

Bestyrelsens beretning for året 2004-2005

Året der gik bød dels på almindelige driftsopgaver og dels på afslutningen af både kælderprojektet og facadeprojektet. I forhold til andelsoverdragelserne, må man sige, at det har været et meget stille år.

Lejlighedsoverdragelser

Året 2004-2005 bød nemlig kun på 3 andelsoverdragelser.

- Lejlighed nummer 26 (Frukt og grøntforretningen): Faiez Najem solgte i sommeren 2004 forretningen til Taher Abdullah A. Al-Yousif
- Lejlighed nummer 27: Kristen Andersen byttede pr. 15.12.2004 sin lejlighed med Jonas Olsen og Melaine Vignal.
- Lejlighed nummer 8: Pernille Springer solgte pr. 01.07.2004 til Kim Bremer.

Klubværelser

Der har været en del genudlejninger i årets løb. Bestyrelsen har genudlejet de ledige klubværelser til Teknisk Skole, der således i dag har halvdelen af de 8 klubværelser. Det har betydet mindre administration af værelserne for bestyrelsen, hvilket bl.a. var et af formålene med dette arrangement.

- Lejlighed nummer 11: blev lejet ud til Peter Marcher i april 2003, men desværre har det vist sig, at han var en temmelig ustabil betaler. Vi indledte derfor en foragsdag mod ham, og fik ham udsat. Værelset er genudlejet til Teknisk Skole.
- Lejlighed nummer 23: Francis Kossi Djebou flyttede, og værelset blev genudlejet til Nana Opoku Sekyere.
- Lejlighed nummer 24: Kathrine Kay flyttede, og værelset blev genudlejet til Teknisk Skole.
- Lejlighed nummer 36: Benjamin Agerriis flyttede, og vi genudlejede til Teknisk Skole.
- Lejlighed nummer 50: er også en udsættelsesforretning. Når dette lejemål bliver ledigt senere på måneden, udlejes det til Teknisk Skole.

Ulovlig fremleje

P.t. arbejder bestyrelsen med at få bragt fire tilfælde af ulovlig fremleje i orden. Det drejer sig om tre andele og et klubværelse. Det er en temmelig langsommelig proces, men det ser ud som om tingene er ved at falde på plads med hjælp fra både vores administrator og vores advokat. For de involverede andelshavere betyder de ulovlige fremlejer, at de enten skal flytte tilbage omgående, eller sælge deres andele. Hvis de ikke gør det, vil de blive ekskluderet. For lejerens vedkommende er han blevet opsagt.

Lovlig fremleje

- Lejlighed 3 er fremlejet af Johan Tønsberg Jensen, da han er blevet udstationeret af Shell på den russiske ø Shakalin, syd for Kamchatka og nord for Hokaido i Japan, hvor nogle af verdens største gasudvindinger finder sted.
- Lejlighed 8 er fremlejet af Kim Bremmer, fordi han besluttede sig til at deltage i "Tour d'Afrique", som er verdens længste mountainbikeløb og går gennem 10 forskellige lande. Ruten strækker sig fra Cairo i nord til Cape Town i syd gennem Egypten, Sudan, Etiopien, Kenya, Tanzania, Malawi, Zambia, Botswana, Namibia og Sydafrika. Undervejs svinger temperaturen fra -5 til +47, og højdeforskellen går fra 0 til 3500 m. Han har i øvrigt en hjemmeside, hvor man kan følge hans strabadser, hvis man er interesseret: <http://www.cairo2cape.dk/>

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

I 2004 lykkedes det os at gennemføre dels den store facaderenovering og dels etableringen af et nyt fundament til husets facade. Det var begge store projekter, men særlig facaderenoveringen var besværlig. Dette skyldtes to ting. For det første havde vi udbudt arbejdet som fagentreprise i stedet for som hovedentreprise. Dette sparede os ganske vist for en del penge, men besværliggjorde arbejdet med at holde "snor" i de forskellige fag. For det andet viste det sig, at den største af fagentrepriserne blev vundet af et temmelig udueligt firma, med en usædvanlig debil og arrogant byggeleder. Læren af dette er naturligvis, at vi skal være meget omhyggelige, før vi igen indlader os på en fagentreprise.

Ud over disse to store punkter, har der naturligvis været det sædvanlig rend af håndværkere i huset. Vaskerimontører har været på besøg nogle gange i årets løb, ligesom vi har haft en del elektrikere ude. Det største enkeltstående arbejde er imidlertid nok reetableringen af gipspladeloftet i baghusets værksted, der en dag faldt ned pga. ælde og fugt. Vi har herudover fået lavet et ovenlysvindue på loftet, samt fået udskiftet en ødelagt ventilationsåbning.

Gårdmiljø

I forsommeren blev der indkøbt både et bord, 6 stole og en bæk samt en masse potteplanter, der ser ud til at trives i bedste velgående. Plænen er her i foråret blevet nysået efter alle kunstens regler, og det ser efterhånden ud, som om der er ved at komme græs frem. Indtil græsset er kommet helt frem, er det dog ikke nogen god idé at benytte plænen.

Vi fik også anskaffet en Webergrill med div. tilbehør som blev brugt en del gange i løbet af sidste år. Vi mangler stadig at konstruere et booking-system, men indtil videre har det fungeret fint uden.

Endelig fik vi opstillet en sandkasse og oprettet de dele af gårdbelægningen, der var sunket, så de værste vandpytter nu er undgået.

Internet

I slutningen af sidste år foreslog bestyrelsen på en ekstraordinær generalforsamling at skifte leverandør af vores internetforbindelse. Dette forslag blev vedtaget, og bestyrelsen har siden arbejdet ihærdigt med at finde den rigtige løsning til vores forening.

**Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Kontoret: Århusgade 27 A, 2100 København Ø.**

For ca. 14 dage siden underskrev vi endelig en kontrakt med firmaet ComX om levering af dels internet via lyslederkabel og dels levering af fjernsynssignal. Bestyrelsen forventer at få en nærmere tidsplan fra ComX i løbet af kort tid.

Mere konkret vil den nye forbindelse betyde, at beboerne selv kan vælge den internethastighed de ønsker jf. nedenstående tabel. Det samme gælder for fjernsynsforbindelsen, ligeledes jf. nedenstående tabel.

Som det fremgår af bestyrelsens forslag til dette års generalforsamling, er prisen på at få IP-telefoni med i løsningen faldet drastisk (med 70.000 kr.), hvilket er grunden til at vi anbefaler, at foreningen også får dette modul med. Alene beboernes abonnementsbesparelse vil tjene investeringen ind på under to år, så der er god økonomi i forslaget, som vi ser frem til at få til afstemning på generalforsamlingen.

Internet	Pris	Standard abonnement	Superbruger Bronze	Superbruger Sølv	Superbruger Guld	Superbruger Platin
Flat rate 512/512 Kbit/s	49 kr.					
Flat rate 2/2 Mbit/s	110 kr.					
Flat rate 6/6 Mbit/s	189 kr.					
Flat rate 10/10 Mbit/s	299 kr.					
Flat rate 20/20 Mbit/s	599 kr.					
5 email adresser (POP3)						
10 email adresser (POP3)						
Virusscanner og Spamfilter						
Webmail						
Egen hjemmeside via CMS						
Firewall						
Udvidet Firewall						
1 fast IP-adresse						
2 faste IP-adresser						
3 faste IP-adresser						
25 Mb plads på server						
50 Mb plads på server						
100 Mb plads på server						
Backup facilitet						

TV kanaler	Pakke 1 39 kr.	Pakke 2 93 kr.	Pakke 3 119 kr.	Pakke 4 150 kr.	Pakke 5 180 kr.
Beboer TV					
Infokanal ComX Networks					
Kanal København					
DR 1					
DR 2					
S TV 1					
S TV 2					
TV 2					
TV 4 (Sverige)					
ARD					
TV Danmark 2					
NRK 1					
NRK 2					
DK 4					

**Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.
Kontoret: Århusgade 27 A, 2100 København Ø.**

Kanal 5 (TVDK 1)					
TV 3					
TV 3+					
Discovery					
TV 2 Zulu					
Cartoon Networks					
CNN					
Eurosport					
BBC World					
BBC Prime					
Sky News					
TV 2 Charlie					
Viasat Sport					
Animal Planet					
Voice TV					
Fox Kids					
MTV					
VH 1					
Discovery Science					
Discovery Civilisation					
Discovery Travel & Adventure					
Travel Chanel					
Eurosport News					
Extreme Sport					
TCM					
National Geographic					
Showtime					
Radiokanaler					
	DR P1	DR P2	DR P3	DR P4	DR Klassisk
	Sverige P1	Sverige P2	Sverige P3	Sverige P4	Nyhedsradion 24-7
	Radio 2	Voice	Sky Radio	Radio 100 FM	Pop FM

Økonomi

Bestyrelsen har pr. 30.04.2005 opsagt foreningens to store lån på hhv. 2.018.000 kr. og 7.888.000 kr. mhp. konvertering til et nyt 4 % fastforrentet kontantlån. Den årlige besparelse ved denne omlægning er på 103.630 kr.

Der har været en del skrivelser i aviserne om de stigende ejendomspriser og ikke mindst om de stærkt forhøjede offentlige vurderinger i år i forhold til sidste år. Vores forening har da også fået en pæn stigning i forhold til sidste år, men desværre blev foreningen udsat for en meget besynderlig værdifastsættelse i år. På grund af de omfattende vedligeholdelses- og forbedringsarbejder vi foretog i 2004, skrev vores administrator i foråret et brev til vurderingsmyndigheder for at få disse medtaget i vurderingen.

Stort set samtidig modtog vi 2004 vurdering, der viste sig at være meget gunstig for foreningen. Da vurderingsmyndighederne modtog vores brev, kom de på inspektion for at se nærmere på de arbejder, vi havde anmeldt. Efter denne inspektion modtog vi en revideret ejendomsvurdering, hvor vurderingsbeløbet var blevet nedsat med knap 3 mill. På trods af at vi havde brugt ca. 3,5 mill. på ejendommen sidste år, valgte vurderingsmyndighederne altså at nedsætte deres oprindelige gennemsnitsbaserede vur-

dering. Logikken var altså, at vores ejendoms stand skulle være under den gennemsnitlige stand, der jo lå til grund for deres oprindelige vurdering. Dette er naturligvis noget vrøvl, alene af den grund, at vi sidste år brugte 3,5 mill. på at forbedre og vedligeholde ejendommen.

Vi mener bestemt ikke at det er gennemsnitligt at bruge så mange penge på løbende forbedringer og vedligeholdelser, som vi har gjort gennem årene, hvorfor vi har bedt foreningens advokat om at påklage deres beslutning. Dette tager imidlertid tid, og indtil der foreligger en endelig beslutning, har vi valgt at benytte vurderingsmyndighedernes nyeste (og reducerede) vurdering. Skulle vi få medhold i vores klage, vil vi indkalde til en ekstraordinær generalforsamling mhp. på en ny andelskrone fastsættelse.

Afsluttende bemærkninger

I starten af året trådte den nye lov i kraft om pant og udlæg i andelsboligforeninger. Ud over at være den direkte anledning til alle de foreslåede vedtægtsændringer, er den også temmelig kompleks. Vi har derfor valgt at vedlægge en beskrivelse af loven og dens konsekvenser som bilag til denne beretning.

OBS: Bestyrelsen ønsker at gøre opmærksom på, at da vi foreslår vedtægtsændringer (som kræver kvalificeret flertal for at kunne vedtages umiddelbart) er det meget nødvendigt, at så mange som muligt afgiver deres stemmer ved denne generalforsamling. Hvis man er forhindret i at deltage, kan man anvende den vedlagte stemmeseddel. Hvis ikke mindst 26 andelshavere er repræsenteret til generalforsamlingen – enten via personligt fremmøde eller via brevstemmer, er det nødvendigt med en ekstraordinær generalforsamling, hvilket ikke er specielt ønskværdigt.

Slutteligt skal vi atter engang opfordre alle til altid at holde opgangsdørene lukket. I øjeblikket har de en rotteplage i Randersgade nummer 59, hvilket betyder, at vi flere gange har haft besøg af strejfende rotter i vores gård. Eftersom en rotte kan komme igennem en åbning på størrelse med en 2-krone, er en åben køkkendør nærmest en invitation af bibelske dimensioner, så hold nu de døre lukket!!!!!!

Mht. skraldesituationen må vi konstatere, at der stadig er beboere i foreningen, der ikke kan stave til ordet ”pap”. Dette er naturligvis ærgerligt, fordi de efterlader papkasser alle andre steder end i papcontaineren. Alle jer der kan stave til ”pap” opfordres derfor til at hjælpe staklerne med at sørge for, at skraldet ender i de rigtige beholdere.

Husk også på at malingsrester, malerbøtter og glas IKKE kan afleveres i vores skralderum.

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. Med de forslag der foreligger til dette års ordinære generalforsamling, ser vi frem til et mindre hektisk år.

Bestyrelsen; Maj 2005.