

Beretning for året 2008-2009

Det forgangne år har været præget ganske kraftigt af den økonomiske krise, der for alvor ramte landet i sensommeren 2008. Konsekvenserne af krisen har påvirket både køb og salg af andelslejligheder og bestyrelsens muligheder for at udvikle større projekter, så som istandsættelsen af hovedtrapper og tankerne om at indrette lejligheder på femte salen. I det følgende vil jeg komme ind på de mere specifikke effekter af krisen, samt berøre de hovedopgaver, vi har arbejdet med i årets løb.

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2007-2008 år var der hele 8-10 andelsoverdragelser, men i år har der været betydeligt færre.

En af den økonomiske krises mest tydelige effekter er bankernes strammede kreditpolitik. Tidligere var der ingen problemer med at lånefinansiere et køb af en ny bolig, mens man stadig ikke havde fået solgt den gamle, men det er der nu.

Jeg har for ganske få dage siden talt med en god ven, som er økonomidirektør i en af bankerne, som har andelsboliger som speciale. Den bank havde omlagt deres kreditprocedure, så der kom et mere specifikt fokus på andelsboligområdet, og de havde desuden for nyligt strammet deres kreditpolitik op pga. den økonomiske krise.

Rent praktisk betød dette, at banken ved udlån til brug for køb af andelsboliger tog udgangspunkt i ejerboligmarkedets lovfastsatte maksimale udlånsgrænser. Dvs. den bestemmelse der siger, at man kun må låne op til 80 % af boligens pris i et realkreditinstitut (til en billig rente). De sidste 20 % må låntager selv stille med, hvilket typisk sker via et dyrere banklån, hvis der ingen opsparing er at bruge.

Banken tager herefter således 80 % af ejendommens vurderingspris, og det beløb er det som foreningen kan låne. De sidste 20 % er det som andelshaverne kan låne – samlet set. Hvis ejendommens vurderingspris falder, vil der således være færre penge at låne ud til andelshaverne alene af denne grund.

Dertil kommer bankens vurderinger af låntagers risiko for at blive ledig, hans udgifter og indtægter, samlede gældsbyrde, samt indtjeningspotentialer og ikke mindst hans rådighedsbeløb. Banken vurderer også risikoen ved selve lånetypen, og i den forbindelse er det ikke "nok", at vi i dag har en historisk lav rente, som frister til at optage de korte rentetilpasningslån med for tiden meget små månedlige betalinger. Bankens vurderinger tager selvfølgelig også højde for sandsynligheden for at renten stiger, og simpel logik siger, at når renten indenfor en kort tid er blevet historisk lav, vil den kunne stige endog meget hurtigt igen. Låntagers økonomi skal således ikke bare kunne bære et lån nu, men hans økonomiske "polstring" eller fremtidige betalingsevne tillægges også stor vægt.

Endelig er der de forhold, der vedrører den nye bolig – dvs. hvordan boligafgiftens størrelse er set i forhold til andelsværdien. Hvis boligafgiften er lav, er der bedre plads til et nyt lån og til fremtidige stigninger, og desuden vil man bedre kunne klare sammenligningen med ejerboligmarkedet. Eller sagt på en anden måde: hvis man

overvejer at køber sig ind i en forening, hvor boligafgiften er høj, kan det sandsynligvis bedre svare sig at købe en ejerbolig i stedet, fordi man bl.a. får billigere realkreditlånereinter og bedre fradragsmuligheder.

Dvs. bare fordi man ser en lav rente og er i fast arbejde, er det ingen garanti for at man overhovedet kan låne penge til køb af en ny bolig. Hvis man ser på en andelshaver, der studerer, og som ikke har nogen opsparing, er det helt umuligt for ham at flytte.

Samlet set må vi konkludere, at det er blevet meget vanskeligt at komme af med vores andelsboliger, hvilket den nuværende situation i foreningen ganske tydeligt illustrerer.

I dag har vi 39 andelshavere i foreningen. De tre er andelserhverv. Ud af disse er der lige nu otte (8) andelshavere, som gerne vil sælge, men som har store vanskeligheder med at finde en køber, og en niende som muligvis har fundet en køber. Dvs. vi har nu en situation, hvor en fjerdedel af medlemmerne gerne vil flytte, men de er reelt blevet stavnsbundne til foreningen, med mindre de er villige til at nedsætte salgspriserne ganske betydeligt.

Ejendomsmarkedet i dag er fyldt med lejligheder til salg – både ejerboliger og andelsboliger – og køberne kan derfor tillade sig at være meget kræsne med både deres forventninger til lejlighedernes stand, beliggenhed og pris. Hvis man ser på, hvad det er som vores forening kan tilbyde potentielle købere, så ser det ikke mere lyst ud.

Foreningen består primært af små to værelses lejligheder uden bad og med skabstoiletter, som vurderingsmæssigt ligger på 700.000 – 800.000 kr. Dertil kommer de få 3 værelseslejligheder, hvor prisen er over 1 million. Det er ikke den bedste forhandlingssituation i det nuværende marked, selvom foreningen har beliggenheden med sig, og der er desværre ingen tegn på at situationen bedre sig foreløbigt. Økonomerne taler om at krisen først topper i 2011, så vi må alle indstille os på den nye økonomiske virkelighed.

Ud over de få overdragelser, der ikke var helt på plads ved sidste generalforsamling, er der kun solgt følgende lejligheder:

Lejl. nr.	Sælger	Køber	Salgsdato
41	Morten Boye	Marie R. Kaas & Jens R. N. Rasmussen	01.06.2009
44	Ole Knudsen & Gunilla Stefansson	Heidi Valentin Sørensen	15.07.2008
46	Marie Lindskov Hansen	Malene Nordborg	01.10.2008

Desværre må jeg endvidere meddele, at en af vores andelshavere er afgang ved døden. Det er Ole Frilund, som har boet i foreningen i mange år. Når skifteretten frigiver lejligheden skal den synes, og derefter skal bestyrelsen i dialog med bobestyreren for at få lejligheden solgt.

Klubværelser

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

Pt. er status den, at kun Randersgade 55, 5 th. + tv. samt Århusgade 27, 5 th. + tv. er udlejet. Resten af de i alt 8 værelser er altså ledige. Dette betyder som sidste år et vist tomgangstab. Der har imidlertid ikke været nogen interesserede andelshavere, som kunne tænke sig at leje de ledige værelser, eller for den sags skyld nogen andre, så der er stadig ledige værelser. Vi forventer ikke, at der umiddelbart er nogen ændring på dette område i sigte. Dog har vi aftalt, at vores advokat skal forsøge at få en fornuftig aftale i stand med kommunen om en evt. nedlæggelse af de små klubværelser, der nærmest er ubrugelige som egentlige beboelsesrum.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi har konstateret, at vandrørene under Århusgade 23 og 25 og i mindre omfang under Randersgade 55 er voldsomt korroderet. Dette skyldes primært, at der er lagt nye rustfrie rør ind foran de eksisterende galvaniserede jernrør. Derved er der opstået det som man kalder for galvanisk korrosion, hvilket betyder, at det ringere materiale (i dette tilfælde vores gamle jernrør) korroderer meget hurtigt. Selv om nogle af rørene kun er få år gamle, har de nye rustfrie rør altså afstedkommet en kraftig rustudvikling.

Bestyrelsen er ved at indsamle tilbud på en udskiftning af rørene, og dette arbejde vil blive igangsat hurtigst belejligt, da det ikke er noget, som kan vente. Spørgsmålet her er, hvor meget gammelt jernrør vi er nødt til at udskifte. Der kan blive tale om at skifte stigstrengene til køkkenerne i 23 og 25, men det får vi at se, når vi får de sidste detaljer fra blikkenslagerne.

Ud over dette, har der ikke været større vedligeholdelsesarbejder i det forgangne år, og vi forventer heller ikke større arbejder i året som kommer.

I forhold til de planer vi tidligere har omtalt med at omdanne vores 5. sal til andelsboliger, så har vi valgt ikke at igangsætte det indledende skitseprojekt, vi tidligere har fået bevilget penge til, fordi den økonomiske situation helt har fjernet incitamentet hertil. Ideen var som bekendt, at en ombygning kunne være med til at finansiere en renovering af vores hovedtrapper, men når vi ikke engang kan finde købere til vores eksisterende andelslejligheder, vil det formodentlig blive endnu vanskeligere at finde købere til nye lejligheder.

Til gengæld har krisen presset håndværkerpriserne, så det er muligt, at prisen for en renovering af hovedtrapperne er faldet. Vi vil i det kommende år sondere priserne, og indhente tilbud på opgaven, så vi kan vurdere, om det er noget, vi skal gå videre med.

Gårdmiljø

Efter vi fik udskiftet vores græsplæne med en flisebelagt terrasse sidste år, har vi ikke arbejdet yderligere med gården. Vi har imidlertid besluttet, at Marina og Jacob drager på planteskole den kommende weekend for at købe nye planter til erstatning for dem, som er gået ud. Vi benytter os i den sammenhæng af søndagens fællesarbejdsdag, så vi kan få

udplantet blomsterne mv. Andelshavere med grønne fingre er velkomne til at deltage i "plantefesten" på søndag.

Internet/TV/Telefoni

I forhold til vores internetforbindelse og vores IP-telefonforbindelser er der intet nyt at berette. De fungerer tilsyneladende ganske upåklageligt. Det er desværre betydeligt mere end, hvad man kan sige om tv-situationen.

Vi har i lang tid haft problemer med tilvalgskanalerne TV3, TV3 plus og ViaSat Kanal 5.

Marina fra Bestyrelsen har igennem meget lang tid haft en dialog med ComX, og der er nu lys for enden af tunnelen.

Det som afstedkom problemerne med de manglende signaler, var de eksisterende parabolmodtagere. Som nogle måske kan huske, var det hensigten, at vores gamle fællesantenneanlæg skulle erstattes helt af signalerne fra vores nye leverandør – ComX.

Imidlertid lagde ComX sig ud med både ViaSat og TV3 i en sådan grad, at de to leverandører fik nedlagt fagedforbud mod at ComX distribuerede deres programmer. Vi aftalte herefter med ComX, at de skulle opsætte tre nye parabolmodtagere og genoplive vores parabolanlæg til netop disse tre kanaler. Signalet fra parabolene blev splejset sammen med ComX' egne signaler, og det samlede signal blev distribueret ud til beboerne via foreningens antennenetværk.

For nogen tid siden begyndte modtagerne at falde ud, og det viste sig, at de modtagere ComX havde opsat, dybest set var ganske almindelige husholdningsapparater, der ikke var beregnet til de ekstreme temperaturudsving, som er oppe på loftet, og som heller ikke var beregnet til at stå tændt døgnet rundt.

Bestyrelsen har forsøgt, at få ComX til erstatte modtagerne med nogle korrekt dimensionerede modeller, men de krævede penge for dem, og det syntes vi ikke var rimeligt, al den stund at modtagernes var deres og ikke vores. Vi er endt på et kompromis, hvor vi betaler den ene halvdel og ComX den anden halvdel af modtagernes pris samt for installationen. ComX har desuden stillet som betingelse, at bestyrelsen skulle tegne en ny to-årig driftsaftale, og efter at have studeret alternativerne og ikke mindst priserne for tilsvarende ydelser fra de konkurrerende leverandører, konkluderede vi, at foreningen trods alt var bedst tjent med at indgå den foreslåede aftale med ComX. Alle de alternativer vi har set på, ville være dyrere for de enkelte beboere, så vi fastholder altså engagementet med ComX.

Vi er derfor i øjeblikket ved at gennemgå leverandørens aftaleforslag, og vi forventer at være færdige med dette i løbet af en uges tid. Herefter skal vi have et møde med ComX, og når vi bliver enige om driftaftalens ordlyd, vil ComX gå i gang med installationen af de nye modtagere. Om alt går vel skulle vi have signalerne fra TV3, TV3 plus og ViaSat tilbage i løbet af nogle uger.

Ud over denne rundgang med ComX har vi også kunne konstatere, at har problemer med registreringen af, hvem der modtager hvilke kanaler.

Det forholder sig nemlig således, at bestyrelsen skal opgive antallet af brugere til hhv. TV 3 og ViaSat, men det er ComX, som står for den fysiske opkobling af signalerne, og derfor er det i princippet kun dem, som faktisk ved, hvor mange der er opkoblet og ikke mindre vigtigt – hvem. Navnlig spørgsmålet om, hvem der er opkoblet er vigtigt, dels i forhold til registreringen overfor udbyderne og også i forhold til vores administrator, der jo opkræver den særskilte betaling for de tre kanaler. Det absurde ved denne historie er imidlertid, at hverken TV3 eller ViaSat ønsker at oplyse, hvilke beboere som modtager deres signaler! Dette betyder, at vi har en vanskelig registreringsopgave, og vi er i øjeblikket ved at se på, om vi kan få ComX til at stå for denne registrering og for opkrævningerne, så vi slipper for denne vandvittige administration.

Noget tyder endvidere på, at vi har betalt for flere opkoblinger end det faktiske antal tilkoblede beboere. Vores administrator forsøger at udrede dette, men er stødt på de samme problemer, som vi selv er rendt ind i, når vi skal registrere antallet af brugere. Vi håber på at finde en eller anden løsning på dette snarest muligt.

Økonomi

For første gang i umindelige tider er den offentlige vurdering faldet. Sidste år blev ejendommen vurderet til at være 46,5 millioner værd. I år er værdien af foreningens ejendom sat til 42 millioner, hvilket afspejler det prisskred, der er sket i ejendomspriserne siden sidste år. Ejendommen er således faldet ca. 10 % i værdi siden sidste ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen har i år valgt at foreslå generalforsamlingen, at vi skal fastholde sidste års andelskroneværdi på 12.800 kr. på trods af faldet i ejendomsvurderingen. Når man skal fastsætte værdien af det kommende års andelskrone, er der flere principielle hensyn at tage, herunder:

- 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 vi skal 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.

Sidste år reserverede vi ca. 6 millioner som buffer og ved at fastholde andelskronen på samme niveau som sidste år, er dette års buffer sat til ca. 1,4 millioner. Dette synes måske ikke af meget set i lyset af dette års fald i vurderingen og det stærkt pressede ejendomsmarked, men bestyrelsen har skønnet det som en holdbar pris alligevel, fordi:

- En højere boligafgift, som vil være resultatet af yderligere låneoptagning til finansiering af f.eks. større bygge- eller vedligeholdelsesarbejder, vil omgående gøre fremtidige andelsoverdragelser endnu mere vanskelige, da en købers alternativer på den måde vil blive mere interessante – eller sagt på en anden måde: hvis boligafgiften stiger, er køberne mere tilbøjelige til at vælge vores forening fra.
- Vi ikke påtænker større bygningsarbejder i det kommende år. Dette er selvfølgelig en sart balance, da vi også skal tage hensyn til ejendommens overordnede stand og forsøge at opretholde en rimelig høj vedligeholdelsesstandard, da denne jo også er med til at gøre ejendommen attraktiv for evt. købere og for os selv, men for øjeblikket skønner vi, at det bedste kompromis er at fastholde sidste års pris.
- Der er en vis psykologisk værdi i at opretholde sidste års pris, fordi en sælger vil kunne tilbyde et større prisafslag end ellers, og dermed forbedre chancerne for et salg.

Ud over det, så er vores driftsøkonomi ganske fornuftig, hvad man kan forvise sig om ved læsning af dette års regnskab.

Skrald

I virkeligheden er der ikke så meget nyt på dette område. Der er stadig beboere, som ikke kan finde ud af reglerne, på trods af at de er plastret op i hele skralderummet, men vi må fremhæve Louises ihærdige indsats her, der er med til at holde rodet på et tåleligt niveau.

Vi vil atter engang opfordre beboerne til at holde lidt selvjustits, og sørge for at papkasser bliver slået sammen, og sorteringsprincipperne bliver overholdt.

Bestyrelsesreferater

Igen i år har vi haft et begrænset antal bestyrelsesmøder. Dette skyldes primært den mindre aktivitet i forhold til overdragelser og bygningsarbejder. Vores mødeaktivitet har derfor været kendetegnet ved ad hoc møder snarere end faste skemalagte møder med regelmæssige mellemrum.

I denne periode har vi ikke fået offentliggjort referaterne, som vi burde have gjort, men jeg er adskillige gange i årets løb blevet ramt af forskellige former for IT-problemer, såsom et alvorligt virusangreb, og en harddisk der ikke kunne geninstalleres. Selv om jeg naturligvis vedligeholder en backup af alt vigtigt foreningsrelateret materiale, nytter det ikke meget, når computerens harddisk ikke virker. Jeg har i øjeblikket maskinen stående hos en PC-specialist, der er ved at reetablere den, og så snart jeg får den igen, vil jeg færdiggøre referaterne fra årets der gik. Det drejer sig om referaterne fra ca. 6 helt normale og ikke kontroversielle møder. For at undgå lignende situationer, har jeg opdateret vores sikkerhedsprogrammer, og vil fremover, i det omfang det er praktisk muligt, overlade referatskrivningen til andre. Jeg udarbejdede sidste år en god skabelon for referaterne, og den vil vi fortsat benytte, således at vi ikke blot refererer mødernes indhold, men så man også kan følge med i progressionen på de forskellige åbne sager.

Vaskeri

Jeg har så sent som i går holdt endnu et møde med en leverandør af et betalingssystem, der skal erstatte det nuværende, der ikke virker optimalt. Desværre virker det som om, at de anlæg, der findes på markedet, enten er for små – dvs. uden de store muligheder for fjernbetjening af vores administrator – eller for store – dvs. vi vil få nogle unødvendige muligheder med i købet.

De to mest interessante anlæg giver mulighed for tilvalg af internet reservationer, hvilket umiddelbart lyder godt – om end dyrt, men ingen af de modeller vi har set, har en rigtig god løsning. Den ene model viser kun dagene enkeltvis, hvilket betyder, at man skal forsøge sig frem – dag for dag – for at finde ledige tider, og den anden model har kun halvt så mange reservationstider på en dag, end hvad vi i forvejen opererer med. Der er dog for begge modellers vedkommende en ganske snedig mulighed, og det er at man kan indstille systemet således, at man ikke kan vaske ind i andres reserverede tider, hvilket desværre sker fra tid til anden.

Bestyrelsen vil inden for kort tid tage den endelige beslutning og få installeret et nyt anlæg. Prismæssigt ligger de store løsninger på op til ca. 60.000 kr. og de små på ca. 25.000 kr., inkl. moms., men da vi ikke har besluttet os for modellen endnu, kan vi ikke sige præcist, hvad det kommer til at koste. Til sammenligning kostede det nuværende og noget primitive betalingsanlæg ca. 28.000 kr. for 11 år siden. Et muligt kompromis kunne være at fravælge nogle af modulerne for at få prisen ned, men det er noget vi må afgøre i den nærmeste fremtid.

Vi har i øvrigt kunne konstatere, at vi får færre indtægter i vaskeriet end vi har udgifter for. Derfor vil vi udregne en ny pris for vask og tørring. I den sammenhæng skal det nævnes, at vi ikke har reguleret vaskepriserne i 10 år, så det nu er tiden moden til en justering.

Ejendomsinfo

Vi har tidligere fortalt om vores ideer med en egentlig hjemmeside, og Villy har gjort et stort arbejde med forskellige "prototyper". Imidlertid er der stadig noget vej at gå, før det er på plads.

I den forbindelse, vil vi gøre opmærksom på, at vores administrator allerede har gjort forskelligt foreningsrelateret materiale tilgængeligt via nettet. På internetadressen "www.ejendomsinfo.nu" kan man se regnskabet, vedtægter og generalforsamlingsreferater mv. Dvs. har man brug for disse oplysninger – f.eks. i forbindelse med låneoptagning eller salg, kan man blot forsyne sig selv via den førnævnte adresse.

Foreningshåndbogen

Jeg lavede for nogle år siden en foreningshåndbog, hvori jeg samlede de mest relevante oplysninger om foreningen - herunder vedtægter, salgsprocedurer, husorden, retningslinjer for reservation og brug af baghuset mv.

Denne håndbog vil være oplagt at gøre tilgængelig på nettet, men indtil det er muligt, vil jeg udgive en ny og opdateret håndbog med de nye vedtægter, baghusregler og oplysninger om forbedringsværdiudregningerne fra ABF. Jeg forestiller mig, at den nye håndbog vil blive færdig i løbet af sommeren.

Procedurer ved køb og salg af andelslejligheder

De mange og ikke mindst sammenfaldende andelsoverdragelser sidste forår afstedkom nogle flaskehalsproblemer – i mangel af et bedre ord. I den forbindelse oplevede vi en stor frustration hos berørte interne købere og sælgere over den tid bestyrelsen og administrationen brugte på at få bragt overdragelserne på plads.

Det gav anledning til at vi gennemgik vores procedure for overdragelserne, for at se om der var noget vi kunne forbedre. Jeg drøftede dette med vores advokat, og hans konklusion var, at det vi gjorde både var fornuftigt og reelt nok. Imidlertid må vi erkende, at vi kunne opstramme på et punkt, hvilket vi selvfølgelig har gjort siden hen, og det drejer sig om procedurerne ved de interne overdragelser. Problemet her er, at man får en situation, hvor den andelshaver, der flytter til en anden andel i huset ønsker at minimere den tid, der går med salget af den gamle lejlighed.

I foråret skete der netop flere sådanne overdragelser, og for at prøve at facilitere disse sammenfaldende handler, fremskyndede vi lejlighedssynene. I tiden efter synene udarbejdede vi de forskellige vurderinger, men det medførte at nogle overdragelser kom til at tage længere tid end, hvad parterne syntes var rimeligt. Bestyrelsen har derfor besluttet, at den ikke vil forcere overdragelser i fremtiden. En andelshandel kan ske relativt hurtig, men den kan ligeså vel tage lang tid. En normal overdragelsesproces kan således vare op til tre måneder fra start til slut, og det er noget en køber og en sælger må acceptere, på samme måde som parterne må acceptere, at nogle handler falder på tidspunkter, hvor bestyrelsen har god tid til at håndtere et salg og andre gang falder en handel sammen med andre handler, hvilket naturligvis vil forlænge processen.

Den normale overdragelsesproces ser herefter således ud:

- 1) Sælger kontakter bestyrelsen skriftligt med ønsket om at sælge sin andel.
- 2) Bestyrelsen fremsender, om muligt elektronisk, de forskellige nødvendige opgørelsesskemaer til brug for andelshaverens opgørelse af de individuelle forbedringsværdier som ønskes solgt.
- 3) Andelshaveren udfylder forbedringsværdiopgørelsesskemaet og afleverer dette til bestyrelsen sammen med al relevant bilagsdokumentation ordnet emne for emne samt diverse myndighedsgodkendelser mv.
- 4) Bestyrelsen ser materialet igennem og aftaler dato for syn.
- 5) Lejlighedens synes af to bestyrelsesmedlemmer.

- 6) Bestyrelsen sammenholder synsresultaterne med opgørelsen og bilagsmaterialet, og udarbejder en endelig vurdering. Hvis der mangler bilag eller myndighedsgodkendelser skal andelshaveren fremskaffe disse inden vurderingen kan afsluttes.
- 7) Når vurderingen foreligger indkaldes ventelisterne til lejlighedsfremvisning med minimum 14 dages varsel.
- 8) På fremvisningsdagen tager de indkaldte stilling til, om de ønsker at købe lejligheden.
- 9) Hvis køber findes på fremvisningsdagen indsender bestyrelsen herefter vurderingen samt oplysninger om salgets parter til administrator med besked på at udarbejde overdragelsesdokumenterne.
- 10) Administrator indkalder typisk herefter køber og sælger til aftaleunderskrifter på deres kontor.
- 11) Bestyrelsen modtager fire kopier af aftalen til underskrift.
- 12) Bestyrelsen tilbagesender de underskrevne aftaler til administrator.

Hvis der opstår uenighed om vurderingen mellem sælger og bestyrelsen, vil proceduren typisk forlænges. I yderste konsekvens vil bestyrelsen indkalde en ekstern vurderingsmand jævnfør vedtægternes bestemmelse herom. På samme måde vil processen forlænges, hvis der mangler dokumentation, eller hvis der ikke findes en køber fra ventelisterne. Hvis der ikke findes en køber fra ventelisterne, er det op til sælger selv at finde en køber. Når køber er fundet, gives bestyrelsen skriftlig besked om, hvem det er, og om hvad prisen er aftalt til. Bestyrelsen indsender herefter disse oplysninger sammen med vurderingen til administrator, der efterfølgende udarbejder overdragelsesaftaler på samme måde som ovenfor beskrevet.

Det er vigtigt for bestyrelsen at påpege, at det er sælgers ansvar at udarbejde en korrekt forbedringsværdiopgørelse og at fremskaffe den nødvendige dokumentation. Bestyrelsen vil altid minutiøst gennemgå sælgers forbedringsværdiopgørelser, og det er normen at disse tilrettes – i nogle tilfælde endda betydeligt, men jo mere korrekt en sælger er med sin opgørelse, jo mindre tid vil der gå med denne tidskrævende proces. Det er altså en rigtig skidt idé at lave en ufuldstændig opgørelse og forvente, at bestyrelsen gør resten af arbejdet. Vi vil altid være behjælpelige med forbedringsværdiopgørelsen, men vil ikke gøre alt arbejde for sælger.

Set i lyset af den nuværende situation med svigtende salg, er det meget tænkeligt, at en sælger er nødt til at gå ned i pris. I det tilfælde, vil man gøre det, at man tager prisnedslaget i andelsværdien og sælger forbedringerne til fuld pris. Årsagen er, at man som andelshaver udelukkende kan sælge forbedringerne til den pris, man selv har givet, med fradrag for afskrivninger. Hvis man således har fået rabat i forbedringsværdierne, kan denne rabat ikke "genoplives" på et senere tidspunkt. En tilsvarende regel gælder ikke for så vidt angår andelsværdien.

Ventelister

Foreningen har som bekendt op til flere ventelister, men siden vi lod vores andelskrone stige fra 2.262 kr./m² til 12.800 kr./m² i 2007 har der været en meget begrænset søgning på de ledige lejligheder fra disse ventelister – både fra de interne og de eksterne lister. Når man dertil lægger den økonomiske krise, med alt den har ført med sig af indskrænkede lånemuligheder, større udbud af lejligheder mv. så er ventelisterne de facto ubrugelige i dag.

Ved de sidste lejlighedsfremvisninger er der slet ikke fremmødt nogen overhovedet, og derfor har vi for at spare alle for tid ved de senere salg givet sælgerne besked om at gå direkte ud på markedet for at finde en køber. Da vi i efteråret havde en hvervekampagne til ventelisterne kom der kun et enkelt positiv svar tilbage, så konklusionen er således, at ventelisterne ikke har nogen interesserede købere for tiden.

Svigtende salg – herunder fremleje

Sidste år vedtog vi en ny fremlejebestemmelse, som i øvrigt søges modereret ved dette års generalforsamling, da formuleringen ville holde de andelshavere som flyttede internt ude fra muligheden for at fremleje i 1 år uden grund. Dvs. når den nye bestemmelse træder i kraft, vil alle have mulighed for at fremleje også i den nuværende situation med svigtende salg.

Spørgsmålet er imidlertid, hvad sker der efter et år og der stadig ikke er fundet en køber. Jeg har drøftet dette med foreningens advokat, som forklarede, at hvis det skulle vise sig, at flere andelshavere ikke kan sælge indenfor et år, kan man overveje at give tilladelse til at fremleje f.eks. i et år mere, men sådan tilladelse skal formelt vedtages på en generalforsamling med 2/3 flertal (svarende til en vedtægtsændring).

Han forklarede desuden, at det er en vanskelig diskussion, om man bør udvide 1 års-perioden. Set fra andelsboligforeningens synspunkt vil det være uhensigtsmæssigt, hvis et større antal boliger er fremlejet, i stedet for at de bliver solgt.

Hele denne nye situation, hvor køberne pludseligt ikke længere står i kø, har også fået bestyrelsen til at spørge advokaten, om bestyrelsen skal blande sig i, hvor længe et salg er undervejs. Advokat Jens Bruhn-Petersen svarede, at bestyrelsen som udgangspunkt ikke skal blande sig i, hvor længe salget tager, men at vi til gengæld dog skal sikre, at vedtægterne overholdes. Det betyder blandt andet, at andelshaveren skal bo i lejligheden - se endvidere vedtægternes § 17, som siger, at hvis en andelshaver ikke, inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin bolig, har indstillet en anden, kan bestyrelsen meddele, at andelshaveren ikke længere har indstillingsret til boligen. Der kan endvidere opstå den situation, at andelshaveren kan ekskluderes, jævnfør vedtægternes § 21, stk. 1, litra G og lejelovens § 93, stk. 1, litra D (når lejeren fraflytter det lejede i utide uden aftale med udlejeren). Hvis man kommer dertil, at en andelshaver bliver ekskluderet, er det op til bestyrelsen at finde en køber. Dette sker typisk via en ejendomsmægler og med assistance fra foreningens advokat.

Vi fik desuden at vide, at bestyrelsen, henset til den aktuelle økonomiske krise, bør være varsom med at bruge vores forskellige rettigheder. På den anden side må andelshaveren også fremme et salg, hvilket gælder uanset, at der ikke kan sælges til den maksimale pris.

Afsluttende bemærkninger

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. Selvom året har været relativt roligt, har der trods alt været en del opgaver at se til. Foruden de allerede nævnte opgaver, har der været de almindelige driftsmæssige opgaver så som udskiftning af vandrør, diverse reparationer og elektrikerarbejder mv. I den kommende periode vil vores opgaver dreje sig om at få et nyt betalingssystem til vaskeriet, med tilbudsindhentning til en trapperenovering, med at forhandle en aftale på plads med ComX, og med at håndtere de kommende fremleje- og salgssituationer. Endelig vil vi bruge tid på at indhente tilbud på et postkasseanlæg til foreningen, da det nu ved lov er blevet bestemt, at en ejendom som vores skal have et sådan anlæg. Dvs. at den almindelige postomdeling til ejendommens beboere fremover kun vil ske til et fællesanlæg.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand;
Maj 2009.