone

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

Generalforsamling	20.03.99	29.04.99	30.10.00	24.09.01	23.09.02	20.10.03	28.09.04
Andelskrone pr. m <sup>2</sup>	300	900	1.350	1.350	1.800	1.500	1.800
Max. Andelskrone		1.017	1.653	1.836	1.938	1.785	1.989

Endvidere gentager vi argumenterne for en høj andelskrone:

Ejendommen er i år vurderet 10,8 mio. kroner højere end sidste år. Handelsværdien som udlejningsejendom er fastsat til 74,8 mio. kroner. Det er den almindelige prisudvikling, som har påvirket vurderingen positivt.

Når der samtidig tages hensyn til omlægningen af vores gæld, betyder det at **andelskronen** maksimalt kan sættes 10,73 Den nuværende andelskrone er 6,0, hvilket svarer til 1.800,- kroner pr. kvadratmeter.

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

Bestyrelsen foreslår andelskronen hævet til 10,0, eller 3.000,- kroner pr. kvadratmeter.

## **Forbedringer**

Vinduesprojektet blev afsluttet til tiden og som aftalt. Inden udgangen af november 2005 skal vi jf. kontrakten, have 1-års gennemgang. Den rådgivende ingeniør vil udsende spørgeskemaer til samtlige beboere. Seks beboere har i løbet af foråret og sommeren henvendt sig med mindre problemer, som mig bekendt er rettet af vinduesproducenten IdealCombi eller Sjællands Vindues- og Dørcenter. Herudover har vi to fire fags vinduer med trækproblemer. Det vil der blive taget hånd om.

Jeg skal opfordre til, at I udfylder og afleverer skemaerne, hvis der måtte være problemer med vinduer eller altandøre.

I forbindelse med vinduesprojektet havde vi økonomisk overskud til at få etableret nye installationer og lamper over alle køkkendøre. Umiddelbart lyder det jo ikke som noget særligt. Men lige så snart der skal ske ændringer af det eksisterende ledningsnet, skal de gamle installationer gennemgås for at kunne leve op til gældende regler. Som oftest viser det sig, at det er billigere at trække helt nye ledninger og etablere nye "grupper", frem for at forsøge at tilslutte dem til det eksisterende.

Endvidere fik vi etableret lys i containergården.

## **Vedligeholdelse**

Blandt vedligeholdelses- og renoveringsarbejderne, som blev udført i 2004/2005, vil jeg blot fremhæve:

- Det nye betalingssystem i vaskeriet, samt etablering af adgang via cykelkælder. Vi håber, at beboerne i Ved Mønten 17 har fået mere fred på deres køkkentrappe.
- Renovering af trådhegnet rundt om ejendommen, mens det var en økonomisk overkommelig opgave at få det repareret. Det havde efterhånden lidt en del skade, efter de mange cykler som altid står parkeret.
- Renovering af beboerlokalet. Beboerne umiddelbart over beboerlokalet havde pludselig ikke brugsvand i deres haner. En undersøgelse viste, at rørene fra kælderen skulle udskiftes. Det blev nødvendigt at nedrive de sænkede lofter her i lokalet. Nu åbenbarede sig et virvar af ulovlige elektriske ledninger. Det blev nødvendigt at tilkalde en elektriker for at udrede installationerne. Så alt i alt måtte blikkenslager, elektriker og til sidst maler i gang. Heldigvis fik beboerne herover hurtigt vand samt fornyet et stykke faldstamme.
- Isolering af varmvandstankene med yderligere 50 mm rockwool.
- Oprydning på loftsgange, samt rengøring.
- Renovering af et stykke af kloakken udfor Ved Mønten 15. Ved TV inspektionen kunne man se en lille "lunke" (fordybning) i hovedkloakken. Det blev vurderet at den p.t. er for lille til at vi skal udskifte røret. Men brønden og stikledningen blev skiftet.
- Maling af cykelkælderen.

- Renovering af gårdtoiletet.
- Plankeværk mellem containergården og storskralderummet.

## Vedligeholdelse i år?

Det er som regel aldrig et problem at finde på vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. De fleste opgaver er bundne.

Vi forsøger, så vidt det er muligt, kun at igangsætte "ekstra" arbejder i den rækkefølge vi har indtægter til. Det betyder, vi ofte må skubbe initiativer foran os, til vi ser kvartalsregnskaberne.

Vi vil gerne høre medlemmernes holdning til et par af de nedennævnte:

- Maling af hoved- og/eller køkkentrapperne. Der har som nævnt været en del flytninger. Det er blevet til 85 handler siden vores stiftelse i 1999, og det slider på opgangene. Men renovering af trapper koster. Blot for at have en prisidé kan det oplyses, at vi fik et tilbud i 2003 på 52.000,- kroner ekskl. moms for en køkkentrappe i den lave del.
- Er der nogen som benytter centrifugen i vaskeriet, eller skulle vi hellere fjerne den og etablere et bord til at lægge tøj samme på? Alternativt imødekomme det forslag vi har modtaget om at opsætte en halv mur til venstre for indgangsdøren i cykelkælderen. Lægge fliser på gulvet hen til indgangen til vaskeriet, samt opsætte et bord mere?
- Der er beboere som er irriteret over cyklerne langs hegnet. Er der interesse for at etablere cykelstativer ved hovedtrapperne i forhaverne?
- Har I andre forslag til vedligeholdelsesarbejder?
- Der forestår en del murerarbejde på ejendommen. Der er bl.a. trapper, fundamenter og kældre, som trænger. Vi har haft kontakt til et par murerfirmaer, bl.a. da der skulle lægges fliser i gårdtoiletet. Tilsyneladende har de nok arbejde i øjeblikket og interessen for A/B VED MØNTEN er ikke stor. Så hvis I kender en murer I kan anbefale, hører vi gerne herom.
- På et tidspunkt skal fortovet Ved Mønten renoveres. Det er efterhånden ret medtaget. Københavns Kommune har imidlertid sendt modstridende signaler med hensyn til vejen Ved Møntens fremtidige status; offentlig vej eller privat fælles vej. Endvidere har kommunen planer om at opsætte parkometre i alle brokvarterer. Vi kan ikke få oplyst om Ved Mønten vil blive omfattet. Det skal nok lige passe, at vi ofrer renovering af nyt fortov, for at kommunen så kommer for at grave op til parkometre. For et par år siden fik vi oplyst, at det ca. koster 130.000,- kroner at få lagt nye fliser og asfalt. Hvis jorden under fliserne er forurenede, skal den til jordrensning – anslået pris yderligere 130.000,- kroner!

## Regnskabet

Ved første øjekast ser vores driftsresultat nærmest katastrofalt ud! – Et underskud på næsten 3,4 mio. kroner må da bero på en fejl! Men nej, det er korrekt og helt retvisende. Konsolidering var hovedoverskriften. Resultatet af den ordinære drift blev da også 425.000,- kroner – selv efter der er brugt 890.000,- kroner til reparationer og vedligeholdelse.

Regnskabet 2004/2005 påvirkes imidlertid negativt af de store kurstab og omkostninger ved omprioritering af vores kreditforeningslån. Det kostede 1.468.000,- kroner som betales ad én gang i dette regnskabsår. – MEN som nævnt får vi fremover en besparelse på rentebetalingerne på 228.000,- kroner hvert år – i 30 år, hvis vi ikke inden da vælger at omprioritere igen! (Naturligvis

kun hvis det kan betale sig). Der er solgt lejelejligheder og særforbedringer for godt 1.048.000,- kroner.

Ekstraordinære poster påvirker således regnskabet negativt i år. Med 325.000,- kroner. (I kan se de øvrige poster under note 6 i regnskabet).

Men det der virkelig tynger driftsregnskabet er, at vi regnskabsteknisk bogfører halvdelen af udgifterne til vinduesudskiftningen, som en vedligeholdelsesandel. Det vil sige, at regnskabet i år påvirkes negativt med 3,478 mio. kroner.

Det betyder altså, at vi må fremlægge et driftsregnskab med et stort underskud. Men det har *ikke* betydning for vores likviditet, og som tidligere omtalt i beretningen påvirker det ikke vores andelskrone.

Det store underskud er altså ikke et udtryk for, at der er økonomiske problemer i foreningen. Tværtimod afspejler regnskabsprincippet, at revisor, administration og bestyrelse ønsker at til sikre en konservativ og forsigtig regnskabspraksis – efter gældende lovgivning.

Budgettet for 2005/2006 ser lovende ud. Der er afsat 996.000,- kroner til reparation og vedligeholdelse, hvormed regnskabet går i nul. Det er inden evt. indtægter ved salg af lejelejligheder.

## **Handler**

Vi har gennemført en del handler i regnskabsåret 2004/2005. Det blev til 21 hvoraf 7 var førstegangssalg.

Vi har jo det princip, at der aldrig må foregå ulovlige handler, med penge under bordet! Det er noget især køberne værdsætter – skulle man tro! Jeg har et par gange haft den oplevelse af, at nogle købere går i meget små sko. At bestyrelse, administrator og vurderingsmand skal bruge dage og mange e-mails på at diskutere 500,- kroner fra eller til, når en lejlighed er vurderet. Her taler vi altså om hvide penge – beløb som fremgår af salgsaftalen og er medtaget i vurderingsrapporten udarbejdet af bygningsingeniøren. – Ikke en tilfældig formand uden bygningsmæssig indsigt.

Som bekendt har Sine Rix og jeg INGEN personlige interesser i handlerne. Vi stiller ”kun” vores fritid gratis til rådighed for medlemmernes og foreningens virke. DERFOR tillader vi os af og til at henvise til bygningsingeniøren, som har vurderet lejligheden, eller til administrator.

Når tilbud om lejligheder udsendes, slutter vi altid af med: ”*Ønsker du at overtage lejligheden på ovennævnte betingelser, skal du give besked inden tirsdag den xx.yy. kl. 20.*”.

Tilsyneladende er der købere som hurtigt glemmer det med betingelserne, når de først har fået besked om, at lejligheden er deres.

Derfor vil jeg bede jer, der benytter ventelisterne og som indstiller de kommende medlemmer, om at fortæl dem at jeres forening er en ordentlig og redelig forening uden ”Hokus Pokus”.

## **Ombygning/istandsættelse**

Når der kommer nye andelshavere til, er det kun naturligt, at de ønsker at istandsætte lejligheden og eventuelt foretage bygningsmæssige ændringer. Nyt køkken, bad, ændringer af de elektriske installationer etc. Vedtægten åbner da også mulighed herfor.

Bestyrelsen forsøger imidlertid at sikre, at det ikke koster foreningen (altså alle os andre) penge, men som oftest omfatter renovering af køkken og bad også omlægning af gas- og vandrør eller

faldstammer. Det kan derfor blive nødvendigt at fremskynde renoverings- og vedligeholdesarbejder. Det betyder, at vi enten må ændre prioriteringsrækkefølgen eller bruge flere udgifter på rørarbejde end budgetteret.

Blot for at anskueliggøre opgaven: Den store udfordring, og som kræver en del tid sammen med blikkenslageren er, at vi kan finde mindst et rør eller en balofix (kuglehane) i alle lejligheder som beboeren gerne vil have skiftet nu. Men hvis vi stiller alle 130 opgaver op ved siden af hinanden, og siger at vi i år har råd til 50 minus de 5 som skal have nyt køkken eller bad – ja så må vi tage de 45 værste. – Også selvom vi ved at der kommer mindst 10 hastesager yderligere, som skal ekspederes inden året er gået.

Det var kun vandrør i lejlighederne. Så er der rør, haner og ventiler i kældre, på lofter, samt varmekælderens, vaskeri, gårdtoilet, mv. For ikke at glemme kloakkerne og fjernvarmesystemet.  
- Noget af et koordinationsarbejde.

## **Vandspild**

For at sikre en økonomisk og rentabel udnyttelse af energiresourcerne bliver ejendommen hvert år gennemgået af en energikonsulent, som udarbejder en energiplan (ELO-rapport). Den er lovpligtig. I en lang årrække har det været det rådgivende ingeniørfirma Aktuel Byggerådgivning ApS som har fulgt ejendommen.

Der føres statistik for ejendommens forbrug af el, varme, vand, samt miljøbelastning.

Vandforbruget blev i 2004 forøget med mere end 2 pct. til i alt 8.886 m<sup>3</sup>. Umiddelbart ikke alarmerende, da årsagen måske skal findes i den ændrede beboersammensætning. Men det kan naturligvis også skyldes, at der er haner som drypper og toiletter som løber. Under alle omstændigheder har et øget vandforbrug betydning for vores økonomi og miljøet.

Da det efterhånden er mange år siden der sidst er foretaget en gennemgang af vandinstallationerne, bad vi alle beboere og erhvervslejere om at udfylde og aflevere et spørgeskema om utætte installationer. Med et par rykkerbreve lykkedes det at få alle besvarelser retur – på nær én.

Helt ekstraordinært valgte vi på foreningens vegne at betale eventuelle blikkenslagerudgifter til udskiftning af pakninger, reservedele mv. – Det var før vi vidste, hvor slemt det stod til.

Resultatet var nedslående: 21 toiletter og 35 haner løb eller dryppede.  
Men husker I fra brevet vi udsendte hvor stort vandspild det svarer til?

### **Når vandhanen drypper.....**

med langsomme dryp	19 liter pr. døgn
med hurtige dryp	82 liter pr. døgn
så det løber	274 liter pr. døgn

### **Når toilettet løber.....**

så det er svært at se,	koster det 274 liter pr. døgn
så det ses,	koster det 548 liter pr. døgn
så vandet kruser,	koster det 1.096 liter pr. døgn
så det løber,	koster det 8.219 liter pr. døgn

Nu håber vi på en besparelse. Næste års aflæsning er til november.

## Udskiftning af faldstammer

Inden for den næste halve snes år skal vi se på en udskiftning af størstedelen af ejendommens faldstammer. Med modeordene fra en 91 årig: "Rettidig omhu" vil jeg allerede nu omtale emnet, så andelshaverne er forberedt. Men som sagt er det endnu ikke et presserende problem.

Bestyrelsen har flere gange drøftet, om vi skal give os i kast med opgaven. F.eks. ved at udvælge og udskifte nogle "strengte" hvert år. Eller om vi skal få et ingeniørfirma til at kortlægge omfanget af problemet i ejendommen.

If. med ELO-rapporteringen havde vi lejlighed til at drøfte det med den rådgivende ingeniør fra Aktuel Byggerådgivning ApS, som har rådgivet andre ejendomme om badeværelsesrenoveringer.

Han skitserede flere løsningsmodeller. Men han var ikke i tvivl: Først og fremmest skal det kortlægges, hvor der er skiftet faldstammer – så omfanget er kendt. En udskiftning efter "salami-metoden" over en årrække vil næsten altid blive dyrere.

Men den "store fælles udskiftning" stiller helt andre krav til finansiering, og f.eks. krav om bade- og toilet faciliteter i gården mens renoveringerne pågår.

Endvidere følger der mange opgaver med, da det ikke kun er faldstammen, som skal udskiftes. Der skal hugges gulve/lofter op. Og koldt- og varmvands rør bør medtages, samt fjernvarmerør. Så inden vi ser os om, er det total renoveringer af badeværelser.

Her findes også idéer til, hvordan man tackler det.

I nogle boligforeninger har man f.eks. foretaget renoveringerne således, at man via andelsboligafgiften har betalt det "rå" badeværelse. Dvs. alt til og med pudsnings af vægge og gulve. Andelshaveren har så haft helt frie hænder til selv at vælge fliser og sanitet – da den enkelte individuelt har finansieret det.

I andre foreninger er der leveret et helt færdigt badeværelse med få valgmuligheder. Betalt over stigningen i den månedlige andelsboligafgift.

Endelig er der de andelshavere hvor der ikke skal skiftes faldstammer. Og som ikke påvirkes af ovennævnte. Skal vi til at have differentieret andelsboligafgifter?

Med andre ord, der er mange spørgsmål, som skal afklares og det er noget af en opgave, som venter bestyrelsen i de kommende år. – Hvem der måtte have mod på at lade sig vælge! Vinduesudskiftningen vil fremstå som have været en lille nem opgave i sammenligning. (Jeg skal ellers hilse og sige, at der er brugt rigtig mange timer på projektet).

*Faldstammeprojektet* vil betyde et utal af gener for beboerne. Tænk blot på de mange uger der fra morgen til aften vil gå håndværkere rundt i den enkelte lejlighed – banke i beton og med støv i alle hjørner af lejligheden.

Heldigvis er det jo ikke i morgen! – Og der kan jo være kommende bestyrelsesmedlemmer, som kan bidrage med gode og kreative idéer til, hvordan et sådan projekt løses.

## Forslag fra bestyrelsen

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

1. Forslag om gældspleje.
2. Forslag om anvendelse af indtægt ved førstegangssalg til vedligeholdelse eller nedbringelse af gæld.
3. Genfremstilling af bestyrelsens forslag fra sidste år om fremleje – 2. behandling.
4. Forslag om fældning af birketræer Ved Mønten / Ved Stadsgraven.
5. Forslag om administratorskifte
6. Forslag til navneændring: Andelsboligforeningen af 1999 med binavnet AB99



### **Forslag 1 – 3**

Forslagene 1 og 2 er gengangere fra de tidligere år og forslag 3 drøftede vi sidste år.

### **Forslag 4**

Med forslaget om fældning af birketræerne på hjørnet af Ved Mønten og Ved Stadsgraven vil jeg kommentere. Vi fik forslaget fra en beboer, der ønskede at få frit udsyn til stadsgraven og volden.

De beboere som, fra deres vinduer, kan se birketræerne er blevet spurgt om deres holdning (V.S. 9 og V.M. 11). Spørgeskemaet var udfærdiget så man kunne afkrydse om man var imod eller, hvilke af de tre træer man i givet fald var villig til at få fældet.

Kun en var imod fældning, og enkelte ønsker at skåne et eller to træer – dog ikke de samme træer. Flertallet var imidlertid indstillet på at fælde dem alle tre.

Da fældning af birketræer for år tilbage har været drøftet og forhindret af beboere med stærke følelser for træerne på et andet hjørne: Ved Mønten og Amager Fælledvej, valgte bestyrelsen at udsætte beslutningen til generalforsamlingen.

### **Forslag 5**

De seneste par år har vores ejendomsadministrator hos Dansk Boligadministration A/S ikke udført en tilfredsstillende administration. Bestyrelsen har modtaget mange henvendelser fra andelshavere, lejere og samarbejdsparter om sager der ikke er blevet behandlet korrekt, til tiden eller blot i overensstemmelse med vores administrationsaftale.

Vi har løbende haft drøftelser med administrationen om emnet og ikke mindst de enkelte sager. Som vi har skrevet i "*Orientering*" har ejendomsadministrator Anne Mette Bo netop overtaget administrationsansvaret – så nu er der mulighed for en oprydning.

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

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

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

### **Forslag 6**

Forslaget om navneændring har jeg modtaget fra en andelshaver som ønsker at være anonym. Derfor har jeg påtaget mig at fremsætte det. Argumentet for en ændring af foreningens navn er, at hovedparten af medlemmerne bor på adresserne Amager Fælledvej og Ved Stadsgraven. Der er altså intet tilhørsforhold til Ved Mønten. Det kongelige Mønt, (som oprindeligt var nabo) er lukket for mange år siden.

Et nyt navn: **Andelsboligforeningen af 1999** peger tilbage til det gamle århundrede – ja årtusinde - og alle i foreningen kan forholde sig til stiftelsestidspunktet.

## Afslutning

"Tilhørsforholdet til foreningen". Det blev stikordene til min afslutning. For det gav mig anledning til at tænke over de gange jeg har talt med medlemmer, som omtaler foreningen som "I" og "jer" i stedet for "vi" og "os". - Og det er ikke sjældent.

Jeg synes ikke der bør være et modsætningsforhold – medlemmerne er jo foreningen. Bestyrelsen har blot sagt ja til at udføre en række opgaver vedtaget af medlemmerne. Reguleret i vedtægten og husordenen. Administreret efter evne og sund fornuft.

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. – F.eks. når det lukkes for varmen, bliver der også koldt i vores lejligheder.

Hvis vi alle kunne få et større engagement og tilhørsforhold til det sted vi kalder hjemme, vil det måske også betyde, at vi i fællesskab kan se en interesse i at passe godt på vores ejendom.

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 indtrykket af dette års beretning er, at vi forsøger at bruge de betroede midler med omtanke. Det er svært, at skaffe yderligere indtægter til foreningen. Derfor er det uhyre vigtigt at omkostningskronerne anvendes bedst muligt – så det sikres, at vi kan holde andelsboligafgiften i ro, samtidig med at ejendommen vedligeholdes forsvarligt, og der sker synlige forskønnelser. Blandt de mest kedelige vedligeholdelsesudgifter er kloakreparationer – det er dyrt og det eneste synlige bevis er en ny plet på asfalten. Men kloakken må have første prioritet, hvis den ikke virker.

Jeg håber, at vi alle vil tænke lidt over, at vores største aktiv er ejendommen – ikke kun vores andelslejlighed. Så endnu en gang; deltag i at passe på vores alle sammens ejendom.

Så mange var ordene.

Beretning udarbejdet 19. august/6.oktober 2005)