



11 af de i alt 17 altaner som blev opsat i året.

BESTYRELSENS BERETNING

19. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Mandag den 1. oktober 2018

A/B VED MØNTEN

Amagerfælledvej 4-8 • Ved Mønten 11-19 • Ved Stadsgraven 1-9

2300 København S • www.abvm.dk • CVR 21 77 28 87

Året 2017/2018

Vi håber, at du har tid og lyst til at læse beretningen, samt at den vil afspejle din opfattelse af vores ambitioner og indsats for ejendommen, foreningen og medlemmerne. Vi *kunne* have omtalt rigtig mange flere eller andre emner, som har optaget beboere og bestyrelse det seneste år, men vi har forsøgt at begrænse os lidt. Så hvis der er noget du savner omtale af, kan spørgsmål herom eventuelt stilles på generalforsamlingen.

Sidste års beretning afsluttede vi med: *"Eneste ønske til 2017/2018 er, at det må blive et mere normalt år med væsentlig færre opgaver - og udgifter!"* Det blev ikke tilfældet, men fokus og opgaverne nogle andre.

Kendetegnende for året blev især en stor omsætning af lejligheder.

Men også andelshaveres ønske om at istandsætte og renovere lejligheder har været ganske betydelig. Især renovering af badeværelser og køkkener, som betyder rørarbejder: udskiftning af faldstamme, koldt- og varmtvandsrør i den konkrete lejlighed, men oftest også hos over- og/eller underboerne, med deraf udbedrings- og malerarbejder til følge. Det har stillet store krav til bestyrelsens og berørte beboeres involvering. Vi har løbende været udfordret af, at skulle finde penge til finansiering af disse følge- og udbedringsarbejder.

Der lykkedes langt om længe at få afsluttet altanprojektet med opsætningen af 17 altaner mod gård. Efterfølgende har vi modtaget enkelte henvendelser om muligheden for opsætning af yderligere altaner. Det er imidlertid ikke så nemt, som man umiddelbart skulle tro. Derfor har vi udarbejdet en ["Altan, Vejledning"](#) om emnet, som ligger tilgængelig på hjemmesiden eller via det blå link.

En andelshaver ønskede efter nogen mailkorrespondance med administrator, at vi samlet ét sted redegjorde for regler if. med fremleje og korttidsudlejning, som er gældende i foreningen. Emnet har ellers været tilbagevendende på generalforsamlingerne gennem årene, og vores vedtægt og lovgivning regulerer det ganske klart.

For at rydde al tvivl til side om hvad vi som andelshavere må og ikke må, udarbejde vi i januar sammen med vores administrator Marie-Louise Malmstrøm ["Fremleje, Vejledning og Regler"](#), som ligger på foreningens hjemmeside. Det skal bemærkes, at korttidsudlejning f.eks. via airbnb fortsat ikke er tilladt i vores ejendom.

I januar orienterede vi i brev og mail om ændringer i administrationen af bytte- og ventelisten. Væsentligst er, at den *"skæve"* termin ændres til kalenderåret. Rent praktisk betyder det, at den nuværende bytte- og venteliste er gældende helt frem til 31. december 2018, samt at bestyrelsen ikke fremover udsender blanketter og opkrævninger. De er i stedet tilgængelige via hjemmesiden; ["Ventelister"](#), men ALENE til benyttelse i december måned. Information om ledige lejligheder udsendes pr. mail til samtlige andelshavere. Anciennitet og placering, samt øvrige regler og administration er uændret. (Læs/genlæs evt. brevet som er gengivet som bilag på side 12 i denne beretning).

INDHOLD

Året 2017/2018

Nye andelshavere

Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger

Regnskabet 2017/2018

Reparation og vedligeholdelse

Kortlægning af installationer

Cykelrazzia

Egen anvendelse af AF 4

Hjertestarterkursus

Renovering af andel

Andelsboligafgift 2019

Ekstraordinære vedligeholdelsestiltag 2019

Afslutning

Foreningen i tal

Bilag om ventelister



Husk, at give besked på kontakt@abvm.dk hvis du får ny mailadresse eller nyt telefonnummer

Nye andelshavere

Særligt velkommen til de mange nye andelshavere og beboere der i året er flyttet ind i ejendommen. Vi håber, at I er faldet til i foreningen og fundet jer godt til rette med jeres nye naboer.

Der er i året gennemført 21 handler, heraf 2 førstegangssalg. Likviditeten fra disse salg er dog delvist disponeret i sidste regnskabsår – jf. omtale i beretningen 2016/2017.

I forbindelse med handlerne har jeg og bestyrelsen bestræbt os på at leve op til vores hidtidige serviceniveau if. med udsendelse af tilbud, fremvisninger, besvarelse af henvendelser fra såvel fraflyttende andelshavere, som alle de potentielle købere, samt vores deltagelse i alle ind- og udflytninger, hurtig besvarelse af henvendelser og mails fra nye andelshavere.

Vi så os imidlertid nødsaget til helt at stoppe omtalen af ledige lejligheder på hjemmesiden, da vores mailboks blev løbet over ende fra interesserede, som ikke stod på venteliste.

Desværre har vi i år oplevet flere købere til andele, der ikke havde deres finansiering af købet på plads, da de sagde ja tak til lejligheden! Dette har i nogle tilfælde trukket handelsproceduren ud til stor frustration for sælgerne, men også unødigt ekstraarbejde til administrator og bestyrelsen.

Omvendt har nogle sælgere en urealistisk forventning om, at vi med urimeligt kort varsel står klar for at sælger kan spare en halv måneds andelsboligafgift. For efterfølgende at fortælle *hvor* stressende og nedslidende det har været, at skulle nå at flytte og klargøre lejligheden til den nye andelshaver inden overdragelsesdagen.

Vores opfordring skal derfor være, at en ekstra halv eller hel måneds boligafgift ofte er givet rigtigt godt ud og sammenholdt med øvrige udgifter if. med en flytning, bør det være en overkommelig omkostning. Dels er der næsten altid mere end ventet, som skal istandsættes i den bolig man flytter til, dels undervurderer mange omfanget og besværet af selve flytningen.

Ekstraordinære vedligeholdelsesomkostninger

Vi har i dette regnskabsår forsøgt at begrænse omkostningerne til den løbende reparation og vedligeholdelse ved at udskyde nogle af opgaverne. Ikke mindst fordi vi på grund af altanprojektet og mange andelshaveres renoveringer af badeværelser og køkkener, har vi måtte afholde en del følgeudgifter i den forbindelse. Det store antal handler har tillige medført udskiftning af flere radiatorer og ventiler end vi havde regnet med – og med deraf yderligere følgeomkostninger til Brunata A/S for montering af nye varmfordelingsmålere.

If. med altanopsætningerne fandt vi revner og murskader, som det var fordelagtigt at få udbedret if. med arbejdsplatformen var på stedet – i alt kr. 51.363. For god ordens skyld bør det bemærkes, at alle udgifter til selve altanprojektet er betalt af de 17 nye altanindehavere, f.eks. også den byggestrøm der er brugt, betaling til kommunen for leje af vej til mandskabsskur og containere, samt den ekstraordinære soignering af gården. Foreningen har stort set kun betalt den kaffe, som er drukket på byggemøderne.

Udskiftning af radiatorer, ventiler og varmfordelingsmålere beløber sig til kr. 155.686.

Løbende har vi rør og faldstammer, som skal skiftes, men så er der de rør og faldstammer som er praktisk at få skiftet, når der i anden anledning sker blikkenslager- og murerarbejder. Udgifter til følgearbejder if. med andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser har været betydelige; kr. 761.070. Det koster typisk foreningen kr. 20-50.000 pr. badeværelse, da der if. med den enkeltes renovering skal ske udskiftning af faldstamme, monteres VA godkendte gulvafløb, varmt- og

koldtvandsrør og udbedringsarbejder af især underboens loft. En enkelt sag i en stuelejlighed beløb sig til kr. 99.000, da det efter nærmere undersøgelser viste sig, at et utal af fordelingsafløb under loft i kælderen var noget medtaget. De kunne måske holde 3-5 år endnu, men når man er inde og "hive" i rørforbindelserne sker det erfaringsmæssigt, før end ventet, utætheder i de gamle rør og samlinger. Afløbsvand kan forvolde store skader – også selv om det "kun" er i et kælderlejemål. Om ikke andet skal vi måske glæde os over, at den løbende renovering af rør og faldstammer sker hurtigere end ellers planlagt, ikke mindst når der i ejendommen er rør og faldstammer nok at give sig i kast med.

Hidtil har vi valgt, at imødekomme alle andelshaveres ønske om renovering, også selvom, at der ikke er afsat separate penge i foreningens budget til dette formål. Men hvis aktivitetsniveauet fortsætter - eller stiger - har vi en ny situation, som vi må finde en mere blivende løsning på. Da der stadig er en del andre ønsker på vedligeholdelseslisten, som der også skal findes midler til.

Regnskabet – 2017/2018

Overordnet set er årsregnskabet i god overensstemmelse med budgettet. Næsten alle poster – såvel på indtægts- som udgiftssiden passer fint. Der er lidt flere udgifter til snerydning end budgetteret, færre udgifter til forbrugsafgifter – her sparer vi lidt på alle tre poster; renovation, elektricitet og vand. Udgifter til porto blev mere end halveret. Elektronisk post har haft en positiv virkning. Vi er nu nede på kun 4 andelshavere og 3 lejere, som modtager brevpost.

Ejendomsskatterne er ligesom forsikringen steget, som desværre får yderligere et nøk op i det kommende år. Vi besluttede i året, at indføre et *foreningsgebyr* if. med handlerne på kr. 1.000 - for såvel køber som sælger. Så har der været afholdt udgiften til honoraret til formanden, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, og var derfor ikke budgetteret.

Der hvor regnskabet ikke er i overensstemmelse med budgettet, er som tidligere nævnt på posten for reparation og vedligeholdelse. Men pengene er imidlertid ikke spildte – de er brugt dels til udskiftning af rør og faldstammer, som under alle omstændigheder skulle skiftes på et tidspunkt, og til en fortsat løbende udskiftning af radiatorer, som tillige værdiforøger ejendommen og forbedre varmeeffektiviteten. Men det *ville* have været rart i stedet, at bruge pengene til at afdrage på vores prioritetsgæld, som de var afsat til.

Sidste år havde vi visse likviditetsmæssige udfordringer. Men i år har vi være begunstiget af den store omsætning af lejligheder og med heraf deponering af købesummer, samt at de nye altanindehavere havde forudbetalt altanerne. Det har derfor - stort set - ikke været nødvendigt at trække på kassekrediten i de seneste tre kvartaler, og kun få dage lige omkring ultimo, hvorfor vi kun har betalt kr. 17.635 i renter. F.eks. havde vi fredag den 29. juni i år trukket kr. 565.633 på kassekrediten, hvor der bl.a. blev betalt terminer. Men allerede mandag den 2. juli er det inddækket med huslejer/andelsboligafgifter.

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betalte vi kr. 538.956. Den beregnes på baggrund af grundværdien. Vores grundværdi er pt. sat til kr. 19.918.000, men på grund af grundskyldsskatteloftet er vores beregningsgrundlag sat til kr. 16.350.600. Det betyder, at vi i dag betaler ca. kr. 121.00 mindre end uden et skatteloft. Vi har tidligere år omtalt, at der fra offentlig side forventes indført et nyt vurderingssystem i 2019. For andelsforeningers vedkommende i 2020. Den nye skattebetaling vil blive indfaset over en årrække. Bestyrelsen afventer vurderingen og den fremtidige grundskyld med spænding.

Regnskab og budget vil blive gennemgået under punkt 4 i dagsordenen.

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt kr. 2.181.531 på reparation og vedligeholdelse. I regnskabsåret har vi, ud over den almindelige vedligeholdelse af forsyningsledninger og serviceabonnementer, f.eks. brugt penge på:

- VVS arbejder, kloak, udskiftning af rør og faldstammer, tagreparation mv., kr. 759.935 (Det bør bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. til leje af lift, reparations- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 30.568.
- Elektrikerarbejde, bl.a. reparation af HPFi, dørtelefoner, indkøb af lyskilder, kr. 28.312.
- Alle udendørslamper udskiftet til energibesparende lamper med LED-pærer, kr. 68.206
- Låseservice, reparation af låse, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 21.891.
- Tømrer/snedker, reparationer, kr. 13.721.
- Maler, kr. 24.630.
- CJ Elevatorservice ApS, kr. 29.518.
- Murerarbejder, bl.a. nye fliser køkkentrappe, VM 19, kld., kr. 76.480.
- Skadedyrsbekæmpelse, Rentokil, kr.10.775.
- Fem borde/bænkesæt til forhaverne Ved Mønten, kr. 27.836

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Udskiftning af radiatorer, ventiler, fjernvarmerør if. med fraflytninger kr. 155.686
- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt opretning murer/malerarbejder hos over/underboer if. med andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 761.070
- Murerarbejder if. med altanprojekt, kr. 51.363.

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder:

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016

samt

- Tagreparation AF 8
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)
- Røgmeldere på alle lofter
- Fortsat isolering af ventiler og rør, brandsikring ved etagegennemboringer
- Kloakarbejde under bygning AF 8/VM 19
- Renovering af 5 køkkentrapper i den lave del af ejendommen VS 3-9 (se side 7)
- Reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8 (se side 7)
- Reparation af terrazzo gulv i opgangene AF 4, VS 1 og VM 19
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- Reparation af trappesten på hoved- og køkkentrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage – 1. sal)
- Udskiftning af elektrisk styresystem til elevatorerne (indenfor 2-4 år)
- Udskiftning af dørtelefoner til telefoner med kamera / evt. elektronisk åbning – tidligst 2020
- Gårdsanering (se side 7)
- Energieffektivisering af varmekælder/brugsvandsystem (se side 7)
- Udskiftning af 11 nedløbsrør til zinkrør i gård. (Plastrør defekte/ rørholderne gennemtærede).
- Renovering af trådhegn; udskiftning af net på dele af hegnene.

Kortlægning af installationer i alle andelslejligheder og lejemål

Sidste år fik bestyrelsen generalforsamlingens godkendelse til at gennemføre et projekt, for at få registreret alle installationer i de enkelte lejligheder, erhvervs- og kælderlejemål. Det skulle f.eks. omfatte:

- Radiatorer/termostater/målere
- Badeværelser; haner/toilet/bruser/badekar, vaskemaskiner, faldstammer/stigestreng
- Køkkener: haner, opvaskemaskiner, vaskemaskiner, faldstammer/stigestreng, gas/el
- Elmålere, HFi/HPFi

Vi måtte erkende, at det ikke lykkedes os at finde den fornødne tid i år, hvorfor vi beder om at projektet i stedet må gennemføres som vedtaget i løbet af 2019.

Cykelrazzia

Viceværten monterede rød/hvide markeringsbånd på cykler ude og inde. Resultatet blev at der 25. maj fra kælderen kunne fjernes 17 cykler, 15 klapvogne og "løsøre", samt fra gården og gaden 27 cykler. Trods denne oprydning er det fortsat en udfordring at skaffe plads til alle cykler, ladcykler mv. Der er dog stadig ledige cykelstativer i gården, som kan benyttes – blot er de placeret langt fra porten.

Egen anvendelse af A.F. 4

Vi vil bede om generalforsamlingens godkendelse til at opsig Amager Lejerforening, med henblik på at istandsætte og benytte lokalet til foreningskontor. Den årlige husleje er pt. kr. 39.235. Da Lejerforeningen er berettiget til en meget lang opsigelsesperiode, vil vi formegentligt først om 1-2 år kunne tage lokalet i anvendelse.

Hjertestarterkursus

TrygFonden bevilgede foreningen midler til afholdelse af 2 kurser i Livreddende Førstehjælp og brug af hjertestarter. Skuffende kunne der ikke samles mere end 2 + 5 deltager til de 2 kurser med plads til 12 på hver, også selv om vi forsøgte med 2 datoer. Vi valgte derfor at aflyse.

Tilskuddet er gældende i 3 år, så vi giver det en sidste chance igen til vinter. Et 2 timers *repetierende* kursus og et 4 timers kursus for beboere der *ikke tidligere* har været på kursus.

I maj tegnede vi abonnement hos *Safety Groupe* om at de forestår support og kontrol af hjertestarteren, så den altid er klar til anvendelse. Hidtil har bestyrelsen skulle huske at kontrollere den mindst en gang ugentligt.

Renovering af andel

Som andelshaver ejer man ikke selv sin andelsbolig, det gør andelsboligforeningen. Til gengæld får man som andelshaver brugsret til en bolig i foreningens ejendom, andel i foreningens formue og resultat. Andelsboliger adskiller sig derfor væsentligt fra ejerboliger. Et eksempel:

Hvis du har planer om at foretage større renoveringsarbejder i din lejlighed, bør du som det første undersøge om din planlagte renovering kræver en tilladelse fra foreningen. Reglen om, *at det er nemmere at få tilgivelse end tilladelse*, gælder ikke - det er faktisk omvendt.

Vi har i året set eksempler på andelshavere, som har kastet sig ud i renoveringsopgaver, der skulle være ansøgt om, anmeldt til offentlig myndighed, som involverer foreningens økonomi og desuden burde være varslet underboerne, da der skulle foretages omfattende rørarbejder her. I en enkelt sag var bygningsreglementet ikke overholdt, som desværre betød unødige og dyre lærepenge for andelshaveren.

Andelsboligafgift 2019

Et gammel mundheld siger "*Alting stiger undtagen bladene – de falder*". Vi har gennem mange år været begunstiget, af at renterne på vores realkreditlån til stadighed er faldet. Så sent som sidste år konverterede vi lånene, så vi blev finansieret med hhv. 1½ og 2 pct. realkreditlån m/afvikling over 20 og 30 år. Med de aktuelle kurser, og ønsket om fast rente, er der pt. ikke yderligere at hente her.

Men de løbende omkostninger til drift af ejendommen; grønne afgifter, forsikring, renholdelse og almindelig vedligeholdelse stiger til stadighed. F.eks. varslede Codan i marts præmiestigning for ejendomsforsikringen, fra kr. 120.634 til kr. 146.990. Årsagen er at vi har haft en del forsikrings-sager. Bl.a.; skader efter et sprunget hovedvarmtvandsrør på loft kr. 145.000 og en vandskade fra et utæt blandingsbatteri, som beløb sig til kr. 90.000.

På baggrund af den generelle prisudvikling og vores forslag om ekstraordinære vedligeholdelses-tiltag (omtalt på næste side) foreslår bestyrelsen en andelsboligudgiftsstigning på 4,5 pct. med virkning fra januar 2019. Hvilket vil give foreningen kr. 229.000 mere i årlig andelsboligafgift.

MEN samtidig er det i år muligt at nedsætte betalingen til internetforbindelsen med kr. 40 til kr.100 pr. måned, da vi er færdige med at afskrive på anlægget.

Netto vil den foreslåede stigning betyde fra kr. 68–243 pr. måned afhængig af lejlighedens størrelse. Af skemaet kan du se hvad stigningen betyder for en lejlighed af din størrelse:

Andelsboligafgift pr. m² pr. år ekskl. forbedringsforhøjelse					
Lejlighedsstørrelse i m²	Nuværende 535,00 kr.	Stigning 4,5%	Ny boligafgift 560,00 kr.	Nedslag IT-netværk	Nettostigning
52	2.318,33 kr.	108,33 kr.	2.426,67 kr.	40 kr.	68,33 kr.
55	2.452,08 kr.	114,58 kr.	2.566,67 kr.	40 kr.	74,58 kr.
56	2.496,67 kr.	116,67 kr.	2.613,33 kr.	40 kr.	76,67 kr.
58	2.585,83 kr.	120,83 kr.	2.706,67 kr.	40 kr.	80,83 kr.
62	2.764,17 kr.	129,17 kr.	2.893,33 kr.	40 kr.	89,17 kr.
64	2.853,33 kr.	133,33 kr.	2.986,67 kr.	40 kr.	93,33 kr.
66	2.942,50 kr.	137,50 kr.	3.080,00 kr.	40 kr.	97,50 kr.
69	3.076,25 kr.	143,75 kr.	3.220,00 kr.	40 kr.	103,75 kr.
70	3.120,83 kr.	145,83 kr.	3.266,67 kr.	40 kr.	105,83 kr.
71	3.165,42 kr.	147,92 kr.	3.313,33 kr.	40 kr.	107,92 kr.
72	3.210,00 kr.	150,00 kr.	3.360,00 kr.	40 kr.	110,00 kr.
73	3.254,58 kr.	152,08 kr.	3.406,67 kr.	40 kr.	112,08 kr.
79	3.522,08 kr.	164,58 kr.	3.686,67 kr.	40 kr.	124,58 kr.
80	3.566,67 kr.	166,67 kr.	3.733,33 kr.	40 kr.	126,67 kr.
83	3.700,42 kr.	172,92 kr.	3.873,33 kr.	40 kr.	132,92 kr.
86	3.834,17 kr.	179,17 kr.	4.013,33 kr.	40 kr.	139,17 kr.
87	3.878,75 kr.	181,25 kr.	4.060,00 kr.	40 kr.	141,25 kr.
92	4.101,67 kr.	191,67 kr.	4.293,33 kr.	40 kr.	151,67 kr.
95	4.235,42 kr.	197,92 kr.	4.433,33 kr.	40 kr.	157,92 kr.
111	4.948,75 kr.	231,25 kr.	5.180,00 kr.	40 kr.	191,25 kr.
113	5.037,92 kr.	235,42 kr.	5.273,33 kr.	40 kr.	195,42 kr.
114	5.082,50 kr.	237,50 kr.	5.320,00 kr.	40 kr.	197,50 kr.
116	5.171,67 kr.	241,67 kr.	5.413,33 kr.	40 kr.	201,67 kr.
133	5.929,58 kr.	277,08 kr.	6.206,67 kr.	40 kr.	237,08 kr.
136	6.063,33 kr.	283,33 kr.	6.346,67 kr.	40 kr.	243,33 kr.

Ekstraordinære vedligeholdelsestiltag 2019

Renovering af trapper. Det var bestyrelsens håb, at vi i året kunne have fortsat renoveringen af køkkentrapperne. Især Ved Stadsgraven 3-9 (5 trapper) trænger meget. Men også hovedtrapperne AF 4-8 trænger til en opfriskning og i mere nutidige farver. Hidtil har vi kunnet bruge af den likviditet, som førstegangssalg medføre til denne type ekstra vedligeholdelsesarbejder. Så enten skal vi vente til næste førstegangssalg af en lejelejlighed eller som:

Bestyrelsen foreslår, at med det (endnu) lave renteniveau, gives os mulighed for optagelse et nyt realkreditlån. F.eks. et ½ pct. fast forrentet RD lån over 10 år på 1.665.000 kroner, da vi har stempelmærker/afgiftspantebrev til et lån af den størrelse. Ydelse til lånet anslås til en andelsboligafgiftsstigning på 20 kroner pr. m², hvilket er inkluderet i forslaget til ny boligafgift på kr. 560 m² pr. år.

Renovering af gården. Det har længe været et ønske fra flere bestyrelsesmedlemmer, at undersøge mulighederne for en reel gårdsanering. På sidste års generalforsamling tale vi om blot at få lagt ny asfalt og slidstærkt hybridgræs når altan- og stilladsfolk var ude af ejendommen.

Bestyrelsen foreslår, at vi gives bemyndigelse til at få et ingeniør og/eller arkitektfirma til at komme med forslag, heriblandt undersøgelse af nuværende kloaksystem, mulighederne for en mere effektiv håndtering af affald, afledning af regnvand, mv., samt mulighed for byfornyelsesstøtte. På den måde får vi en idé om hvilke gener og hvor længe en sanering tager, samt hvad det økonomisk kan løbe op i, således at vi har noget konkret af forlægge en kommende generalforsamling.

Energieffektivisering – varmekælder. De senest par år har vi foretaget de "nemme" løsninger; udskiftning af alle lyskilder til LED lamper og pærer på hoved- og køkkentrapper, på lofts- og i kælderarealer og i år på udearealerne. Her er vi gået fra 18 W til 5,5 W i alle udendørslamper.

Bestyrelsen foreslår, at vi ser nærmere på udskiftning af to varmepumper, som vi købte i år 2000. Nye pumper kan typisk spare meget energi. Men også en gennemgang af hele varmekælderens brugsvandssystem er et område, som vi sammen med energikonsulenten, bør se nærmere på; f.eks. om vi kan undvære den ene af de to store varmtvandsbeholdere.

Når vi har overblik af omfang og omkostninger, kan det forelægges en kommende generalforsamling – hvis ikke det kan holdes inden for budget, eller den bemyndigelse som bestyrelsen har til at benytte likviditet fra førstegangssalg til forbedringer og vedligeholdelse af ejendommen.

Hvis generalforsamlingen er enig i ovennævnte, ønsker bestyrelsen af forsigtigheds hensyn, at der ud over vores sædvanlige hensættelse til fremtidig løbende vedligeholdelse og kursregulering, hensættes yderligere penge til ovennævnte i regnskabet. (Som if. med facaderenoveringen).

Afslutning

Det blev så hvad vi i år har valgt at omtale. Som nævnt i indledningen kan en beretning ikke blive fyldestgørende. Men vi håber, at den sammen med vores orienteringsmails gennem året, er med til at tegne et billede af en veldrevet forening med positive og glade andelshavere og beboere.

Med ønsket om at alle gennem indbyrdes tolerance og hensyn fortsat vil bidrage til det gode naboskab, vil jeg afslutte med en stor TAK for samarbejdet til de mange i og omkring foreningen, som i det daglige bidrager aktivt: boligadministratorerne, vicevært, rengøringspersonale, håndværkere, samt ikke mindst bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.



Foreningen i tal

Andelskrone	Bestyrelsens indstiller <u>ændret</u> andelskrone på kr. 15.900 pr. m ² , hvilket svarer til 53 gange indskuddet.																												
Andelsboligafgift	Bestyrelsen indstiller <u>ændret</u> andelsboligafgift til kr. 560 pr. m ² pr. år.																												
Vurdering	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 30. juni 2018 vurderet ejendommen til kr. 200,9 mio.																												
Driftsresultat (1.7.2017 - 30.6.2018)	Vi har indtægter i alt på kr. 6.041.627. Udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 2.181.531, inkl. ekstraordinære udgifter til mange andelshaveres renovering af badeværelser og køkkener, LED lamper på udearealer. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger, mv. beløber sig til kr. 2.261.222. Resultat af ordinær drift blev på kr. 1.598.874. Finansielle omkostninger på kr. 17.635. Prioritetsrenter på kr. 1.085.121. Renteindtægt kr. 1.749. Årets resultat blev kr. 497.867 <u>før</u> afdrag på prioritetsgæld kr. 1.326.595.																												
Status (30.6.2018)	Egenkapital kr. 147,5 mio. Andre reserver kr. 10,3 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse og kursregulering). Obligationsrestgæld kr. 42,0 mio. (Nominelt kr. 40,6 mio.) Balance kr. 201,3 mio. Likviditet kr. - 0,57 mio. og trækingsret på kr. 1,0 mio.																												
Hæftelse	Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. (Vedtægt § 5).																												
Forsikring	Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker brand, angreb af svamp-, insekt- eller råds-kader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.																												
Mål og tal	<table><tr><td>Ejendommen</td><td>antal</td><td>m²</td><td>indtægt i pct.</td></tr><tr><td>Andelslejligheder</td><td>116</td><td>9.191</td><td>81</td></tr><tr><td>Udlejede lejligheder</td><td>14</td><td>1.136</td><td>11</td></tr><tr><td>Udlejede erhverv</td><td>12</td><td>673</td><td>4</td></tr><tr><td>Kælderlejemål, mv.</td><td>22</td><td>394</td><td>4</td></tr><tr><td>I alt</td><td>164</td><td>11.394</td><td></td></tr><tr><td>Grundareal</td><td></td><td>4.127</td><td></td></tr></table>	Ejendommen	antal	m ²	indtægt i pct.	Andelslejligheder	116	9.191	81	Udlejede lejligheder	14	1.136	11	Udlejede erhverv	12	673	4	Kælderlejemål, mv.	22	394	4	I alt	164	11.394		Grundareal		4.127	
Ejendommen	antal	m ²	indtægt i pct.																										
Andelslejligheder	116	9.191	81																										
Udlejede lejligheder	14	1.136	11																										
Udlejede erhverv	12	673	4																										
Kælderlejemål, mv.	22	394	4																										
I alt	164	11.394																											
Grundareal		4.127																											
Hoved- og nøgletal	Se årsrapporten (regnskabet) side 6.																												
Nøgleoplysningsskema	Det lovpligtige <i>Nøgleoplysningsskema I</i> fremgår af årsrapporten side 21 og 22. <i>Nøgleoplysningsskema II</i> , der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed, udarbejdes if. med salg. <i>Nøgleoplysningsskema III</i> udarbejdes kun hvis der inden næste årsafslutning sker væsentlige ændringer i foreningens formueforhold. <i>Nøgleoplysningsskema IV</i> omtales under punkt 4 i dagsordenen til generalforsamlingen.																												

Andelsboligafgift

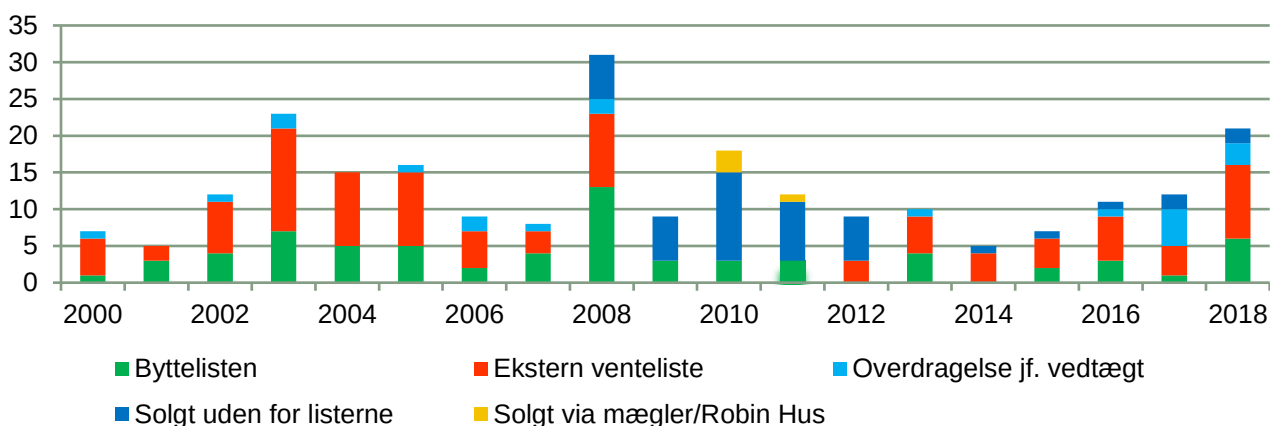
Af skemaet ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen if. med vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket andelsboligafgiftsstigninger som følge af højere skatter og (grønne) afgifter. Blandt årsagerne til at andelsboligafgiften kan holdes på rimeligt niveau, skyldes at vi løbende har været heldige/dygtige med at omlægge realkreditlånene til billigere rente, samt foretage ekstraordinære afdragsbetalinger.

Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016	2019 *)
pr. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535	→ Kr. 560

*) Bestyrelsens forslag

Statistik for handlede andelslejligheder

Hvem køber vores lejligheder?



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2018) har 14 lejelejligheder i ejendommen. De sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af vores prioritetsgæld.

Vurdering

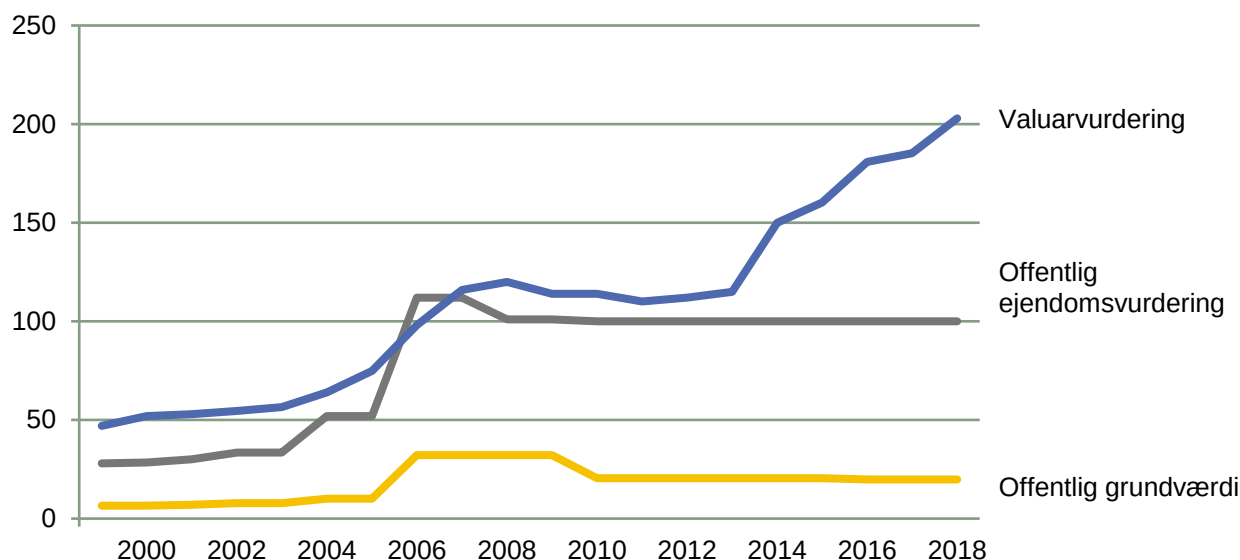
Generalforsamlingen kan fra gang til gang vælge metode – der er tre opgørelsesmetoder til at fastsætte andelsværdien:

- A) Anskaffelsesprisen
- B) Handelsværdi som udlejningsejendom (valuarprincippet)
- C) Kontant ejendomsværdien (offentlig ejendomsværdi)

Ejendommens vurdering

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen. Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har 21. august 2018, vurderet ejendommen til kr. 200,9 mio. Det skal bemærkes, at der ikke i øjeblikket fra offentlig side foretages ejendomsvurdering. Den seneste offentlige vurdering fra 1.10.2012 på kr. 100 mio., er derfor fortsat gældende. Heraf udgør grundværdi kr. 19,9 mio.

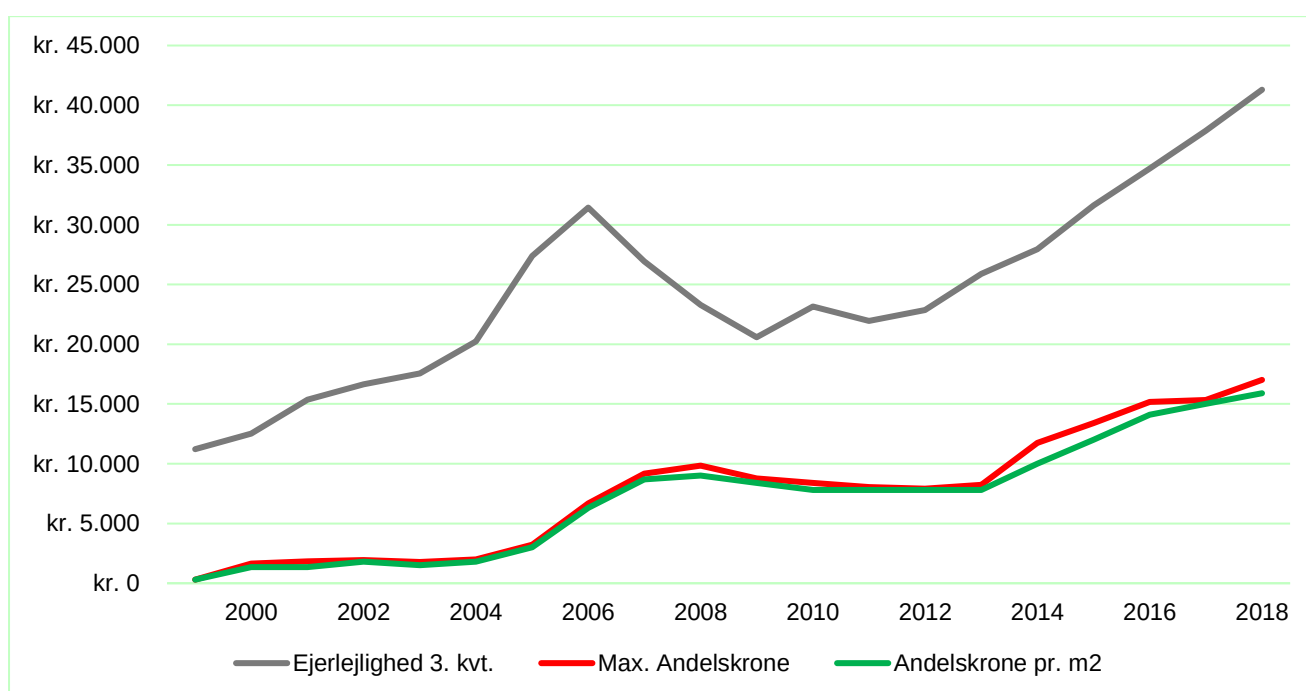
Mio. kr.



Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

Udviklingen i boligmarkedet ejerlejlighedspriser (realiserede handler i 3. kvartal, København), samt valuarvurderingerne for vores forening, hhv. maximal-prisen og den vedtagne andelskrone.

Kr. pr. m²



Andelskrone

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor:
01.10.2018	17.019 kr.	?	?
11.09.2017	15.322 kr.	15.000 kr.	50
19.09.2016	15.175 kr.	14.100 kr.	47
14.09.2015	13.405 kr.	12.000 kr.	40
15.09.2014	11.748 kr.	10.000 kr.	33,33
09.09.2013	8.240 kr.	7.800 kr.	26
17.09.2012	7.926 kr.	7.800 kr.	26
10.10.2011	8.036 kr.	7.800 kr.	26
25.10.2010	8.391 kr.	7.800 kr.	26
28.09.2009	8.775 kr.	8.400 kr.	28
29.10.2008	9.834 kr.	9.000 kr.	30
01.10.2007	9.180 kr.	8.700 kr.	29
25.09.2006	6.669 kr.	6.300 kr.	21
26.10.2005	3.219 kr.	3.000 kr.	10
28.09.2004	1.989 kr.	1.800 kr.	6
20.10.2003	1.785 kr.	1.500 kr.	5
23.09.2002	1.938 kr.	1.800 kr.	6
24.09.2001	1.836 kr.	1.350 kr.	4,5
30.10.2000	1.653 kr.	1.350 kr.	4,5
20.03.1999	Stiftelse	300 kr.	1

Finansiering

Realkreditlån pr. 30.6.2018	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
2 % RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,53% *)	kr. 11.147.000	kr. 10.682.376	kr. 11.045.470
1½% RD kontantlån 2037 m/afdrag	0,53% **)	kr. 16.368.000	kr. 15.160.031	kr. 15.599.549
2% RD kontantlån 2047 m/afdrag	0,48% *)	kr. 15.353.000	kr. 14.806.155	kr. 15.343.277
	Sum:	kr. 42.868.000	kr. 40.648.562	kr. 41.988.296

*) [ISIN-kode DK0009297194](#)

**) [ISIN-kode DK0009297277](#)

Ejerpantebrev kr. 1.500.000 med meddelelse til Arbejdernes Landsbank

Afgift pantebrev kr. 1.665.000 (stempelmærker)

Til samtlige andelshavere

(Sendt pr. mail og omdelt i papirudgave)

Administration af ventelister

Bemærk den ændrede termin!

Vi har fast dato for betaling af ventelistegebyr og en fast periode for opdaterede bytte- og ventelister.

Betalingsdato og hermed opdatering har imidlertid vist sig at ligger *for* tæt på generalforsamlingen, da der de seneste år har været andelshavere, som har udsat deres opsigelse af lejligheden til umiddelbart herefter. Det har medført en del henvendelser om, og hvordan, nuværende og nye på listerne kan komme i betragtning til de ledige lejligheder.

Hvert år har vi skulle bruge uforholdsmæssig meget tid på at redegøre for ovennævnte, for reglerne med manglende eller for sent gebyrindbetaling, og hvem der har ansvaret for om opkrævning og blanketter er nået frem til den enkelte andelshaver.

Der er mange forklaringer på hvorfor en andelshaver, eller den indstillede, ikke har indbetalt. Vi har, som det altid har fremgået af hjemmesiden, håndhævet betalingsfristen som en *deadline*.

Alternativt skal bestyrelsen foretage subjektive vurderinger; hvor meget for sent kan man indbetale 1, 3, eller 7 dage... eller om en andelshavers forklaring er bedre end en andens. Det kan og vil vi ikke, og der gøres ikke undtagelser!

Fremover

For at imødegå ovennævnte har vi besluttet,

- at den nuværende bytte- og venteliste er gældende helt frem til 31. december 2018,
- at bytte- og venteliste herefter følger **kalenderåret**,
- at bytte- og ventelisten, som hidtil, opdateres én gang årligt,
- at nye blanketter med indstillinger og ønsker, samt indbetaling kun kan ske i december måned,
- at gebyrbetalingen er forud og betalingsfristen er sidste bankdag i december,
- at det er andelshavers eget ansvar, at overholde den årlige frist. **Bestyrelsen udsender IKKE breve, blanketter og opkrævninger.** Vejledning, blanketter og betalingsprocedure vil i stedet fremgå af foreningens hjemmeside under "Ventelister",
- at det er tilbudsdato for en ledig lejlighed, der er afgørende for hvilken årgang af bytte- og ventelisten den tilbydes. (Sådan er der også hidtil administreret, men hermed meldt ud til alle).

Ovennævnte ændringer vil blive gentaget if. med dette års ordinære generalforsamling, og en påmindelse om bytte- og ventelisten bliver lagt på forsiden af foreningens hjemmeside primo december i år.

Ændringen og præciseringen skal medvirke til mindre tvivl, diskussion og frustration, samt en mere smidig administration.