

Beretning for året 2009-2010

Året der gik, bød på en helt ny situation på andelsmarkedet. På grund af finanskrisen og dårlig lovgivning i forbindelse med sikring af panthavers rettigheder, der betød at bankernes pant intet var værd, blev det meget svært for nye andelshavere at skaffe penge i bankerne. Dette medførte generelt forlængede overdragelsesprocesser, men nu hvor året er gået, kan vi alligevel konstatere, at der har været en del overdragelser i perioden.

Lejlighedsoverdragelser

I foreningsåret 2008-2009 år blev der kun solgt tre andele. Siden da er der sket det, at en del lejligheder er blevet solgt. Dette skyldes ikke, som man måske kunne tro, en bedring på markedet, men nok snarere den kendsgerning, at lejlighederne blev sat til salg nogenlunde samtidigt. De har alle været en del tid undervejs, og har nu endelig fundet nye købere. Årets overdragelser fordeler sig således:

Lejl. nr.	Sælger	Køber
03	Johan Tønsberg	Maria Grønnegaard Nielsen
20	Boet efter Ole Frilund	Carsten Lærke Dudzinski
21	Tilde Kjær Balhausen	Julie Høyer Møller
25	Lars Blom	Anne Munkholm Jensen
29	Helle Andersen	Ivan Skarum
34	Marianne og Jesper Pedersen	Anna-Louise D. V. Lassen
47	Mikkel Lindskov Hansen	Fie C. Stattrup Olsen

Tilbage af den store bunke lejligheder, der tidligere var sat til salg, er der nu kun lejl. 10 og lejl. 40 tilbage. Begge er sat til salg via en ejendomsmægler.

Klubværelser

Efter en ihærdig indsats lykkedes det for Jonas, at få udlejet alle de ledige klubværelser. Dette betyder, at vores tomgangstab er reduceret til 0 kr. nu.

Bygningsvedligeholdelse og forbedringer

Vi fik renoveret en stor del af de tærede rør i kælderen under 23 og 25 samt 27, og vi er i øjeblikket ved at se nærmere på koldtvandsstigtstrengen, der forsyner toiletterne i 23 med vand, for at vurdere, om denne også skal skiftes.

Vi har desuden lige fået repareret vores nye port. Skraldefolkene's u hæmmede behandling og flere indbrudsforsøg havde efterladt den temmelig ramponeret. Vi har nu fået forstærket porten med indlagt jern og øvrige forstærkninger. I den forbindelse skal vi gøre opmærksom på, at portens sikkerhed kun er så god, som låsen tillader. Når man åbner porten, kan enhver vade direkte ind og forsyne sig, og det er der efterhånden mange eksempler på, at nogen gør. Der er indtil nu forsvundet adskillige cykler, en knallert og nogle bildæk med aluminiumsfælge fra gården. Det er derfor vigtigt at bemærke, at porten holdes lukket, og det er alles ansvar at sikre, at porten lukker efter en, når man har haft den åbnet. Dertil kommer, at det er helt forbudt for andelshaverne selv at begynde at skrue på dørpumpen. Det er der desværre flere eksempler på, og det eneste resultat af disse indgreb har været, at porten ikke lukkede ordentligt.

Endeligt skal vi igen bede dem der lånet baghuset om at de instruerer deres gæster i at benytte dørtелефonen i porten, i stedet for at sætte noget i klemme i døren!!!!!!!

Gårdmiljø

Marina, Jacob og Anette var på planteskolen og købe nye planter ind. Efter den store fælles plantedag fik vi en flot gård, men det er desværre ikke alle planter, der overlevede den hårde vinter. Vi vil derfor igen drage ud og indkøbe erstatninger for de planter, der er gået ud. Når vi finder ud af logistikken i dette, indkalder vi til endnu en fælles arbejdsdag, hvor vi kan få ryddet op og sat pænt i stand.

Internet/TV/Telefoni

Vi fik i efteråret langt om længe indgået en aftale med ComX om de nye parabolmodtagere. Problemet var bare, at de ganske kort tid senere meddelte, at de nu kunne viderefremidle ViaSat's signaler vi deres netværk. Dvs. at vi pludseligt ikke havde behov for de førmtalte modtagere.

Vi arbejder stadig på at finde en varig løsning på opkrævningsproblematikken. Som det ser ud nu, vil ComX kunne opkræve hele antennebeløbet for os, så vi i det mindste slipper for, at administrator skal opkræve noget og ComX noget andet. Bestyrelsen vil hurtigst muligt indgå aftale om dette med ComX.

Økonomi

Igen i år fastholder vi vores andelskrone. Dog skal det bemærkes, at den foreslåede hovedtrapperenovering vil fjerne den sidste reserve vi har. Eftersom vi ikke har en opsparret formue, vi kan benytte til forskellige projekter, skal vi lånefinansiere det hele. Da trapperenoveringen oven i købet er en ren kosmetisk foranstaltning, kan vi ikke aktivere nogen værdi i regnskabet, hvorfor hele udgiften vil nedskrive andelskronen med et beløb svarende til de samlede renoveringsomkostninger.

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

Vaskeri

Vi har et hængeparti vedr. et nyt betalingsanlæg. Vi vil dog arbejde videre med dette, og satser på, at vi får et nyt system i løbet af sommeren. Ved den lejlighed vil vi se nærmere på priserne i vaskeriet, og få dem justeret ind i forhold til de reelle udgifter.

Procedurer ved køb og salg af andelslejligheder

I forbindelse med de nye markedsvilkår, hvor det er blevet normen, at andelshavere sælger deres andele via ejendomsmæglere, er vi nødt til at ændre vores overdragelsesprocedure. Vi har tidligere tilladt overtagelser umiddelbart efter lejlighedsfremvisningen. Udarbejdelsen af overdragelsesdokumenterne kom i de fleste tilfælde efter overtagelsesdagen, men den praksis bortfalder nu. Dvs. sælgerne må påregne længere ekspeditionstider, idet overdragelsesdokumenterne skal være udarbejdet og underskrevet af alle parter inden overtagelsesdagen.

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 sorteret 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.
- 13) Overtagelsesdagen oprinder og køber flytter ind.

Nedenstående er taget fra sidste års beretning, men er stadig aktuelt:

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.

De nye vedtægtsforslag tager i øvrigt højde for, hvordan ventelisten skal håndteres, i de tilfælde, hvor sælger vælger at nedsætte prisen. Hvis en sælgende andelshaver vælger at nedsætte sin salgpris, skal vores ventelister nemlig have tilbudt lejligheden igen, selvom de tidligere har afvist tilbuddet til en højere pris. For at dette kan reguleres bedst muligt for både køber og sælger, har vi valgt at rette vores vedtægter til,

Postkasseanlæg

Med baggrund i en folketingsbeslutning blev det pålagt samtlige etageejendomme i Danmark at anskaffe sig postkasseanlæg. Vi har så sent som for få dage siden endelig taget vores anlæg i brug, men inden da var der gået en meget lang proces, hvor vi stort set var igennem samtlige mulige postkassemodeler på det danske marked i stort set alle prislag. Vi endte med at købe nogle tyske postkasser, som rent kvalitetsmæssig er bedre end konkurrenternes. Der er en garanteret reservedelsproduktion mange år ud i fremtiden, og anlægget har som det eneste på markedet særligt dæmpede brevindkast, så beboerne med lejligheder der støder op til postkasseanlægget ikke konstant generes af klappende postkasser.

Grunden til at ibrugtagningen tog så lang tid, var at anlægget blev leveret med forkerte låsecylindre. Dette er rettet nu, hvilket betyder, at man kan omkode postkassens lås, så den matcher med ens hoveddørsnøgle. På den måde sparer man en nøgle væk. Vi vil rent praktisk forestå denne omlægning, selv om det er de enkelte andelshaveres eget ansvar. Vi indkalder en låsesmed, som så i et givet tidsrum kan omkode låse. Dette vil være billigere end hvis hver enkel skulle ud og have omlagt deres cylindre. Bestyrelsen vil sætte dette i gang hurtigst muligt.

ELO-ordning

Vi har endelig fået lavet en ELO-rapport, og opfylder således lovkravene om en gældende energirapport.

Røgalarmer

Vi har indkøbt røgalarmer, og disse vil vi forsøge at opsætte på førstkommende fællesarbejdsdag.

Hunde

Der har en del problemer med indførelsen af hunde i ejendommen. Således har adskillige beboere klaget over en gøende hund. Dette er naturligvis årsagen til at vi fremsætter forslag om igen at forbyde hundehold. Dog vil vi benytte lejligheden til at opfordre beboerne til at huske på at tage hensyn til hinanden. Vi skal alle være her, og på samme måde som overdrevent lydsensitive mennesker nok burde se sig om efter et andet sted at bo, så bør beboere med støjede og generende kæledyr nok overveje, om ikke deres naboskab ville have gavn af at næste gåtur med kæledyret gik forbi enten dyrehandlen eller dyrlægen.

ABF- forbedringsværdikatalog

ABF har opdateret deres forbedringsværdikatalog, og alle foreningens forbedringsværdiopgørelsesdokumenter er opdateret i overensstemmelse hermed. Disse vil blive offentliggjort, så snart dette års mange forslags skæbner er fastlagt. Jeg vil herefter opdatere foreningshåndbogen.

Ekstraordinær generalforsamling

Slutteligt kan vi oplyse, at vi langt om længe fik afholdt den ekstraordinære generalforsamling, der konfirmerede fremlejebeslutningen taget på sidste års ordinære generalforsamling.

Afsluttende bemærkninger

Ovenstående afspejler i store træk, hvad vi fik det forgangne år til at gå med. I den kommende tid vil vores kræfter primært gå til renoveringen af hovedtrapperne – hvis ellers generalforsamlingen godkender bestyrelsens forslag om samme. Dertil kommer de almindelige driftsopgaver, som selv stille år har mange af.

På bestyrelsens vegne

Jacob Hygom
Formand
Maj 2010