

Beretning for året 2006-2007

Igen i år har der været en del andelsoverdragelser. I foreningsåret 2005-2006 år var der hele 11 andelsoverdragelser, og i perioden 2006-2007 har der været 8 overdragelser, der fordelte sig således:

Lejlighedsoverdragelser

| Lejl. nr. | Sælger | Køber | Salgsdato |
|-----------|--------------------------------|------------------------|------------|
| 18 | Stine Roesen | Signe Filskov | 01.08.2006 |
| 25 | Bettina Bloch Jensen | Lars Blom | 15.10.2006 |
| 26 | Taher Abdullah A. Al-Yousif | Nethal Abed Al-Hasnawi | 01.11.2006 |
| 29 | Stine Gitte Hagen Christiansen | Helle Andersen | 15.06.2006 |
| 40 | Signe Filskov | Eva Dybkjær | 01.10.2006 |
| 42 | Marie Lindskov Hansen | Jeanette Jensen | 15.01.2007 |
| 45 | Helle Andersen | Betina Bloch Jensen | 01.09.2006 |
| 46 | Bea Winther Nielsen | Marie Lindskov Hansen | 01.11.2006 |

Dvs. ud af de 8 var halvdelen interne flytninger, og resten udefra kommende nye andelshavere. Vi ved allerede nu, at der indenfor ganske kort tid vil komme yderligere to andelsoverdragelser, og det skulle undre os meget, om ikke den nye forhøjede andelsværdi ikke vil anspore flere til at søge væk i løbet af det næste år.

Vores eneste erhvervslejemål er i øvrigt blevet genudlejet, da Bettina Bloch Jensens syværksted lukkede. Værkstedet er genudlejet til Majken fra U.S. Overskudslager.

Klubværelser

I løbet af året har der kun været tale om få genudlejninger. Vi mangler stadig at høre endeligt fra vores dispensationsansøgning til Københavns kommune, men da den ansvarlige i kommunen har langtidssygemeldt sig, er vi nødt til at vente på, at han kommer tilbage til kontoret. Foreningens advokat holder løbende øje med sagen, og forventer svar i løbet af maj mdr.

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. 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. Så snart vi hører nyt fra advokaten, tager vi beslutning om klubværelsernes fremtid. Nogle andelshavere har igen henvendt sig til bestyrelsen med forespørgsler om muligheden for at leje de ledige lokaler. Disse ønsker har bestyrelsen ikke kunne efterkomme, fordi kommunen (indtil videre) fastholder, at der er bopælspligt i lejemålene. Da der samtidigt er en bestemmelse som dikterer, at en borger i kommunen kun må have én folkeregistrering, er det ikke muligt for den samme andelshaver både at bo andetsteds i foreningen og samtidigt bebo et af klubværelserne.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Sidste år indhentede vi priser på en facaderenovering, en hovedtrapperenovering og på etableringen af en kælderhals. Som bekendt endte prisen med at blive så høj, at bestyrelsen valgte at indhente nye priser. Disse var stadig så høje, at vi vurderede, at der ikke var umiddelbar mulighed for at få disse tre projekter igennem på én gang. Derfor nøjedes vi med at sende et af projekterne til afstemning på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2007. Flertallet vedtog, at vi skulle få igangsat en facaderenovering, og vi er nu i fuld gang med dette projekt.

Jeg har aftalt med arkitektfirmaet "Byens Tegneste", at udbudsmaterialet skal udsendes til de inviterede entreprenører i uge 18. Der gives en frist til aflevering indtil fredag den 11.05.2007 kl. 15.00. Det er planen, at arbejdet påbegyndes i uge 22 og er endeligt færdigt midt i august.

Da de nye opgangsdøre skal målfremstilles til os, er der 6-8 ugers ventetid før de kommer. Af samme grund har jeg aftalt med Byens Tegneste, at dørene skal bestilles straks i uge 20, så vi kan minimere ventetiden. Det skal i øvrigt bemærkes, at vi i samarbejdet med Byens Tegneste, synes at have fundet det helt rigtige arkitektfirma. De er endog meget vidende, og har specialiseret sig i renoveringer af gamle bygning og fredede ejendomme, og vi har oplevet en god og meget omhyggelig håndtering af opgaverne. Et meget positivt træk ved dem, er at de tilsyneladende ikke går efter de dyreste løsninger, men bedste givet de konkrete forhold i ejendommen. Det tegner godt for fremtiden.

Gårdmiljø

Sidste sommer supplerede vi op med nye blomster og planter i gården, og i løbet af de næste måneder forventer jeg i igen at supplere op med nye planter og blomster til erstatning for dem, der i mellemtiden er gået ud. Louise har for nyligt stået for indkøb af flere borde og stole til gården, og det er hensigten, at disse på sigt skal opstilles der, hvor der i dag er en lille græsplæne/plet. Lars har haft til opgave at indhente tilbud på etablering af en flisebelagt terrasse, og den seneste melding er, at der samme dag som generalforsamlingen afholdes kommer en anlægsgartner ud, og vurderer opgaven. Når bestyrelsen modtager deres tilbud, vil vi vurdere, om det er noget, vi skal gå videre med.

Internet/TV/Telefoni

Internetdelen af vores kombinerede Internet, Tv og telefonløsning fra ComX har fungeret upåklageligt gennem hele perioden. Det samme kan ikke siges om TV-delen, som især i forhold til TV3, og TV3+ har voldt os store problemer. For en nærmere gennemgang af

denne problematik henvises til den skrivelse, der blev uddelt til alle andelshavere den 26.04.2007.

Hvad angår telefonidelen og de TV-problemer, der ikke relaterer sig til TV3, TV3+ og Kanal 5 (dvs. ViaSat og Canal Digital kanalerne, som vi modtager via parabol), kan det oplyses, at Villy har skrevet et officielt klagebrev til ComX, og følger denne opgave tæt, idet det er vores holdning, at ComX skal levere, det de har lovet os at levere. Bestyrelsen vil informere nærmere om dette punkt enten via bestyrelsesmødereferaterne og/eller via et informationsbrev til alle, når der foreligger en endelig afklaring.

Økonomi

Sidste år klagede vi over den offentlige vurdering, men fik ikke medhold. Faktisk nedsatte SKAT den vurdering, de lige havde sendt til os, med ca. 3 millioner, efter at have været på inspektionsbesøg i ejendommen. Dette forår modtog vi så den nye offentlige ejendomsvurdering, og kunne noget måbende konstatere, at de nu pludseligt havde vurderet værdien af vores ejendom til 45,5 millioner kr. Altså en stigning på 28,5 millioner kr.!!!! Det er naturligvis det glade vanvid, men ikke desto mindre den virkelighed vi har at forholde os til. På grund af de mildest talt massive vurderingsstigninger, valgte vi at afmelde den vedtagne valuarvurdering. De store stigninger havde simpelthen ikke alene overflødiggjort valuarvurderingen, men også resulteret i højere beløb, end dem som valuarerne kunne "tilbyde". På det årlige regnskabsmøde med foreningens revisor har bestyrelsen gennemdrøftet, hvor meget andelskronen skulle stige som følge af den nye offentlige vurdering. Vi endte med at anbefale en stigning fra de nuværende 2.262 kr. pr. m² til 12.800 kr. pr. m², hvilket må betyde, at det må være meget svært at bevare pessimismen i forhold til andelskronens størrelse.

I vores anbefaling af ny andelskroner har vi forsøgt at tage højde for flere faktorer 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.

Medens vi altid tidligere har taget højde for punkterne 1 og 2, så er punkt 3 noget nyt i forhold til tidligere. Det er eksperternes vurdering, at der med de nye stærkt forhøjede ejendomsvurderinger er en vis risiko for, at den generelle markedsudvikling i lang højere grad end tidligere kan få negativ indflydelse på de kommende ejendomsvurderinger. Derfor er vi blevet rådet til at også reservere et beløb til et sådant muligt fald i priserne.

Disse forskellige faktorer har altså været bestemmende for vores anbefaling af den nye andelskrones størrelse. Reservationerne/bufferne eller hvad man nu ellers vælger at kalde

dem, svarer til at vi har friholdt ca. 12-13 % af foreningens ejendomsværdi fra at blive "konverteret" til andelskrone. ABF's anbefaler lidt mere, nemlig 15-20 %, men givet foreningens beliggenhed, stand og alternativernes prisniveau (ejerlejligheder er stadig betydelig dyrere end vores andelsforening at købe sig ind i), har vi fundet andelskroneprisen på 12.800 kr. pr. m2 som et godt kompromis.

Skrald

Sidste års beretning opfordrede beboerne til at lade være med at rode i vores skralderum, bl.a. fordi vi ikke ville få hentet affaldet, hvis renovationsfolkene ikke kunne komme til. Denne opfordring hjalp desværre ikke. Nogle fortsætter den tankeløse praksis med at undlade at slå papkasser sammen, med at smide dagrenovationsaffald i storskraldscontainerne og endda med at sætte elektronikaffald oven på papircontaineren med meget mere.

Vi vil benytte denne lejlighed til at gøre det klart, at der kun er én til at betale for skraldeafhentningen, og det er foreningen. På grund af gentagne situationer med blokerede skralderum, har R 98 flere gange nægtet at hente affald. Bestyrelsen har derfor gentagne gange være nødt til at betale andre firmaer for at fjerne det affald, vi allerede har betalt én gang for at få fjernet. Det er ikke bare dårlig økonomistyring, der er decideret tåbeligt!!!!!!!!!!!!!! Vi ønsker at gøre alle opmærksomme på, at det er de enkelte andelshaveres ansvar at skralderummet holdes rydeligt, og at containerne anvendes efter forskrifterne. Bestyrelsen rydder ikke op efter dem, der ikke kan forstå budskabet, og derfor vil renovationsudgiften blive ved med at stige, så længe den hidtidige praksis forsættes.

Baghus

Det køkken vi fik opsat i fælleslokalet i baghuset, blev dels ikke opsat i henhold til aftalerne mellem køkkenfirmaet HTH og bestyrelsen, og dels var opsætningen mangelfuldt udført. Desværre viste det sig, at HTH ikke havde til hensigt at overholde vores aftaler om mangelfhjælpning, og Lars har nu i over et år haft opgaven med at få gennemtvunget vores ret overfor HTH. Vi er nu næsten helt i hus. HTH har rettet de fleste fejl, og har endda udskiftet hele køkkenbordpladen, og mangler nu kun at få sat de rigtige bagkantlister på plads. Vi ser frem til at kunne lukke dette punkt!

Louise har i det forgangne år sørget for at få indkøbt div. service mv. til køkkenet og har endvidere fået købt nye borde til fælleslokalet. Hun mangler nu kun at få købt nye stole, og vi venter alle med spænding på, hvornår Ikea igen kan levere.

Bestyrelsesreferater

Efter den kritik vi fik på den ordinære generalforsamling i 2006 af vores manglende bestyrelsesmødereferater, har jeg udarbejdet nye referatskabeloner og procedurer til referatskrivningen. Jeg har taget højde for flere forskellige hensyn i de nye referater herunder:

- 1) Hensynet til overblikket over alle igangværende opgaver. Med den nye skabelon fremgår det klar, hvilke opgaver bestyrelsen arbejder med til enhver tid, og hvilke opgaver der er afsluttet.
- 2) Hensynet til ansvarsfordelingen i opgaveløsningen. I de nye referater fremgår det klart, hvem der har ansvar for hvilke opgaver, deres fremdrift og resultater nået.
- 3) Hensyn til dokumentationen af vores arbejde. Med den nye referatprocedure, hvor referaterne skrives under møderne og færdiggøres og offentliggøres kort tid efter mødernes afholdelse, har vi opnået, at andelshaverne langt bedre end tidligere, kan følge med i vores arbejde.
- 4) Hensynet til forståelsen for omfanget af bestyrelsens arbejde. Indholdsmæssigt har jeg lagt vægt på at det tydeligt fremgår, hvilket arbejde og initiativer de enkelte opgaver indeholder, således at det bliver mere tydeligt, hvilket arbejde der lægges i opgaveløsningen.
- 5) Hensynet til registreringen af underskrevne regningsbilag. Den nye skabelon har en fast standardiseret regningstabel, hvilket dels giver et hurtigt overblik over alle underskrevne regninger, og dels letter brevskrivningen til administrator, idet regningstabellen blot kan kopieres over i brevene til administrator, hvilket har lettet den del af arbejdet betydeligt.
- 6) Hensynet til mødeafviklingen. Med den nye skabelon, har jeg dels sikret os en klar dagsorden, og dels sikret at vi ikke glemmer vigtigt emner på møderne. Den stringente opbygning har desuden betydet en mere rationel og hurtig afvikling af møderne.

Jeg håber alle er tilfredse med bestyrelsens afrapporteringer nu, og høre naturligvis gerne om evt. ønsker til vores informationsniveau i øvrigt.

Vaskeri

Betalingsanlægget i vaskeriet er igen begyndt at gøre knuder. Vi har tidligere oplevet, at nogle andelshavere har fået forkerte opkrævninger, hvilket skyldtes en softwarefejl i systemet. Sidste gang dette skete brugte Kristian Sand uforholdsmæssigt meget tid på at få problemet løst, hvilket i stor udstrækning skyldtes, at der kun findes én person i hele landet, som ved noget om dette anlægs software. Denne person er systemets opfinder, og han er til tider temmelig svær at få til at samarbejde. Nu, hvor det ser ud som om problemerne er kommet tilbage, har bestyrelsen besluttet sig for at anskaffe et nyt betalingsanlæg, der ikke gør os så afhængig af en enkelt udvikler.

Jeg har haft flere samtaler og et møde med forskellige firmaer, og har modtaget tilbud på forskellige løsninger. Priserne strækker sig fra ca. 20.000 kr. til ca. 45.000 kr. inkl. moms. En sådan betydelig prisforskel på et så tilsyneladende lille og sammenligneligt produkt har undret mig meget, og jeg er nødt til at undersøge dette nærmere, førend vi kan tage endelig stilling til, hvilken model det skal være. Jeg forventer, at vi tager endelig beslutning indenfor den næste måned.

Loftsrum

De mange interne flytninger i foreningen gennem de sidste år har fuldstændigt forkludret fordelingen af foreningens loftsrum. Der er nemlig sket det, at de andelshavere som flytter internt, ofte glemmer at flytte deres effekter fra deres hidtidige loftsrum til det, der hører til den nye lejlighed. Den stakkel som herefter er den nye indflytter i foreningen, aner ikke noget om, hvilket loftsrum, der hører til lejligheden, og bestyrelsen ved det heller ikke. Jo flere interne flytninger i træk, jo mere uoverskueligt bliver problemet.

Af den grund iværksatte vi en registrering af alle loftsrum, og Louise arbejder p.t. på at plotte alle andelshavernes navne ind på en plantegning over loftsetagen, således at vi igen får overblikket.

5. salen

Vi har i mange år diskuteret, hvad man kunne gøre ved vores problem med femtesalen. Her tænkes på støjproblemer, problemer med at genudleje klubværelserne, problemerne med en alt for stor administrativ byrde i at skulle fremvise værelserne, syne dem og udarbejde nye kontrakter. Dette, sammenholdt med de ganske små lejeindtægter, har nedført et ønske fra vores side om at få gjort noget ved femtesalen.

De mange etableringer af nye tagboliger, der har fundet sted i de senere år inspirerede os til at se nærmere på denne løsning, og efter i nogle år at have nøjedes med at tænke, gik hele bestyrelsen på et ABF kursus om netop dette emne. Efter kurset blev vi enige om at gå videre med sagen, men for at vi ikke igen skulle bruge år på at tale om det, har vi valgt at bede generalforsamlingen om penge til at få udført et konkret skitseprojekt. Det er nemlig vores klare opfattelse, at vi er nødt til at have nogle konkrete modeller og kalkuler at forholde os til, for ikke at "drukne" i muligheder, hvilket også er baggrunden for vores stillede forslag.

Det store potentiale i en udnyttelse af tagetagen er dels at vores problemer med støjende og administrativt tunge lejere kan løses. Dernæst kan en løsning – afhængig af hvilken model man vælger – give en indtægt til foreningen, som vi vil kunne bruges på f.eks. istandsættelsen af hovedtrapperne eller lignende kostbare opgaver.

Fællesarbejder

Der er i årets løb blevet gennemført to fællesarbejdsweekender, hvor deltagerne fik ryddet op på loftsgangene, og fik malet i fælleslokalet med meget mere. Endnu en arbejdsweekend er planlagt til at løbe af stablen i maj mdr. og vi ser frem til et godt fremmøde.

Kurser

Igen i år har vi valgt at tage på forskellige ABF udbudte kurser. Vi har således været på kursus i vurderinger af forbedringsværdier i andelsboligerne, på kursus om bestyrelsesansvar og på kursus om inddragelsen af tagetagen til boliger.

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 facaderenoveringen og det indledende arbejde med femtesalsløsningen. Ser man på det seneste bestyrelsesmødereferat, vil man også kunne konstatere, at der er ganske mange opgaver, der ikke er lukket endnu, så vi kommer bestemt ikke til at savne noget at tage os til i bestyrelsen. Året der gik levnede os ikke tid til at gå i gang med opbygningen af en foreningshjemmeside, men vi håber da, at det nye år giver mere tid til den slags opgaver.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand;
April 2007.