



Gravearbejde 10. januar 2020 ifm. udskiftning af ejendommens hovedstrømsforsyning

Bestyrelsens beretning

21. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Mandag den 21. september 2020

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

Indholdsfortegnelse

Året 2019/2020

Ild og vand	1
Boligmarkedet	2
Valuarvurdering	2
Realkredit - konvertering	3
Handler	3
Altaner	4
Energimærke	4
Den sidste lejelejlighed - vedtægtsændring	5
Ejendomsforsikring	5
COVID-19	5
Beskæring og træfældning	5
Erhvervslejemål AF 4 – Amager Lejerforening	6
Fremleje	6
Reparation og vedligeholdelse	7
Regnskabet 2019-2020	9
Afslutning	9

Tillæg

Foreningen i tal	11
GF tema 1 – Hvem ejer andelsboligen?	15
GF tema 2 – Særforbedring i boligen	17
GF tema 3 – Opløsning af andelsboligforeninger	19

Foreningens datoer

Ejendommens byggeår 1935
Foreningen stiftet 24. marts 1999
Regnskabsår 1. juli – 30. juni
Fyringssæson 15. september – 15. maj (hvis vejret tillader det)
Varmeregnskabsår 1. december – 30. november
Ventelister 1. januar – 31. december (betalingsfrist er sidste bankdag i året)

Året 2019/2020

Ild og vand

"Ild og vand" *må* være hovedoverskriften for dette års beretning.

Istandsættelsesarbejdet efter branden den 28. juni 2019 blev færdigmeldt i december, og den mest brandskadede lejlighed VM 15, 3. tv. blev overdraget den 20. december. Glade andelshavere flyttede tilbage til en flot istandsat lejlighed efter 6 måneders genhusning, og alle involverede kunne holde en velfortjent juleferie.

Desværre blev ferien kort - 4 dage. 1. juledag kl. 10.30 blev en betydelig vandskade opdaget, da den første beboer i rækken VS 7, th. kom fra juleferie. Alle lejligheder på de fire etager og kælderlejemålet stod under vand. Årsagen var et defekt varmtvandsrør til blandingsbatteriet i køkkenet på 3. sal.

Vandskaden var så omfattende, at beboerne i de 4 lejligheder måtte genhuses. Et større affugtnings- og renoveringsarbejde tog sin begyndelse. Men først skulle lejlighederne tømmes for bohaver, gulve, lofter, skillevægge og køkkener brækkes ned og ler-indskuddet i etageadskillelserne fjernes. Skadesselskabet BELFOR afhændede byggematerialer i 39 junkbags foruden det løse. (En junk-bag kan håndtere 1 m³ byggeaffald eller optil 1,5 tons). De første beboerne kunne vende tilbage til deres lejligheder 1. juli, og den sidste forventes tilbage pr. 1. september i år.

Med den megen vand i ejendommen, i etageadskillelserne og andre steder vi ikke ønsker vand, fulgte periodiske strømsvigt, f.eks. blev det noget af en opgave at sørge for at der var lys på hoved- og køkkentrappen VS 7. Fugt i klemmekasser betød at relæer slog fra. Ofte havde elektriker fået strøm alle steder, for så få timer senere efter at skulle eftersøge nye fejl.

Ifm. ovennævnte hændelser kunne bestyrelsen konstatere, at mange beboere ikke vidste hvem man kan kontakte for hjælp. Vi opdaterede den eksisterende vejledning, gjorde den mere detaljeret og lagde den på hjemmesidens forside Link: ["Forsyningsvigt og nødsituationer"](#). Den er også udsendt pr. mail og til Facebook-gruppen. Her finder du hjælp ved vandskade, strømsvigt, manglende bygas, driftstop IT, elevator, kabel-tv, mm.

Søndag den 1. december var der strømnedbrud i dele af ejendommen, som skulle vise sig at strække sig over mange timer. Der blev etableret nødstrøm via et kabel gennem opgangsvinduet VM 13. Det sørgede - til langt ind i januar - for at alle havde strøm. Strømnedbruddet skyldes en defekt samlemuffe fra 1943, der var nedgravet under fortovet på vejen Ved Mønten. Ved en granskning af tegninger kunne vi se, at en tilsvarende samlemuffe leverer strøm til Ved Stadsgraven 3-9, hvorimod muffen der leverer strøm til den høje del af ejendommen AF 4-8, VM 19 og VS1 er skiftet i 1996.

Vi bad forsyningsselskabet Radius om at skifte de to gamle muffer, og har bedt foreningens elektriker om at opsætte nye el- og sikringsskabe i hhv. cykelkælder og motionsrum, skabe som hidtil har stået i opgangene VS 7 og VM 13. Endvidere skal der ske en større opdeling af f.eks. strøm til vaskeri, opgangsllys, serverrum, lejlighederne, mv.

Boligmarkedet

I offentligheden har omtalen af andelsboligmarkedet mest været præget af forventningerne til *Vurderingsstyrelsens* ejendomsvurderinger og især til Regeringens og Folketingets drøftelser af udenlandske kapitalfondes opkøb af udlejningsejendomme i Danmark. Og ikke mindst hvordan Boligreguleringslovens §5 stk. 2 skulle revideres, med risiko for en utilsigtet og negativ afsmittende betydning for prisfastsættelse af andelsejendomme.

Paragraffen blev indført i 1990'erne som et hårdt tiltrængt tiltag for at rette op på udlejerens manglende vedligeholdelse af deres ejendomme. Store dele af boligmasse var den gang præget af betydelig nedslidning.

I Allan Rigelsøes *Nyhedsbrev* er tillige en omtale af emnet Link: [Nyhedsbrev](#)

Der er imidlertid ikke nyt om de offentlige vurderinger, udover at implementeringen igen er udsat.

Foreningens offentlige ejendomsværdi er uændret kr. 100 mio. Heraf er grundværdien sat til kr. 19.918.000. Grundskatteløftet er for 2020 hævet til kr. 18.250.400. Det betyder at vi til København Kommune betaler kr. 620.514 (34 promille), samt kr. 258.110 for renovation og rottebekæmpelse.

Bestyrelsen forventer, ligesom mange andre, stigende skat i de kommende år. Det er én af årsagerne til at vi i året benyttede muligheden for igen at omlægge foreningens realkreditlån til laver rente og mindre ydelse. Det kan måske forhindre eller i nogen grad afbøde kommende stigninger til betaling af grundskyld.

Valuarvurdering

Ny lovgivning pr. 1. juli 2020, også kaldet "Blackstone-indgrebet", betød at bestyrelsen i april tog initiativ til at få foretaget en genvurdering af ejendommen, så den var på plads inden 30. juni 2020. Normalt får vi vurderet ejendommen så tæt på en generalforsamling, som det er praktisk muligt.

Vi kunne imidlertid erfare, at ejendomme der blev valuarvurderet fra oktober 2019 og inden 1. juli 2020 steg i værdi. Da der nu i den nye lov er udsigt til at seneste valuarvurdering *kan* blive retningsgivende en årrække fremover, gennemgik vi sammen med valuar Erik Wiborg ejendommen den 25. maj. Ejendommens værdi blev opskrevet med kr. 21,350 mio. i forhold til året før.

Allerede den 20. juli 2020 orienterede vi pr. mail alle andelshavere om, at bestyrelsen ville indstille til en uændret andelskrone, således at hele opskrivningen overføres til reserverne.

Ud over de overvejelser om niveau for andelskrone, som vi redegjorde for i *GF-tema* i sidste års beretning (side 10), har vi nu også skulle forholde os til de mange meldinger fra Regering, Folketing, interesseorganisationer og ikke mindst bankerne om at andelsforeningerne bør polstre sig.

Om det er nødvendigt at polstre A/B Ved Mønten i så stort et omfang kan naturligvis diskuteres. Men ved på denne generalforsamling at hensætte hele stigningen til reserverne, vil vi stå i en mere gunstig situation til at træffe andre beslutninger på efterfølgende generalforsamlinger. Til den tid vil vi have erfaret hvilken betydning "Blackstone-indgrebet" har for udviklingen på ejendomsmarkedet og bankernes kreditpolitik.

Hvis den foreslåede uændrede andelskrone vedtages kan de samlede reserver opskrives til kr. 35.411.138, hvilket udgør 15 pct. af vurderingen.

Realkredit - konvertering

Allerede 3½ måned efter vi sidst konverterede foreningens realkreditlån til lavere rente, viste det sig igen interessant at konvertere.

Den 16. oktober indgik vi derfor aftale med Realkredit Danmark om opsigelse af de to lån og tegnede terminskontrakt på ét nyt, hvorefter vi pr. 1.1.2020 er finasieret således:

Realkreditlån pr. 30.6.2020	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1% RD 2050 m/afdrag	0,48%	kr. 40.806.000	kr. 40.223.167	kr. 40.524.421

[ISIN-kode DK0004612454](#)

Realkreditlån pr. 31.12.2019	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Obl. restgæld
1½% RD 2050 m/afdrag	0,48%	kr. 25.756.000	kr. 25.756.000	kr. 26.226.236
1% RD 2040 m/afdrag	0,53%	kr. 14.875.000	kr. 14.875.000	kr. 15.191.593
		kr. 40.631.000	kr. 40.631.000	kr. 41.417.829

I den forbindelse løbetidsforlængede vi det daværende 20 årige lån til 30 år. Det medfører et mindre afdrag på ca. kr. 250.000 pr. år, men betyder samtidig, at vi skal betale af på lånet 10 år længere. Det må imidlertid forventes, at det nye lån med fordel kan op- eller nedkonverteres væsentlig før. Den samlede terminsbesparelse ved denne omlægning er på ca. kr. 349.000 pr. år – altså en øget likviditet. Hvilket kan sammenholdes med omkostningerne til låneomlægningen på kr. 869.601, som er tillagt foreningens realkreditgæld. Det skal bemærkes, at der i regnskabet var afsat reserver hertil, således at omlægningen ikke direkte får indvirkning på andelskronen, men alene på størrelsen af reserverne.

Handler

I sidste års beretning beskrev vi de skærpede regler og vilkår for lånefinansiering af ejer- og andelsboliger i vækstkommuner: København og omegn samt Århus, og at det bl.a. har den betydning at vi skal længere ned på ventelisten, ja faktisk helt uden for listen i visse tilfælde, for at finde købere, som kan blive bankgodkendt.

Ingen banker har forbehold for foreningens økonomi, der betegnes som sund. Det er alene kravene til købers privatøkonomi, rådighedsbeløb og lånestørrelse i forhold til indtægt, som har forhindret nogle i at kunne købe.

Der er i regnskabsåret handlet 11 lejligheder, heraf er 3 solgt til byttemlisten, 5 til eksterntliste, og 3 uden for venteliste. Vi har haft 1 førstegangssalg. Omsætningen af lejligheder gik stort set i stå da Statsministeren på grund situationen med COVID-19 i marts nedlukkede Danmark. 10 af de 11 lejligheder er handlet inden.

Bytte- og ventelisten bliver årligt opdateret pr. 1. januar, således også i år. På byttemlisten er der 79 og på eksternt venteliste er 119 opskrevet, heraf mange nye.

Altaner

I fortsættelse af beslutningerne på generalforsamlingen sidste år om hhv. altanudskiftning af de 20 eksisterende altaner VS 1 og VM 19, samt ønsker om individuelle ny-opsætninger, holdt altanudvalget og bestyrelsen flere møder i vinteren 2019, samt første møde med rådgivningsfirmaet Abildhauge A/S den 10. marts 2020.

På grund af Folketingets varslede indgreb over for boligreguleringslovens §5, stk. 2, og de allehånde forudsigelser/gætterier om negative konsekvenser for andelsboligforeningernes valurvurdering – valgte bestyrelsen tidligt at udsætte foreningens deltagelse i et kommende altanprojekt fsva. de 20 altaner. Dette skyldes, at den finansieringsplan, som var vedtaget på generalforsamlingen, måske ikke kunne realiseres som besluttet. Men som nævnt er der blot tale om en udsættelse, indtil vi kender den reelle betydning for vores forening.

Der var ingen grund til at udskyde det videre arbejde med de individuelle og selvfinansierede altaner, da disse - ligesom de nuværende 17 altaner i gården - er uafhængige af foreningen.

Vores håb og forventning er, at de 20 udskiftninger kan kobles på et projekt senere. Dog således, at hvis der ikke er en afklaring inden for et år, vil vi igangsætte en nærmere undersøgelse af de eksisterende altaners bæreevne.

Brutto var der 24 andelshavere, som havde ytret ønske om altan mod gården og/eller mod gaden 33 altaner i alt. Altanudvalget har 11. august udsendt yderligere information, og bedt om en bekræftelse af interessen, og således at nye andelshavere kan komme med.

Energimærkning

I december 2010 fik vi udarbejdet det dengang nye lovpligtige energimærke. Ejendommen fik mærket D på skalaen A til G, hvor A er bedst. Mærkningen var oprindeligt gældende i 3 år, hvorefter der skulle udarbejdes en ny, men holdbarheden det blev siden lovgivningsmæssigt ad flere omgange forlænget.

Nu er det så blevet tid til at få udarbejdet et nyt energimærke inden 13. december 2020. Bestyrelsen har derfor truffet aftale med energikonsulenterne fra Aktuel Byggerådgivning ApS, der udarbejdede det nuværende energimærke. De kender vores ejendom særdeles godt, da rådgiverne har foretaget et årligt energitjek (ikke lovpligtigt), og er kommet i ejendommen siden 1981.

Med de tiltag vi energimæssigt *har* gennemført i ejendommen de seneste 10 år, og en udskiftning af cirkulationspumperne til fjernvarmeanlægget, som vil have et væsentligt lavere elforbrug end de nuværende, forventes det, at ejendommen kan løftes til et energimærke C. (Energimærker udarbejdes på baggrund af et beregnet energiforbrug - ikke det faktiske). Pumperne har i flere år stået på ønskelisten i bestyrelsens GF-beretninger, og det giver derfor god mening, at få dem skiftet nu.

Ud over en årlige strømbesparelse, som vil være tjent hjem i løbet af 5 år er en C mærkning også økonomisk interessant i relation til valuarvurderingen af ejendommen. Endvidere er forventningen, at der i et fremtidigt offentlig vurderingssystem også vil indgå retningslinjer for energimærkningen når ejendomsværdien og skattebetalingen skal fastsættes.

Nuværende Energimærkning ligger fortsat tilgængeligt på hjemmesiden og udskiftes når den nye foreligger. Link: [Energimærke](#)

Den sidste lejelejlighed - vedtægtsændring

I årsrapporten (side 12) har revisor hvert år en note om: "... at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet..."

For at imødegå, at en fremtidig bestyrelse eller administrator ved en fejl eller forglemmelse sælger den sidste lejelejlighed, foreslår vi vedtægten ændret så en bestemt lejlighed allerede nu udpeges, som værende den sidste. Blandt de tilbageværende 13 lejelejligheder, har vi valgt bolignummer 2101, Ved Mønten 17, st. tv., som er på 72 m². Den kan således ikke sælges uden en fornyet vedtægtsændring.

Ejendomsforsikring

De store forsikringssager betød, at Codan varslede opsigelse af vores forsikring. Det i et marked som er stærkt præget af betydelige præmieforhøjelser. Enkelte foreninger har oplevet stigninger på 400 pct.

Inden det kom så vidt for vores forening undersøgte Allan Rigelsø mulighederne hos andre selskaber via forsikringsmæglerfirmaet Willis.

Det betyder, at foreningen blev forsikret hos Gjensidige fra 1. juli 2020. Ifm. tegningen af forsikringen blev der udarbejdet en "Risk management konsulentrapport".

Her bliver det bl.a. påpeget, understreget og indskærpet over for os, at der ikke må sættes barne- og klapvogne i opgangene. Det er strammet yderligere, så INTET må sættes i opgangen, med undtagelse af en kørestol eller en rollator.

Husordenen SKAL altid overholdes dels af hensyn til de eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen og den enkelte (stor selvrisko), men især af hensyn til alles sikkerhed!

Vores forsikringspræmie er steget 52 pct.!

COVID-19

Situationen omkring coronavirussen – COVID-19, betød at vi den 14. marts var nødsaget til at lukke motionsrummet og spærre for udlejning af gæstelejligheden og beboerlokalet indtil videre. Reservationer i perioden måtte/må derfor aflyses. Indtil der kommer mere lempelige regler for rengøring og afspritning, må en yderligere forlængelse af nedlukningen forventes.

I forbindelse med vurdering, fremvisninger og overdragelse af ledige lejligheder var det nødvendigt at indføre COVID-19 tiltag. Glædeligt, at alle tog det seriøst og overholdt myndighedernes og bestyrelsens vejledninger.

Beskæring og træfældning

I marts fik vi anlægsgartnerfirmaet *Det Grønne Team* til at beskære træer og buske i forhaven og gård, samt fælde de to birketræer ud for VM 11 og VM 19. De havde gennem en årrække været inficeret med bakterier, samt angrebet af svampe (heksekoste og birkespejlporesvamp). Risikoen for, at også store grene kunne knække af omkring de udvækster, som svampen får træet til at lave, og hvor de sorte knolde sidder, kunne vi ikke længere sidde overhørig.

Nyplantning af erstatningstræer er drøftet og vil blive bestilt, blot skal det ske på en årstid hvor der ikke løbende skal vandes.

Erhvervslejemål AF 4 - Amager Lejerforening

Den 29. juni 2020 var der retsmøde i sagen om vores opsigelse af erhvervslejer Amager Lejerforening. Mødet blev indledt med en besigtigelse og gennemgang af ejendommens erhvervs- og opbevaringslejemål, med deltagelse af Byretsdommeren, Amager Lejerforening, andelsboligforeningens advokat og Niels Juul. Herefter fortsatte retsmødet i Københavns Byret. Dom blev afsagt den 10. juli, hvor vi fik medhold i opsigelsen. Der var herefter 4 ugers frist for en eventuel anke. Vi opsagde (atter) Amager Lejerforening, denne gang med 3 måneders frist og med fraflytning senest 1. november.

Amager Lejerforening har imidlertid anket afgørelsen, og vi må imødesee en yderligere forhaling af processen.

Fremleje

Hovedreglen i vedtægten er §3, stk. 3: *"Hver medlem må kun have brugsretten til én bolig, og er forpligtet til at benytte denne."* Herefter betingelserne for at kunne foretage fremleje i §12.

Vi har for år tilbage udarbejdet en række vejledninger som ligger på foreningens hjemmeside www.abvm.dk. Du finder dem under *Dokumenter – Aktuelle*. Der er også en vejledning som omhandler fremleje og korttidsudlejning/airbnb mfl.

Læs vejledningen INDEN du overvejer fremleje, da en omgåelse (ulovlig fremleje og korttidsudlejning) kan have lige så alvorlige konsekvenser, som manglende betaling af andelsboligafgift - nemlig eksklusion af foreningen.



Ved Mønten

Reparation og vedligeholdelse

Vi har brugt kr. 2.385.786 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 854.212 på ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. De mange udgifter fordeler sig således:

- VVS arbejder, kloak, udskiftning af rør og faldstammer, kr. 939.046 (Det bør bemærkes, at der i dette beløb også er udgifter til andre håndværksgrupper – f.eks. reparations-, murer- og malerarbejder).
- Service af centralvarmeanlæg (bl.a. Guldager A/S), kr. 31.977
- Elektrikerarbejde, bl.a. fejløgninger, dørtelefoner, indkøb af lyskilder, kr. 39.423
- Låseservice, reparation af låse, ny port-lukker, port-beslag, indkøb af systemnøgler til videresalg, mv., kr. 47.096
- Tømrer/snedker, reparationer, kr. 7.235
- CJ Elevatorservice ApS, kr. 20.402
- Murerarbejder, bl.a. kælderhalse, facade murværk gård kr. 45.990
- Skadedyrsbekæmpelse, Rentokil, kr. 5.911
- Beskæring af buske og træer, samt fældning af birketræer, rodfræsning, kr. 50.125
- Nye bærejern til opgangene AF 4, AF 6, VS 1 og VM 11 og VM 19, kr. 78.125
- Reparation af terrazzo mv. AF 4, AF 6, VS 1 og VM 11 og VM 19, kr. 61.250
- Serviceabonnement, vaskeri, kr. 14.190
- Serviceabonnement, motionsrum, reparation af løbebånd, nye tæpper til beboerlokalet, kr. 19.548

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Udskiftning af radiatorer, ventiler, fjernvarmerør ifm. fraflytninger kr. 206.161
- Ny vakuumudlifter, nye forbindelsesrør til vand og varmeanlæg kr. 131.257
- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt oprettende murer/malerarbejder hos over/underboer ifm. andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 290.082
- Brandskade, udskiftning af radiatorer faldstamme, stigestrenge, mv. kr. 68.216
- Vandskadede lejligheder og kælder VS 7, th. udskiftning af radiatorer, faldstamme, stigestrenge, mv. samt nedtagning af gasledning, kr. 226.351
- Ny energieffektiv cirkulationspumpe til fjernvarmanlægget k. 55.339

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder:

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

samt

- Renovering af trådhegn; udskiftning af net på dele af hegnene (er igangsat)
- Efterisolering af ventiler og rør, som har betydning for energimærkning (er igangsat)
- Terrazzo i resterende 8 opgange grov-slibes, fuldpartles, fin-slibes, samt afsluttende overfladebehandling (er igangsat og udført)
- Nye el-skabe, større opdeling af f.eks. strøm til vaskeri, opgangsllys, serverrum, lejlighederne, mv. (er igangsat)
- Renovering af butiksljemål AF 4 til brug for et ejendomskontor

- Udskiftning af 20 altaner, Ved Stadsgraven 1 og Ved Mønten 19 (forberedende arbejde er igangsat)
- Altanprojekt, opsætning af individuelt finansieret altaner (forberedende arbejde er igangsat af altanudvalg)
- Nye cykelstativer i gården langs facade AF 4-8
- Renovering af 5 køkkentrapper i den lave del af ejendommen VS 3-9
- Vandstop til hhv. brugsvand og fjernvarmeanlægget
- Reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- TV-inspektion af kloaker i gården, samt under bygning AF 8 / VM 19
- Reparation af trappesten på hovedtrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage til 1. sal)
- Udskiftning af elektrisk styresystem til elevatorerne (er pt. godkendt for en 2 årig periode)
- Udskiftning af dørtelefoner til telefoner med kamera / evt. elektronisk åbning
- Udskiftning af 9 nedløbsrør til zinkrør i gård. (Plastrør defekte/ rørholderne gennemtærede).
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)
- Røgmeldere på alle lofter og trappeopgange
- Erstatningstræer for de to fællede birketræer udfor VM 13 og 19
- Supplering med mindre træer i enkelte forhaver
- Tjek af murværk på de 3 små betonaltaner mod gård – VS 7, mf.



Amagerfælledvej

Regnskabet 2019/2020

Likviditetsmæssigt har vi i året været begunstiget af at salget af en lejelejlighed faldt på plads i starten af regnskabsåret, og besparelserne i terminsbetalinger efter omlægningerne af realkreditlånene.

Udfordringen er løbende kun at have mellem 0 og 1 mio. kr. indestående på kassekredit, da der beregnes en negativ rente på pt. 0,5 pct. for indestående over 1 mio. kr. og pt. 5,25 pct. for at trække på kreditten. I løbet af et år har foreningen imidlertid meget store udsving i saldo, da der deponeres købesummer ifm. handler (11 stk. i år), huslejer og boligafgifter kommer ind den 1. i måneden, hvorimod terminer, fjernvarme og ejendomsskatter betales i store portioner. For ikke at tale om håndværkerregningerne til den løbende vedligeholdelse. I årets løb har kassekredit svinget fra kr. -1,2 mio. til kr. +4,6 mio. Men der er samlet set *kun* betalt kr. 12.699 i renter til bank.

Årsregnskabet er i god overensstemmelse med budgettet. Næsten alle poster – såvel på indtægts- som udgiftssiden passer fint. Der hvor vi rammer ved siden af, er på to poster: andre finansieringsomkostninger og udgifter til ekstraordinær vedligeholdelse.

Det blev igen så fordelagtigt at konvertere vores realkreditlån til lavere rente, hvorfor vi har udgifter til låneomkostninger og kurstab på kr. 869.601.

Endvidere har vi omkostninger til udskiftning af radiatorer og fjernvarmerør, samt en forsat udskiftning af faldstammer og stigestrenger, udbedringsarbejder hos over- og underbo ifm. andelshavernes renoveringer af badeværelser og køkkener, samt følgeomkostninger ifm. med brand og vandskadesagerne, i alt kr. 854.212.

Forsikringspræmien er i år uændret, men stiger i det kommende år til kr. 229.000.

På grund af den milde vinter er der kun brugt kr. 1.935 til snerydning og glatførebekæmpelse.

Skatter og afgifter: Betalingen (grundskyld) er steget fra kr. 586.487 til kr. 620.514 eller kr. 34.027 mere end i 2019. Udgift til renovation er steget fra kr. 232.285 til kr. 255.287 eller kr. 23.002.

Modsat er f.eks. udgift til el igen i år faldet fra kr. 118.337 til kr. 101.100 og vandafgift fra kr. 293.419 til kr. 259.213.

Vi kommer ud af året med et overskud på kr. 36.801 før afdrag på prioritetsgæld. Med det exceptionelt høje aktivitetsniveau og de mange uforudsete hændelser og udgifter må regnskabet betegnes som særdeles tilfredsstillende.

Mere om regnskab 2019/2020 og budget 2020/2021 på generalforsamlingen under pkt. 4.

Afslutning

Bestyrelsen har i året måtte lægge ekstraordinært mange timer i bestyrelsesarbejdet især på grund af de tre store hændelser, som vi indledte denne beretning med; brandsagen, strømsvigtet og ikke mindst vandskaden. Salget af lejelejligheden og den gode likviditet har medført, at aktivitetsniveauet på andre områder også har været ganske betydeligt, og der er i løbet af året gjort et stort indhug i ønskelisten for forbedringer og renoveringer. Som beskrevet i det foregående er der sket rigtig meget godt for ejendommens vedligeholdelse.

Der er imidlertid tiltag, som vi ikke kunne nå i året – f.eks. færdiggørelsen af registrering af alle loftsrums, varsling og tømning af de, som ikke kan identificeres. En gennemgang af alle

lejligheder for en registrering af installationer: el, gas, vand, radiatorer, alder på køkkener og badeværelser mv. Tiltag som vi de seneste år har omtalt i beretningerne, men som også vil være meget tidskrævende. En udsættelse af disse to opgaver har heldigvis ikke større indflydelse på den overordnede drift og økonomi.

Desværre betød restriktionerne omkring COVID-19, at vi i regnskabsåret måtte udsætte renoveringen af de fem køkkentrapper VS 3-9. Årsagen var, at maleren skal ind i samtlige lejligheder for at male køkkendøre til fals, og døren derfor skal stå åben mens arbejdet udføres og indtil malingen er tør. Erfaring fra en anden ejendom viste, at langt fra alle beboere vil give adgang på grund af en eventuel smittefare. Med håb om at smittetrykket forbliver lavt til vinter, vil vi igangsætte arbejdet så snart malerne har plads i ordrebogen. Vi udsender varsling i god tid inden.

A/B VED MØNTEN er en sund og veldreven foreningen. Det behøver I ikke alene at tage administrators og bestyrelsens ord for. Vi kan citere vores bankforbindelse - Arbejdernes Landsbanks blåstempling af foreningen. De skriver:

"Vi har vurderet foreningen og jeres økonomi med udgangspunkt i regnskabet 2018/2019 og her kan du se nogle af de konklusioner, som vi er kommet frem til og som vi lægger vægt på i forhold til blandt andet udlån til andelshaverne:

- *Foreningen har fint styr på drift og likviditet,*
- *Ejendommen har en lav belåningsgrad inkl. hensættelser (hvor stor en procentuel del af foreningens formue der er belånt eller hensat),*
- *Foreningen har en hensættelse/reservation til vedligeholdelse og værdiregulering, som giver en god beskyttelse af andelskronen i forbindelse med en gennemførelse af f.eks. et større renoveringsprojekt – eller ved et fald i ejendommens værdi,*
- *Realkreditfinansiering med fast rente og afdrag,*
- *Foreningen er professionelt administreret og revideret,*
- *Foreningen har en meget aktiv og kompetent bestyrelse,*
- *Såvel andelens pris og boligafgift ligger på et fornuftigt niveau.*

Vores vurdering er, at I har en rigtig sund og god forening, som vi har blåstemplet."

Som det fremgår af beretningen har året budt på mange og store udfordringer for bestyrelsen. Løsninger er fundet med stor hjælp fra vores dygtige ejendomsadministratorer Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø, Boligadministratorerne A/S, vores tilknyttede håndværksfirmaer og viceværtfirmaet Steen Meisner R&S, som alle - et utal af gange – har stået klar, når der har været et akut behov. Rengøringspersonalet fra ABCrent, som gennem året har været stærkt udfordret af det meget ekstraarbejde ifm. lejlighedsrenoveringerne og omfattende rengøring efter terrazzorenoveringen i opgangene.

Stor tak til jer alle i og omkring foreningen, som til dagligt bidrager positivt og konstruktivt.

Andelskrone:	Bestyrelsen indstiller <u>uændret</u> andelskrone på 17.100 pr. m ² , hvilket svarer til 57 gange indskuddet.
Andelsboligafgift:	Bestyrelsen indstiller <u>uændret</u> andelsboligafgift på kr. 560 pr. m ² pr. år.
Vurdering:	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020 vurderet ejendommen til kr. 236,7 mio. eller kr. 21,35 mio. højere end sidste år.
Driftsresultat: 1.7.2019 - 30.6.2020	Vi har indtægter på i alt kr. 6.368.426 Udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 2.380.275, inkl. ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger mv. beløber sig til kr. 2.339.483. Resultatet af ordinær drift blev på kr. 1.648.668. Prioritetsrenter på kr. 729.567. Renteudgift til bank kr. 12.699. Lånesagsomkostninger og kurstab kr. 869.601. Årets overskud blev kr. 36.801 <u>før</u> afdrag på prioritetsgæld kr. 1.257.624. (Der er i året omlagt realkreditlån)
Status: 30.6.2020	Egenkapital før andre reserver kr. 158,9 mio. Andre reserver kr. 35,4 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursregulering mm.) Obligationsrestgæld kr. 40,5 mio. (Nominelt kr.40,2 mio.). Balance kr. 236,9 mio. Likviditet kr. - 68.268 og trækningsret kr. 1 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 rådsksader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.

Mål og tal:	Ejendommen	antal	m ²	indtægt i pct.
	Andelslejligheder	117	9.274	82
	Udlejede lejligheder	13	1.053	12
	Udlejede erhverv	12	673	3
	Kælderlejemål, mv.	22	394	3
	I alt	164	11.394	
	Grundareal		4.127	

Hoved- og nøgletal: Se årsrapporten (regnskabet) side 8.

Nøgleskema: Det lovpligtige *Nøgleoplysningsskema I* fremgår af årsrapporten side 21 og 22. *Nøgleoplysningsskema II*, der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed, udarbejdes ifm. salg. *Nøgleoplysningsskema III* udarbejdes kun hvis der inden næste årsafslutning sker væsentlige ændringer i foreningens formueforhold. *Nøgleoplysningsskema IV* forelægges generalforsamlingen ifm. godkendelse af årsrapport.

Andelskrone

Nedenfor er oversigten, som viser udviklingen i andelskronen.

GF dato	Max. andelskrone pr. m ²	Gældende andelskrone pr. m ²	Andelsfaktor
21.09.2020	20.951 kr.	?	?
23.09.2019	18.567 kr.	17.100 kr.	57
01.10.2018	17.164 kr.	15.900 kr.	53
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

Andelsboligafgift

Af skemaet ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen ifm. vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket stigninger i boligafgiften 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.

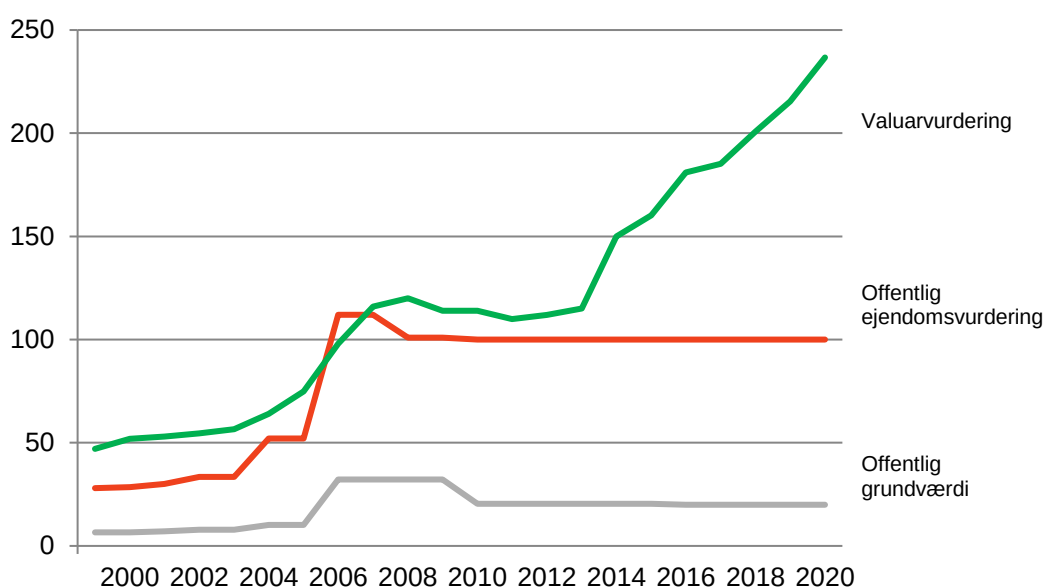
Boligafgift	1999	2003	2004	2009	2016	2019
pr. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535	→ Kr. 560

Ejendommens vurdering

Foreningen har siden stiftelsen benyttet valuarvurdering som grundlag for formueopgørelsen.

Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020, vurderet ejendommen til kr. 236,7 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.



Skat

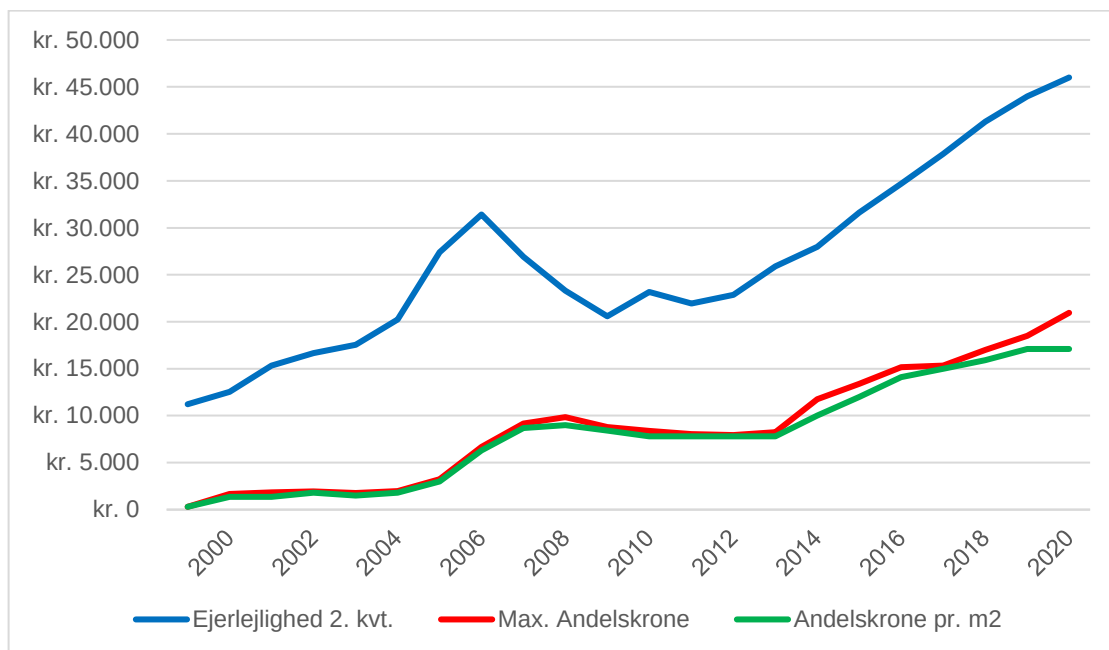
Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betalte vi kr. 620.513. Den beregnes på baggrund af grundværdien. Vores grundværdi er pt. sat til kr. 19.918.000, men på grund af grundskyldsskatteløftet er vores beregningsgrundlag sat til kr. 18.250.400. Udgift til grundskyld er ca. kr. 34.000 højere i 2020 end året før.

Vi har i tidligere år omtalt, at der fra offentlig side forventes indført et nyt vurderingssystem. For andelsforeningers vedkommende forventes det efter flere udsættelser i 2021. Den nye og forventeligt højere skattebetaling vil blive indfaset over en årrække.

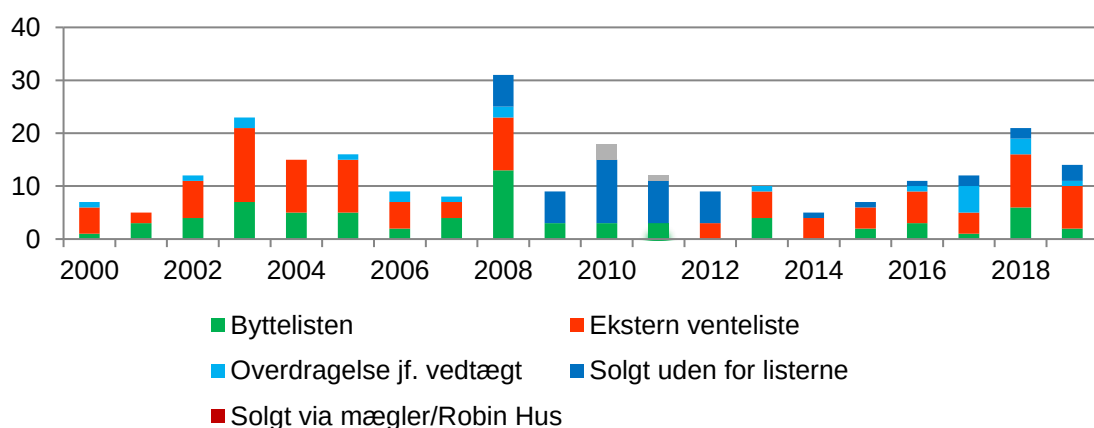
Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

Udviklingen i boligmarkedets ejerlejlighedspriser (realiserede handler i 2. kvartal, København), samt valuarvurderingerne for vores forening, hhv. maximal-prisen og den vedtagne andelskrone.

Kr. pr. m²



Statistik for handlede andelslejligheder



Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig (pr. 30.6.2020) har 13 lejelejligheder i ejendommen, som sælges i takt med, at lejerne fraflytter. Når de sælges, betyder det likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen eller nedbringelse af gæld.

GF temaer

GF tema 1 – Hvem ejer andelsboligen?

Svaret på dette spørgsmål *kan* man let komme i tvivl om, når det handler om ens bolig i en andelsboligforening, måske især hvis man er ny andelshaver.

Vi vil forsøge, at give nogle af svarene når det handler om ejerskab, ansvar, rettigheder og forpligtigelser som andelshaver.

Foreningen består af alle andelshaverne i ejendommen. Foreningen ejer og driver ejendommen. Som andelshaver har du brugsret til en bestemt bolig og du er medejer af alle foreningens aktiver – det vil sige selve ejendommen, driftsmidler, indestående i bank, m.v. – og har samtidig andel i foreningens gæld. Dette i forhold til andelens fordelingstal. Stemmeret til generalforsamlingen er imidlertid én stemme pr. andel uanset lejlighedsstørrelse og antal andelshavere i lejligheden.

Af og til bliver andelshavere omtalt som andelsejere, hvilket ikke er en rigtig betegnelse, men som i visse sammenhænge ses som et forsøg på at skabe en større forståelse for at den enkelte andelshaver tager ansvar for det fælles ejerskab af hele ejendommen.

En af grundpillerne i, eller formålet med, andelsboligforeninger er ikke at generere overskud til en investor og ejer.

Forskellen i ejerskab mellem en udlejningsejendom og en andelsboligforening er blevet særdeles tydelig i de seneste år. Balladen om kapitalfonde, f.eks. Blackstone og for den sags skyld også en lang række pensionskassers opkøb af ejendomme, især i København, Århus og på Frederiksberg, har synliggjort de store interesseforskelle, der kan være mellem en ejer og dennes lejere.

Modsat en privat andelsboligforening som under nøje hensyntagen til den kort- og langsigtede vedligeholdelse af bygningen *blot* skal løbe økonomiske rundt.

Bestyrelsens ambition for A/B Ved Mønten og ejendommen er den samme, som da vi stiftede foreningen for mere end 21 år siden, nemlig: høj vedligeholdelsesstandard til billigst mulig andelsboligafgift. Vores fokusområder vil også fortsat være ejendommens vedligeholdelse og foreningens økonomi.

Der er gennem årene brugt rigtig mange penge på vedligeholdelse og forbedringer af ejendommen, også væsentligt mere end andelsboligafgifterne og huslejerne har kunne bære. Det har kun været muligt, da vi har været begunstiget af især to faktorer; stadig faldende renter og hermed mindre udgifter til terminer, og førstegangssalg af lejelejligheder ifm. lejerens fraflytninger. Det har betydet likviditet til ekstraordinære projekter og nedbringelse af gæld, som har medvirket til en øget andelskrone og begrænset stigningerne i andelsboligafgiften.

Det er vigtigt at pointere, at ejendommen ikke er "nogens" hus, men "vores" hus; dit, mit og naboernes. Der bør derfor ikke være interesseforskelle mellem det enkelte medlem og vores fælles forening. Så hver gang bestyrelsen eller foreningens håndværkere bliver spurgt af en andelshaver: "Er det noget foreningen betaler?", så er det OGSÅ dig!

Det er vedtægtsbestemt hvad der er foreningens ansvar at vedligeholde, og hvad vi som andelshavere selv er forpligtet til. Bestyrelsen overholder naturligvis vedtægten og hermed sikres det, at alle andelshavere bliver behandlet ens.

Det skal derfor oplyses, at iflg. vores vedtægt §10 (og i øvrigt også i standardvedtægten fra ABF) er det bl.a. defineret, at foreningen har ansvar for alle fælles forsyningsledninger. Som en slags tommelfingerregel kan man med god vilje sige, at det omfatter alle lodrette faldstammer, gas- og vandrør. Eller modsat, at alle rør og afløb som alene betjener den enkelte lejlighed (og derfor ikke kan betegnes som fælles) har andelshaver vedligeholdelsespligten.

Fjernvarmeanlægget er en del af den fælles varmeforsyning, hvorfor vedligeholdelse af f.eks. radiatorer og ventiler er foreningens ansvar.

El-ledningerne frem til måler i den enkelte lejlighed er foreningens ansvar. Målerskab, ledninger, stikkontakter, strømforsyning mv. i den enkelte lejlighed er andelshavers ansvar, som derfor også har vedligeholdelsespligt herfor.

Det har vi i forskellige udgaver, og med mellemrum, haft som tilbagevendende emne i vores beretninger. Bestyrelsen kan, vil og må ikke "bøje" en regel, hvor betydningsløs en enlig sag umiddelbart måtte synes, da konsekvenserne *kan* blive økonomisk uoverskuelige for foreningen, når beslutningen efterfølgende skal bredes ud til at gælde alle andelshavere.

Beretningen og bestyrelsesarbejdet kan have en tendens til at gå op i kun at omhandle foreningens virke og ejendommens drift, økonomi, handler med lejligheder, regler, rådgivning, vejledning, vand-, el- gas- og IT-forsyning, rengøring, oprydning og desværre også af og til tilrettevisninger. Emner som det er vigtigt at rapportere om i en beretning, således, at I og potentielle nye andelshavere får indblik i året der er gået og forventningerne til kommende år.

Der bliver således ofte i mindre omfang plads til omtale af *Andelstanken*, som man i "gamle dage" kaldte nabo- og fælleskabet i en andelsforening. Men lige præcis dette er i høj grad et ansvar, som påhviler alle medlemmer at bidrage til.

Vores administrator Allan Rigelsø har i håndbogen *Min boligforening*, skrevet en artikel under overskriften "Det gode foreningsliv". Her skriver Allan bl.a.:

"Et godt hjem, er ikke noget man bare kan købe, det er noget, man skaber – det gælder såvel hjemmet bag de 4 vægge, som de ydre rammer, altså selve foreningen og livet i denne. Medlemmer af en boligforening bør derfor prioritere ressourcer på opbygning og bevaring af det gode foreningsliv, på samme måde, som man bruger ressourcer på sit eget hjem.

Et godt naboskab, ligger lige for, når vi taler om foreningslivets betydning for opfattelsen af ens eget hjem. Naboskabet fremhæves ofte som noget af det, der har størst betydning for, om man trives og føler sig tryk, dér hvor man bor. Der er mange fordele ved at bo tæt på andre mennesker – f.eks. i etagebyggeri – en af dem er den glæde og tryk, som gode naboer kan give i hverdagen. I en boligforening er naboskab ikke alene afgrænset til dem, man lige deler hjemmets vægge med, men tillige alle andre, der har sin gang i og omkring foreningen."

Hvis du vil læse hele artiklen finder du den som Nyhedsbrev 19. januar 2020 via vores hjemmeside eller Link: [Nyhedsbrev](#)

GF tema 2 – Særforbedring i boligen

En særforbedring eller særmodernisering er den individuelle forbedring, som er foretaget i den enkelte lejlighed. Det kan f.eks. være at andelshaver har opsat nyt køkken, fået renoveret alle elektriske installationer i lejligheden, nye låse i hoved- og køkkendør eller nyt badeværelse.

Maling af en stue eller slibning og lakering af gulve er eksempler som ikke er en særforbedring, men er almindelig vedligeholdelse.

Fælles for en særforbedring/ombygning er, at der skal foreligge en godkendelse fra bestyrelsen jf. vedtægtens §14, og eventuelt en kommunegodkendelse (Bestyrelsen fremsender vejledning når der ansøges.) Naturligvis skal arbejdet udføres håndværksmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning.

Værdien af den individuelle forbedring skal opgøres ifm. et salg. I vores forening er fremgangsmåden vedtægtsbestemt i §20. Heraf fremgår det bl.a. at:

"Værdien af forbedringer i boligen ansat til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage".

Det der *kan* volde problemer ved overdragelse af andele, er ofte fastsættelse af værdien for forbedringer – og særligt tilpasset løsøre, samt tillæg eller fradrag for vedligeholdelsesstanden. Sælger ser og tror, at tingene er betydeligt mere værd, end en bestyrelse må og kan godkende.

Derfor er det også i vores foreningens vedtægtsbestemt, at foreningen benytter et eksternt rådgivningsfirma (pt. Focus2) til udarbejdelse af vurdering og fastsættelse af værdien på foretagne forbedringsarbejder.

Vurderingsmanden, som er byggesagkyndig eller arkitekt, arbejder efter foreningens vedtægt, samt retningslinjer udstukket af ABF (Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation) og publikationen ABF-håndbogen. Retningslinjer ændres og tilrettes løbende, så i sidste ende er det reglerne på salgstidspunktet, som vil være gældende.

Udover at værdiansætte forbedringer er det også vurderingsmanden, der fastsætter værdien af forringelser eller mangler. Endvidere skal el- og VVS installationer gennemgås af foreningens elektriker og blikkenslager inden vurdering af Focus2. Af og til hører vi indvendingen efter flere års beboelse i en lejlighed: *"Sådan var det også da jeg flyttede ind..."* Det er imidlertid uvedkommende for den aktuelle vurdering, da regelsæt og praksis som nævnt til stadighed ændres.

Omvendt kan køber have en urealistisk forventning om at det er en ny istandsat bolig der købes. Ejendommen er fra 1935 og bærer derfor i et vist omfang præg heraf.

Det bliver nogle gange tydeligt når der byttes lejligheder i ejendommen. Altså når en andelshaver både er sælger og køber. Vi har eksempler på diskussioner om et gulv trænger til slibning i den nye lejlighed, men ikke den lejlighed der fraflyttes, selvom vurderingsmanden har vurderet, at der stort set ingen forskel er i standen af gulvene i de to lejligheder.

Derfor er det praktisk for alle, at det ikke er bestyrelsen som forestår vurderingerne, men en uddannet arkitekt eller byggesagkyndig, som er opdateret på senest gældende retningslinjer og lovgivning.

Ud over de nævnte regler, beror en vurderingsrapport på – ja netop en vurdering, altså en subjektiv stillingtagen. Den kommer dog ikke ud af det blå, men gennem års erfaring og tusindevis af vurderinger i boligforeninger. Alene i vores forening er der handlet mere end 270 lejligheder gennem årene, så grundlaget for sammenligning er til stede.

Men oftest er lejligheden vurderet møbleret, og når f.eks. et garderobeskab eller et gulvtæppe fjernes ifm. fraflytning, kan nye fejl eller mangler dukke op. Altså ting som vurderingsmanden ikke har haft mulighed for at se ved gennemgang af lejligheden.

Inden 14 dage fra overdragelse af lejligheden har køber derfor mulighed for at fremkomme med indsigelse for eventuelle nye fejl eller mangler, som måtte blive opdaget. En indsigelse vil blive behandlet og værdisat af vurderingsmanden.

Afslutningsvis er her et eksempel på tidshorisont af afskrivninger på et køkken (tilsvarende findes på badeværelser, mv.) Af ABF-håndbogen (2016) fremgår bl.a. følgende om renovering.

- Elementkøkken afskrives over 20 år
- Hvidevarer afskrives over 10 år
- El og VVS-arbejder afskrives over 20 år
- Opretning af vægge og lofter (fuldspartling + glasfilt) 20 år
- Etablering af nedforskallet gipsloft afskrives over 30 år
- Gulve afskrives over 10, 20 eller 30 år afhængig af gulvtype

Forbedringsarbejder forudsættes udført lovligt og håndværksmæssigt korrekt.

Forbedringer medtages på baggrund af fremvist dokumentation: kvitteringer. Det anbefales tillige at have fotos fra renoveringsarbejdet.

Eget arbejde værdifastsættes på baggrund af tidsforbrug og timesats udstukket af ABF. Vurderingsmanden skønner medgået tid baseret på benchmarking for hvad en håndværker måtte bruge af tid på det pågældende arbejde.

Vedligeholdelsesstand indgår i den samlede vurdering.

GF tema 3 – Opløsning af andelsboligforeninger

Begrænsning og indførelse af karenstiden af boligreguleringslovens §5, stk. 2 regler for udlejningsejendomme, har betydet, at især pensionskasser igen har kastet deres blik på eksisterende andelsboligforeningers ejendomme, som mulige investeringsobjekter. Der er nemlig ikke indført samme begrænsninger ifm. salg af andelsejendomme.

Da bestyrelsen efter diverse avisomtaler, i løbet af året har modtaget henvendelser fra andelshavere, som er nervøse for at vi bliver overtaget af en kapitalfond eller pensionskasse, har vi valgt at give en orientering i denne beretning.

Vi skal understrege, at andelsforeningen kun kan nedlægge sig selv og sælge ejendommen, hvis der træffes beslutning herom på en generalforsamling jf. vedtægtens §27, stk. 2 f og §37.

Vi købte ejendommen af Pædagogernes Pensionskasse i 1999 for 45,5 mio. kr. efter de havde ejet ejendommen siden 1993 og havde betalt 20 mio. kr. for den. Så det er ikke nyt – blot sker der løbende ændringer i pensionskassernes investeringsstrategier. I perioder opkøbes - og i andre frasælges - ejendomsporteføljer.

I år 2000 blev en såkaldt *Århus-model* almindelig kendt og benyttet af især mindre andelsboligforeninger og entreprenante ejendomsinvestorer. I korthed handlede det om at give en forening med f.eks. 16 andelshavere et godt tilbud om at købe ejendommen mod at alle fraflyttede.

Entreprenøren stod herefter med en tom ejendom, som gennemgribende kunne renoveres og videresælges til en endnu højere pris. Dette var interessant for en investor, da ledige lejligheder blev udbudt til en høj husleje. Ca. 200 ejendomme blev solgt efter denne model inden Folketinget greb ind.

Så har vi haft en årrække hvor pensionskasser og kapitalfonde har opkøbt boligudlejnings-ejendomme, da afkastet herfra har vist sig at være en bedre investering end f.eks. obligationer. I de seneste år, har det meget lave renteniveau betydet, at de har været nødt til at optimere afkastet via alternative investeringer for at leve op til pensionssparernes krav og forventninger.

Derfor har vi set hvordan omfattende renoveringsarbejder blev omsat til betydelige huslejestigninger i de ejendomme som pensionskasser og kapitalfonde opkøber.

I Amager Bladet var bl.a. omtale af hvordan Danske civil- og akademiingeniørens Pensionskasse (DIP) og deres ejendomsadministrator DEAS overtog, ved en tilsyneladende intern handel, "*Ejendommen ved de fem veje*", som bl.a. har til huse i Markmandsgade. Her gik de - selv under beboernes forsøg på at oprette en andelsboligforening - i gang med omfattede renoveringsarbejder, og samtidigt satte en hær af jurister i gang med varsle huslejestigninger også for en badmintonhal, som er beliggende i gården, og som Amager Badminton Club havde lejet af skiftende ejere siden 1935. Det endte i øvrigt med at klubben desværre måtte lukke.

I år blev det mere kendt for offentligheden, bl.a. via artikler i Berlingske, at pensionskasser som f.eks. PFA giver tilbud og køber eksisterende andelsboligforeningers ejendomme. De er villige til at give en højere pris end en aktuel valuarvurdering tilsiger. Samtidig kan beboerne fortsætte som lejere.

For at en ejendom er attraktiv som investeringsobjekt, skal der være et potentiale for renoveringsarbejder (se evt. GF-temaet om valuarvurderinger i sidste års beretning), inddragelse af lofter til nye boliger, inddragelse af fælleslokaler til anden udlejning eller tillæg til husleje for lejernes benyttelse heraf. Og ikke mindst historikken om hvor hurtigt lejligheder omsættes – altså hvor mange lejligheder der årligt bliver ledige, så der kan foretages \$5, stk. 2 renoveringer inden genudlejning.

OM det er attraktivt at opløse en andelsboligforening, og sælge ejendommen må bero på et konkret købstilbud, samt andelshavers forventninger til prisudviklingen på boligmarkedet.

Endvidere må andelshavers personlige forhold, økonomi og fremtidige boligplaner tages i betragtning. Væsentlig er også risikoen for fremtidige huslejestigninger og holdning til at overgive alle beslutninger til en ejer og investor, der ikke bor i ejendommen, herunder f.eks. bortfald af bytte- og ventelister.

Med andre ord er det ikke lige til at gennemskue fordele, ulemper og konsekvenser, og sikkert også svært at træffe en så stor beslutning i fordragelighed, hvor langt størstedelen af andelshaverne bliver boende og skal fortsætte som lejere og gode naboer.

Især foreninger som står foran store investeringer til udskiftning af bygningsdele; tag, vinduer, køkkener, badeværelser og/eller er finansieret ved afdragsfrihed, hvor der venter afdragsbetalinger i horisonten og hvor andelshaverne alligevel må forudse stigende andelsboligafgifter, *kan* en opløsning af foreningen, og et salg til en pensionskasse måske være en alternativ mulighed, som skal overvejes. Det er også den type foreninger visse pensionskasser i første omgang har i kikkerten.

Det skal pointeres, at bestyrelsen ikke har modtaget købstilbud på vores ejendom, og *hvis* det skulle ske, vil det naturligvis blive forelagt på en generalforsamling.

*Beretning med tillæg v/fmd. Niels Juul, 22.7.2020
fsva. regnskabsrelateret tekst og tal, 17.8.2020*



Ved Stadsgraven