

Beretning for året 2007-2008

Igen i år har der været en del andelsoverdragelser. I foreningsåret 2007-2008 år var der hele 11 andelsoverdragelser, mod 8 i sidste periode. De fordelte sig således:

Lejlighedsoverdragelser

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Salgsdato
48	Ane Mortensen	Marcus Yeadon	
04	Michael Christoffersen	Izabella Chomicz	15.07.2007
33	Kristian Sand & Tine Møller	Michael Christoffersen	01.07.2007
27	Jonas C. Olsen & Melaine Francine L. Vignal	Christina Christoffersen & Rico Kongsager	01.05.2008
19	Kicky Pedersen	Aksel Steen Olsen & Christian Steen Olsen	15.07.2007
22	Christina Christoffersen & Rico Kongsager	Heidi Boye	01.06.2008
17	Frederikke Holm Henriksen & Kenny U. Skjald	Poul Witzell	15.12.2007
39	Christina Lerche & Anton Jen- sen	Jonas Toft Hansen og Carina Bonnie Månsson	01.03.2008
26	Nethal Abed Al-Hasnawi	På vej	
25	Lars Blom	På vej	
15	Heidi Boye	På vej	

Klubværelser

I løbet af året har der kun været tale om få genudlejninger.

I forhold til genudlejningerne er det gået noget trægt. Trods det at Mikkel har opsat opslag om ledige værelser på hhv. Panuminstituttet og Københavns Universitets humaniora studier, har vi ikke fået nogen brugbare henvendelser endnu. Pt. er status den, at kun Randersgade 55, 5 th. + tv. samt Århusgade 27, 5 th. er udlejet – ganske som sidste år. Resten af de i alt 8 værelser er altså ledige. Dette betyder naturligvis et vist tomgangstab, men til gengæld har vi ikke været plaget af de mange klager over støj fra klubværelserne, som vi plejer af få. Nogle andelshavere har igen henvendt sig til bestyrelsen med fore-

spørgsler om muligheden for at leje de ledige lokaler. Disse ønsker har bestyrelsen nu kunne efterkomme, fordi kommunen langt om længe vendte tilbage med svar på vores henvendelse ang. bopælspligten mv. Det er således nu muligt at leje værelserne ud til vores egne andelshavere, hvis interessen måtte være tilstede.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vores facade blev færdig i løbet af året, og selv om det holdt hårdt med at få håndværkerne til at overholde den lovede tid, er resultatet blevet pænt. Uanset hvilken målestok man anvender, er facadefarven i hvert fald en stor forbedring i forhold til tidligere.

Der mangler lidt i forhold til at få hjørneforretningens facade pæn, men nu hvor der er skiftet ejer, har jeg grebet chancen for at endnu engang at præcisere, at der er regler som skal overholdes. Herunder at de grimme sikringsgitre skal sidde indvendigt, og at der ikke må fjernes vinduer uden at bestyrelsen har givet sin godkendelse, at bestyrelsen bestemmer skiltningens udseende etc. etc.

Gårdmiljø

Den lille græsplæne i gården måtte til sidst opgives, fordi der ikke var nok sollys til at fjerne fugten i græsset, som altid var vådt og jorden blød, så vi fik anlagt en fliseterrasse i stedet for plænen, og fik indkøbt havemøbler fra samme firma, som vi tidligere havde købt møbler fra. Langt størstedelen af gårdbeplantninger er stadig i live, og trives fint, men en del krukker skal suppleres op med nye planter. Dette vil vi se på hurtigst muligt.

Internet/TV/Telefoni

Der er sket meget på dette område. Først og fremmest virker det som om, at ComX har fået rette de flest fejl, så systemerne i dag virker som aftalt. Derudover kan det oplyses, at firmaet er blevet solgt, og har fået lagt en ny strategi, hvilket man kan læse mere om på deres hjemmeside.

Økonomi

Den nye offentlige vurdering er i år kun en administrativ vurdering – dvs. der er ikke foretaget nogle egentlig vurdering af ejendommen. Skat har derfor fastholdt sidste års meget høje vurdering, og derfor har bestyrelsen ligeledes fastholdt andelskronen fra sidste år i dette års regnskab, med de samme argumenter som blev fremsat på sidste års generalforsamling – dvs. at andelskronen fastsættes ud fra følgende principper:

- 1) Hvor meget er andelshaverne villige til at stige i boligafgift. Det giver på dette punkt ingen mening at reservere mere, end det andelshaverne er villige til at stige i boligafgift.
- 2) Hvor meget skal vi reservere til fremtidige bygningsarbejder for at undgå fald i andelskronen ved låneoptagelse.

- 3) Hvor meget vi skal reservere som buffer for at kunne imødegå fald i ejendomsvurderingen.

Selv om priserne i hovedstadsområdet er presset i øjeblikke, ligger vi stadig med en ganske fornuftig buffer på 5-6 millioner kroner til imødegåelse af evt. prisfald eller sagt på en anden måde, så svarer det til at vi har friholdt ca. 12-13 % af foreningens ejendomsværdi fra at blive "konverteret" til andelskrone

Vi har i mange år haft den praksis, at større bygningsarbejder igangsættes med et par års mellemrum, således at beboerne ikke hvert år skal igennem det besvær, der altid følger med at have håndværkere i huset og således at vi kan holde udgiftsniveauet stabilt i de mellemliggende perioder. Dette princip fortsætter vi med fremover, således at der ikke i det kommende år er planlagt nogle større projekter.

Skrald

Dette punkt må efterhånden anses for at være et fast indslag på generalforsamlingen, idet der overhovedet ingen progression er på dette område. Dvs. at der stadig er nogle beboere, der ikke ønsker at følge de affaldshåndteringsregler der fastlagt af bestyrelsen og af renovationselskabet. Dette medfører – som sædvanligt – at skralderummet er overfyldt i en sådan grad, at ikke bare storskraldsafhentningen er gået i stå men det går også ud over afhentningen af dagrenovationen.

Bestyrelsen har som en konsekvens heraf, afsat et større beløb i næste års budget til afhentning af skrald, der under normale omstændigheder ville være gratis, hvis alle blot rettede sig efter de gældende regler. Vi forklarede sidste år, at Bestyrelsen ikke rydder op efter dem, der ikke kan forstå budskabet, og derfor vil renovationsudgiften blive ved med at stige, så længe den hidtidige praksis forsættes.

Baghus

Vi har nu langt om længe fået nye stole til baghuset, og dermed fuldført den reovering vi igangsatte sidste år. Fælleslokalerne fremstår nu lang mere brugbare, med nyt køkken, med køkkengrej og service og med nye og lette stole og borde. Vi håber at, alle vil være med at passe på det indkøbte, og håber, at I synes om de nye og forbedrede faciliteter.

Bestyrelsesreferater

I årets løb har vi holdt markant færre bestyrelsesmøder end de forrige år. Dette skyldes dels mindre aktivitet, og dels at der har været en del møder, der måtte udskydes pga. ferier, arbejde, studier mv. Når vi ikke har været fuldtallige, har det ikke altid været lige let at holde dagsordenen, og møderne har måttet indskrænkes til kun at omfatte det som de tilstedeværende kunne bidrage med. I den periode har vi ikke fået produceret referater, men det er hensigten, at vi dels skal genoptage de gode takter vi var kommet ind på med de fyldige referater, og dels skal vi få færdiggjort de manglende referater i den nærmeste tid.

Vaskeri

I den sidste beretning fremlagt på den ordinære generalforsamling i 2007 fortalte vi, at vi ville undersøge de forskellige tilbud på betalingsystemer til vaskeriet nærmere. Vi holdt nogle møde med tilbudsgiverne, og fik afklaret vores behov. Nu mangler vi bare at få indgået en aftale og at få installeret det nye system. Dette vil sandsynligvis ske hen over sommeren.

5. salen

Vi er desværre ikke kommet videre med arbejdet med en løsning for 5 salen. Dette skyldes primært tre forhold. For det første har ejendomsmarkedet ikke ligefrem appelleret til store anlægsarbejder, så alene af den grund bør man ikke forcere arbejdet. For det andet har jeg ikke være udelt begejstret for samarbejdet med den tegnestue, vi havde talt om, og for det tredje så har vi ikke haft tid til dette arbejde i årets løb. Vi vil dog fortsætte med det i det kommende år.

Afsluttende bemærkninger

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. Foruden de allerede nævnte opgaver, har der været de almindelige driftsmæssige opgaver så som udskiftning af vandrør, reparation af dørtelefoner, elektrikerarbejder mv. I den kommende periode vil vores indsats være rettet mod de mange interne andelsoverdragelser, med det nye betalingsystem til vaskeriet og med det indledende arbejde med femtesalsløsningen.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand;
Maj 2008.