Foto: 10. juli 2022

Bestyrelsens beretning

23. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Tirsdag den 27. september 2022

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 2021/2022

Velkommen 3
Handler 4
Ventelister 4
Hjemmesiden 5
Brandsikkerhed 5
Valuarvurdering 6
Valg til bestyrelsen 6
Husdyr 6
Cykeloprydning 7
Fremleje, korttidsudlejning airbnb, mfl. 8
Erhvervslejemål AF 4 8
Gæstelejlighed og beboerlokale 8
IT-netværk 9
Altaner 9
Reparation og vedligeholdelse 10
Regnskabet 2021-2022 12
Afslutning 13

Tillæg

Foreningen i tal 14
GF *tema 1:* Omlægning af realkreditlån – opkonvertering? 18
GF *tema 2:* EL- og vandforbrug 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 året før)

Året 2021/2022

Velkommen

Det glæder os, at du vil afse tid til at læse beretningen - og måske deltage i generalforsamlingen. Generalforsamlingen er foreningens bestemmende organ, hvor vi som andelshavere, i fællesskab med udgangspunkt i bestyrelsens beretning, regnskab og budget træffer beslutning om de overordnede linjer for det kommende år.

En særlig velkomst til de nye andelshavere som i år er flyttet ind i 11 lejligheder. Vi håber, at I har fundet jer godt til rette i ejendommen og med jeres naboer.

Du bedes venligst bemærke,

- at beretningen ikke bliver oplæst eller gennemgået i sin helhed på generalforsamlingen,
- at hvis der er emner du savner omtalt, eller spørgsmål du ønsker belyst, er du velkommen til at bringe det op på generalforsamlingen og
- at personsager ikke behandles på generalforsamlingen.

Beretningen indeholder nogle af de faste tilbagevendende informationer, da der fra mange sider efterspørges gennemsigtighed og detaljerede oplysninger, om andelsforeningens og ejendommens økonomiske drift, finansiering, energimærkning, vedligeholdelsesstand mv.

Der er i året brugt væsentligt færre udgifter til løbende vedligeholdelse end vi har for vane. Det er et bevidst valg, da materialer, enhedspriser og håndværkermangel har betydet, at alt er steget meget. Vi har bl.a. udsat den hidtidige plan om udskiftning af de resterende støbejernsradiatorer til pladeradiatorer, da stålpriserne er stukket helt af. Vi har imidlertid fået monteret de sidste vi havde på lager. Og vi vil fortsat foretage udskiftninger i de lejligheder som handles i løbet af året – hvis de er en af dem, som mangler.

Bestyrelsen har udsat ikke nødvendige opgaver. Undtagelsen var renoveringen af de tre køkkentrapper AF 4, 6 og 8, som vi havde lovet, og som trængte. Et arbejde vi har fået udført til *næsten* sammen etagepris som køkkentrapperne Ved Mønten 11-17, der blev renoveret i 2017.

I stedet er det brugt penge på udvalgte ekstraordinære opgaver som fx omstilling af låsesystemet, samt udskiftning af slidte låsecylindre i opgangsdørene. Der er 70 fælleslåse i ejendommen,

Alle beboere bør medvirke til en generel kriminalpræventiv opmærksomhed. Derfor beder vi om, at du bidrager til at port, fællesdøre og -vinduer altid holdes lukkede og låste, samt at der ikke lukkes uvedkommende ind i opgangene og i gården. De af jer som har mod på det, må gerne være behjælpelige med at spørge ind til ukendtes ærinde i gården, hvis/når I møder nogen – og bede dem gå, om nødvendigt.

Der er endvidere udskiftet dørtelefoner i 4 opgange. På sidste års generalforsamling havde vi emnet oppe, og jeg oplyste, at bestyrelsen *ikke* havde aktuelle planer om udskiftning, så længe der kunne skaffes reservedele til de gamle.

Dette afstedkom efterfølgende henvendelser fra andelshavere med oplysning om at især dørtelefonerne på Amagerfælledvej var i dårlig stand. Efter en nærmere undersøgelse kunne vi konstatere, at det ikke kunne betale sig at reparere yderligere på dem. Derfor blev de udskiftet til video-hustelefoner. Også dørtelefonerne Ved Mønten 15 havde udfordringer. De var flere gange blevet tilset siden branden i 2019, og der er brugt penge på reparationer uden de helt kom til at virke. Derfor valgte vi også at få dem udskiftet.

Hvis der er opbakning fra generalforsamlingen vil vi, også af hensyn til det kriminalpræventive, prioritere yderligere udskiftninger af dørtelefoner i de resterende 9 opgange. Der er imidlertid en stor udskrivning, også selv om vi har en aftale med elektrikeren om at få video-hustelefonerne til en god pris.

Vi kunne godt have bestilt til alle opgange på én gang. Vi har likviditeten til dette, da vi har solgt en lejelejlighed i året, som har bidraget med næste kr. 1,3 mio. MEN vi fandt det rigtigst, at spørge generalforsamlingen til råds først.

Handler

Der er i året gennemført 18 handler heraf et førstegangssalg. Siden vores stiftelse er der frem til 30. juni 2022 gennemført 299 handler eller gennemsnitlig 13 pr. år.

Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejligheder til salg, da vi stadig pr. 30.juni 2022 har 10 lejelejligheder i ejendommen. De sælges som førstegangs salg i takt med, at lejerne fraflytter og betyder likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen, nedbringelse af gæld eller opsparing. Herudover har vi ”den sidste” lejelejlighed (177-2101 VM 17, st. tv.), som af beskatningsmæssige hensyn ikke må sælges, jf. vedtægt.

Ventelister

Da vi opdaterede ventelisterne pr. 1. januar 2022, var der 87 andelshavere indskrevet på byttelisten og 146 på den eksterne venteliste.

Bestyrelsen bliver ofte spurgt om hvor længe der mon går inden man kan få en lejlighed.

Lejlighederne går meget uens til både lave og høje numre. På byttelisten fik nummer 17 en 3 værelses på 79 m^2. Senest handlede 4 værelses på 136 m^2 gik til nummer 13 og en tilsvarende lejlighed (året før) til nummer 31.I året gik fx en 1½ værelses på 56 m^2 til nummer 80, en 2 værelses på 72 m^2 til nummer 75, og en 2 værelser på 66 m^2 til nummer 85 på ekstern venteliste.

Det vil være rent *gætværk* fra vores side, at skulle forudsige hvem der i sidste ende får hvilke lejligheder – og hvornår. Året hvor vi handlede flest lejligheder var i 2008 med 31 og færrest i 2014 med 5.

I forbindelse med overdragelse af andele har medlemmerne en forventning om, og et berettiget krav på, at bestyrelsen overholder love og regler, samt respekterer foreningens ventelistesystem. Det gør vi som altid til punkt og prikke – ”Ama´r halshug”.

Hjemmesiden

På foreningens hjemmeside; www.abvm.dk kan du hurtigt finde oplysninger om foreningen. Svar på mange af de henvendelser og mails bestyrelsen modtager, kan du med kun 2-3 klik finde på hjemmesiden.

Vi opdaterer løbende siden med aktuelle dokumenter, vejledninger og regler; læs fx Fremleje, Historie, IT-Drift, administration af Bytte- og ventelisten, eller brug FAQ (ofte stillede spørgsmål), hvor du kan finde svar på: frit TV-valg, leje af beboerlokalerne, mv. Under Dokumenter, aktuelle finder du bl.a. seneste årsregnskab, generalforsamlingsreferat, husorden, vedtægt, reglerne for ombygning og renovering af køkken og badeværelse, samt hvordan en handel gennemføres fra A-Z under Andelsoverdragelse - salg.

Endvidere skal vi erindre om andelshavernes Facebook-gruppe – A/B Ved Mønten, du som beboer har mulighed for at tilmelde dig.

Brandsikkerhed

Brandsikkerhed i ejendommen har været et årligt tilbagevende emne i bestyrelsens beretning, samt en løbende gennemgang af hoved- og køkkentrapper og andre fællesarealer har afstedkommet henvendelser direkte til de beboere som ikke overholder husordenen.

Aktualiseret at den voldsomme brand i en ejendom på Grøndals Parkvej i Vanløse, som betød at 90 familier har mistet deres hjem og indbo, finder vi det nødvendigt atter at omtale brandsikkerhed i dette års beretning.

Dels er der det, du som beboer i ejendommen skal og kan bidrage med, dels er der det bygningsmæssige, som vi som andelsboligforening skal have fokus på. Således fik forsikringsselskabet Gjensidige udarbejdet en ”Risk management konsulentrapport” ifm. vores nytegning af police pr. 1. juli 2020.

I bestræbelserne på at sikre dine flugtveje ved brand, skal det indskærpes, at der IKKE må opmagasineres bohave eller sættes affald på hoved- og køkkentrapper, samt lofts- og kældergange.

Det skal tillige indskærpes, at der ikke må sættes barne- og klapvogne i opgangene. Undtagelsen er alene en kørestol eller rollator, jf. link: HUSORDEN (abvm.dk) Ligesom der ikke må sættes andet i opgangen eller på tappeafsatserne og vindueskarmene.

Generelt ser der fortsat pænt ud i ejendommen som helhed, fordi vicevært, bestyrelse og naboer til stadighed er over det. HVIS du ikke har tid til at gå ned med dit affald, så sæt det på indersiden af køkkendøren, så går det ikke så nemt i glemmebogen som ude på køkkentrappen.

En evakuering KAN også være nødvendig ved vandskade. Og typisk ved brand eller vand går strømmen. Det betyder, at man på visse tider af døgnet risikerer at skulle ned af køkken- eller hovedtrappen i total mørke. Blot et par træsko placeret uheldigt på trappen, kan betyde at man snubler og kan komme slemt til skade…

Derfor: Husordenen SKAL altid overholdes især af hensyn til alles sikkerhed, men også af hensyn til de eventuelle økonomiske konsekvenser for foreningen og den enkelte beboer som måtte have overtrådt husordenen.

Valuarvurdering

De sidste to år har vi i beretningen orienteret om muligheden for fastfrysning af valuarvurderingen fra før 1. juli 2020, og generalforsamlingen har fulgt bestyrelsens indstilling til at benytte denne mulighed.

Ejendommen blev pr. 1. juni 2020 vurderet til kr. 236,7 mio. (fastfrysning), pr. 30. juni 2021 til kr. 243,6 mio. og pr. 30. juni 2022 til kr. 252,2 mio.

Selvom vi igen måtte vælge, at benytter den fastfrosne vurdering, vil vi fortsat have pæne hensættelser.

Hvorvidt dele af hensættelserne igen i år kan nedskrives - og hermed opskrive andelskronen, må bero på den enkelte andelshavers holdning. For hver gang vi hæver andelskronen med én gange indskuddet svarende til kr. 300 pr. m^2, bliver vores hensættelser godt kr. 2,8 mio. mindre.

Bestyrelsen indstiller at valuarvurderingen fra før 1. juli 2020 fortsat fastfryses – og indtil en fremtidig generalforsamling beslutter noget andet.

Det er vores holdning og forslag, maksimalt at opskrive andelskronen med kr. 900 m^2, hvilket betyder, at hensættelserne til reserverne nedskrives til kr. 23,8 mio. Dette ved brug af den fastfrosne vurdering (sikkerhedsnet).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hæve andelskronen til kr. 19.500 pr. m^2

Valg til bestyrelsen

Den nuværende bestyrelses og suppleanters anciennitet er ganske betydelig. Tilsammen 106 år eller i gennemsnit godt 13 år. Suppleant Monique Plahn Bøger har været medlem siden sidste år, og jeg i alle 23 år foreningen har eksisteret. Bestyrelsesmedlem Iwan Christoffersen har efter 15 års bestyrelsesarbejde ønsket at udtræde i år. Monique er villig til at indtræde i bestyrelsen.

Suppleant Emilie Rasch og familie flytter pr. 1. november, hvorfor hun heller ikke genopstiller.

Det har hidtil ikke været et problem at rekruttere nye til bestyrelsen, vi håber derfor på at der også i år er 1-2 som er villig til at stille op som fx suppleanter. Steen Andersen har oplyst at han er villig til at stille op.

Inden for en overskuelig årrække vil der blive yderligere behov for udskiftninger i bestyrelsen – herunder formanden. Blandt andelshaverne skal der findes et medlem, som måske på sigt kan se sig selv som formand. Interesserede er velkomne til at kontakte mig.

Husdyr – hund og katte

Der kan jf. husordenen gives tilladelse op til to husdyr pr. lejlighed, dog maksimalt en hund. Blanket og regelsæt er tilgængelig på hjemmesiden under dokumenter: Ansøgning tilladelse til husdyr.

Efter en årrække med færre hunde i ejendommen, er der på det seneste kommet nye til. Det er et privilegium, at vi *kan* holde hund og kat i ejendommen, men det fordrer at især hundeejerne tager størst muligt hensyn til øvrige beboere og overholder betingelserne i husdyrtilladelsen. Vi skal derfor henlede opmærksomheden på at den bl.a. indeholder regler om, at:

- *”Husdyret skal altid, når det færdes på ejendommen uden for lejemålet, føres i snor.”*
- *”Husdyret må ikke luftes i gården eller forhaver, og jeg er ansvarlig for, at husdyret ikke forurener bebyggelsens friarealer og grønne områder”.*

Det kan nok ikke helt undgås at en hund i ny og næ vil gø, men hvis den er så ulykkelig for at være alene hjemme, at den gør i halve og hele timer, bør ejeren ikke efterlade den hjemme. Naboer har været flinke til at gøre opmærksom på dette via Facebook-gruppen, så hundeejeren har kunne gribe ind, inden det er blevet til en plage – og klagesag.

Cykeloprydning

Cykler og parkering af disse har vi haft som tilbagevendende emne i beretningerne til generalforsamlingerne. I år bliver ingen undtagelse. Endvidere har vi ved den årlige cykeloprydning skrevet til jer om, at se kritisk på jeres gamle cykler som år efter år henstår ubrugte – nogle defekte. Nu er det måske på tide at afhænde og overlade pladsen til en anden?

I takt med at der kommer flere typer og større cykler, bliver gården, cykelstativerne i forhaverne samt cykelkælderen hurtigt optaget. Sammen med de mange nyfødte børn i ejendommen, som kræver yderligere plads til ladcykler, klap- og barnevogne, er vi nået til et punkt hvor fremkommeligheden især i gården er stærkt udfordret.

Vi skal derfor opfordre alle cyklister om at parkere cykler, ladcykler mv. efter den tidligere udsendte vejledning:

Cykler	Cykelkælderen Cykelstativerne langs facaderne i gården Under overdækningen i gården - hvis cyklen benyttes dagligt Cykelstativerne på gadesiden ved havegangene
Ladcykler	I gården mellem VM 11 og VM 15. Kan låses fast til stålrør, der bl.a. efter forsikringsselskabers krav herom, er opsat til det samme.
Cykelanhængere, løse cykelbarnestole	Cykelkælderen
3 hjulede barnecykler, legeredskaber, mm.	Fliserne mellem skur og sandkasse eller i hyndekassen til legetøj
Barne- og klapvogne	Under overdækningen i gården - hvis vognen benyttes dagligt Bagerste rum i cykelkælderen mod gård. ALDRIG i opgangen!

Fremleje – korttidsudlejning, airbnb mfl.

Da bestyrelsen og administrator, på baggrund af klager fra beboere, igen i år har været udfordret med at håndhæve reglerne for fremleje og udleje, ser vi os nødsaget til at gentage emnet i dette års beretning.

På sidste års generalforsamling var der forslag fremme om udleje via fx airbnb. Det var der imidlertid fortsat ikke tilslutning til!

Se vejledningen på hjemmesiden: Fremleje

Fremleje eller korttidsudlejning kan for den enkelte andelshaver, der ønsker at udleje, umiddelbart virke som en nem løsning. Det er imidlertid dine naboer der har udfordringerne med skiftende naboer. Desværre har det også vist sig, at fremlejerne generelt har en for afslappet holdning til husordenen og opførsel i øvrigt.

Erfaringsmæssigt ender det alt for ofte med, at bestyrelsen og administrator skal bruge tid på irettesættelser, og vi mødes af ligegyldighed over for vores henvendelser.

Vores sanktionsmuligheder kan derfor kun rettes mod andelshaver. Her har vi oplevet, at nogle i første omgang ikke taler sandt om fremlejeforholdet. Det er ikke den slags oplevelser, der styrker fællesskabet.

Erhvervslejemål AF 4

Frisør Joan Hersted har opsagt lejemålet og lukker frisørsalonen pr. 1. oktober 2022 efter mere end 50 år i ejendommen. Da den er nabobutik til Ejendomskontoret, valgte vi ikke at igangsætte istandsættelsen heraf – dels er håndværkerudgifterne steget meget – dels kunne den nu opsagte frisørsalon åbne for andre muligheder. Under alle omstændigheder trænger også dette lejemål til betydelig istandsættelse inden eventuelt genudlejning.

MEN bestyrelsen vil i stedet bede om generalforsamlingens godkendelse til at undersøge muligheden for at ombygge de to lejemål til én ny andelslejlighed.

Det bliver en omfattende opgave, men vi finder det alligevel bedre, hvis det er muligt, at få en ny lejlighed i ejendommen, fremfor at bruge penge på istandsættelse af butikslokalet, som vi ikke ved om kan udlejes.

Gæstelejlighed og Beboerlokale

Da Iwan Christoffersen i år stopper som bestyrelsesmedlem, skal hans arbejdsopgaver fordeles til andre. Største udfordring bliver den fremtidige pasning af gæstelejligheden og beboerlokalet i samme høje kvalitet. Bestyrelsen har derfor truffet foreløbig aftale med ABCrent v/Tine Tolstrup om rengøringshjælp. ABCrent er vores rengøringsfirma som forestår rengøring af hoved- og køkkentrapper, vaskeri mv.

Det er imidlertid kun rengøringsdelen. Hertil kommer den øvrige administration: besvarelse af forespørgsler, registrering, indberetning til kalender og betaling, samt udlevering og indhentning af nøgler.

Vi vil derfor spørge om der blandt andelshaverne er en som fremover vil påtage sig denne eller dele af opgaven?

IT-netværk

Efter vores netværksleverandør solgte sit firma til Wizer A/S har skiftende beboere oplevet en særdeles ustabil netforbindelse, og da supporten fra Wizer A/S løbende har været helt utilstrækkelig, har bestyrelsesmedlem Henrik Pagel måtte bruge et utal af timer med korrespondance og samtaler med firmaet.

Hver gang ét problem synes løst, opstod der nye. Det der er også har kompliceret fejlfindinger har været, at hovedparten af beboerne ikke har været berørt af nedbrud – eller måske kun én eller to gange, hvor det har været ifm. et generelt strømsvigt.

Vi er imidlertid også nødt til at gøre opmærksom på, at der blandt beboerne er nogle som har alt for gammelt it-udstyr, og især en gammel router har gentagne gange vist sig, at være kilden til langsomt, ustabilt eller ingen netforbindelse hos den enkelte.

Allerede tidligt i forløbet gik Henrik og jeg i gang med at undersøge alternative leverandører. En af udfordringerne var imidlertid at få samme hastighed til samme favorable pris – og finde et firmaet som fremover måtte forventes, at kunne levere en stabil forbindelse og service.

Endvidere skal ny leverandør lægge nye fiberkabler ind til serverskab, hvilket betyder at TDC skal grave på ny. Leveringstiden er ca. 5 måneder.

Undervejs i forløbet, blev vi opmærksomme på at Wizer A/S havde solgt dele af deres kundeportefølje videre til Global Connect, men at supporten – skulle det vise sig - fortsat lå hos Wizer A/S, hvilket heller ikke har været gunstigt for dialogen med dem.

For ikke her at bruge mere tid på omtalen af al bøvlet, vil vi blot oplyse, at vores samarbejde med Wizer A/S og Global Connect blev opsagt 30. juni, og skulle være afsluttet senest 30. september.

MEN det firma (Bydelsnet), vi havde indgået aftale med trak sig i august. Så vi er beklageligvis nødt til at forlænge aftalen med Wizer A/S.

Hvis *du* har været træt af problemerne med netværket, kan jeg garantere for, at Henrik i særlig grad er det. Han har også et fuldtidsarbejde, han skal passe ”ved siden af”!

Altaner

I foråret modtog vi tilbud fra 3 altanfirmaer på opsætning af de 14 altaner til gården og udskiftning af de 20 foreningsaltaner til gaden.

Der var store prisforskelle og tilbuddene var ikke umiddelbart sammenlignelige. Men fælles for dem alle var, at en altan er blevet væsentlig dyrere, sammenliget med de der blev opsat i 2017.

Som beskrevet i indledningen til beretningen skyldes det bl.a. den ekstraordinære prisudvikling på materialer og arbejdsløn. Og renten på det lån, som skal finansiere foreningsaltanerne siden generalforsamlingen for 3 år siden, hvor vi vedtog at der skulle arbejdes videre med projektet, er steget fra 0,5 pct. til 4-5 pct. Der er derfor en ny situation, som bestyrelsen ikke alene ville tage stilling og ansvar for uden en fornyet generalforsamlingsbeslutning. De 20 altaner VS 1 og VM 19 var dengang anslået til at koste kr. 3 mio., men i tilbuddet i år forventes de at skulle koste kr. 4,5 mio.

Disse 20 altaner skal ses i sammenhæng med og forudsætningen for at de 14 individuelt finansierede altaner til gården kan realiseres. 14 altaner er for få til at byggepladsomkostninger, skurvogne mv. økonomisk kan hænge sammen.

Så med andre ord: altanprojektet har været sat i stå i en periode idet det bør være generalforsamlingen der giver accept på at der foretages udskiftning af foreningens altaner til gaden. Hvis dette ikke godkendes, skal de nuværende stålaltaner tjekkes for holdbarhed.

Reparation og vedligeholdelse

Der er brugt kr. 1.749.294 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 837.509 på ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. De mange udgifter fordeler sig således:

- Blikkenslagerarbejder, kloak, udskiftning af rør og faldstammer. I dette beløb er der udgifter til andre håndværksgrupper – fx reparations-, murer- og malerarbejder, kr. 521.630
- Tømrer/snedker, samt udskiftning af veluxvinduer, kr. 52.103
- Elektrikerarbejde, bl.a. fejlsøgninger, nyt skumringsanlæg i gård, indkøb af lyskilder, kr. 49.267
- Glamester, revnet rude kr. 5.414
- Tag og facader, skiftet nedløbsrør, reparation af tagrende, kr. 30.082
- Låseservice, reparation af gadedør og lås AF 8, kr. 2.485
- Centralvarmeanlæg, varmtvandsbeholdere, kr. 69.236
- Serviceabonnement, (bl.a. Guldager A/S), 16.380
- Serviceabonnement, vaskeri (Miele), kr. 17.923
- Tørrestativer, afkalker mv. kr. 2.251
- Maling, træbeskyttelse, kr. 2.446
- Gårdanlæg og udenoms arealer i øvrigt, inspektion og reparation af legeplads, nyt sand til sandkassen, plantekasser, jord, juletræ, mv., kr. 36.246
- Fælleslokaler, motionsrum - justerbar bænk, røgalarmer gæstelejl. mv. kr. 17.484
- Byggerådgivning, ABR helbredstjek, rådgivning altaner, kr. 41.899
- PD Elevator ApS, reparation, kr. 12.521
- PD Elevator ApS, abonnement, kr. 14.021

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt oprettende murer/malerarbejder hos over/underboer ifm. andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 198.659
- Montering af radiatorer ifm. fraflytninger, samt tidligere indkøbte, kr. 111.708
- Murerarbejder, reparation af betonaltaner mod gården (VS 7), kr. 38.194
- Tømrer, reparation efter vandskader, skimmelsvamp, kr. 72.541
- Elektriker, udskiftning til video-hustelefoner i 4 opgange, kr. 289.690 (afskrives over 5 år)
- Maler, reparation/maling af 3 køkkentrapper AF 4, 6 og 8, kr. 298.929
- Omstilling af låsesystemet, nye nøgler mv. kr. 42.590
- Låseservice, udskiftning af slidte låsecylindre 10 opgange, kr. 16.950 (låse i de 3 øvrige opgangsdøre er tidligere skiftet)

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (ikke i prioriteret rækkefølge):

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

samt

- Nye el-skabe, større opdeling af fx strøm til vaskeri, opgangslys, serverrum, lejlighederne, mv.
- 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)
- Vandstop til hhv. brugsvand og fjernvarmeanlægget
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 2 køkkentrapper VS 1 og VM 19
- Reparation/maling af 2 hovetrapper VS 1 og VM 19
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- TV-inspektion af kloaker i gården, samt under bygning AF 8 / VM 19
- Asfaltering af gård efter evt. kloakreparationer
- 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 1 årig periode)
- Udskiftning af 9 dørtelefoner til video-hustelefoner
- Udskiftning af 8 nedløbsrør til zinkrør i gård. (Plastrør defekte/ rørholderne gennemtærede).
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)
- Røgmeldere på alle lofter og trappeopgange
- Udskiftning af resterede støbejernsradiatorer: Amagerfælledvej 10 stk., Ved Mønten 21 stk., Ved Stadsgraven 20 stk.
- Nye varmefordelingsmålere på samtlige radiatorer i ejendommen efter at resterende støbejerns radiatorer er skiftet (EU's Energieffektivitetsdirektiv)
- Udskiftning af glas (koøje) i elevatordøre, samt afskærmning ved loftslem (lovgivning)
- Sikkerheds- og klimadøre (130 stk. hoveddøre og 130 stk. køkkendøre i de enkelte lejligheder). Iflg. valuar vil udgift til udskiftning og værdiforøgelse være 1:1
- Rensning af udluftningskanaler i hhv. køkkener og badeværelser (ca. 260 stk.)

Regnskabet 2021/2022

Regnskabets resultatopgørelse er overordnet set i fin balance med budget. Der er imidlertid nogle mindre forskydninger i forhold til de enkelte budgetposter. Her skal blot nævntes:

På indtægtssiden har vi den mindre lejeindtægt erhverv (lejemålet AF 4 tidl. Amager Lejerforening). Hvorimod der er større gebyrindtægter (foreningsgebyr) ifm. handlerne.

På udgiftssiden har vi større udgifter til skattebetalingen (grundskyld ca. kr. 28.000). Renovation er steget igen i år (ca. kr. 14.000). Den stigende elpris har slået igennem (ca. 38.000) og forbruget af vand er højere end sidste år, som ellers var højt da mange formodes at have været ekstraordinært meget hjemme på grund af covid-19 (ca. kr. 5.000).

Udgifterne til trappevask er på niveau, da vi også i år i efterårs-, vinter- og forårsmånederne valgte at få køkkentrapperne vasket to gange månedligt frem for som tidligere én gang. (Hovedtrapper vaskes hver uge hele året).

Der er i år brugt penge på ekstraordinær gennemgang af vores varmeanlæg og varmtvandsbeholdere. Dette efter krav fra HOFOR om effektivisering af afkølingen. (ca. kr. 69.000)

Administration, revision, vurdering, mv. er som budgetteret, eneste ændring er bestyrelseshonorar der jf. GF beslutning sidste år blev hævet.

De finansielle udgifter passer stort set, også selv om der er betalt negative renter, og vi henover året, ifm. deponeringer af købesummer, har haft meget likviditet på kontoen.

Der har været plads til at fortage en del ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver; renovering af 3 køkkentrapper, opsætning af video-hustelefoner i 4 opgange og omstilling og udskiftning af låsesystemer, samt montering af de radiatorer vi sidste år havde indkøbt.

Den løbende og ekstraordinære vedligeholdelse er der redegjort for på side 3, 4, 10 og 11 i denne beretning. Der er i året samlet set brugt mindre end budgetteret (ca. kr. 286.000).

Efter betaling af afdrag på prioritetsgæld ender vi med et overskud på kr. 146.445, som overføres til næste år. Samlet set et tilfredsstillende regnskab for 2021/2022.

Regnskabet i sin helhed er udsendt sammen med indkaldelsen, og som du kan læse i ”stikordsform” i tillægget til denne beretning under ”Foreningen i tal”.

Mere om regnskabet, samt budget for næste år på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 4.

Giv bestyrelsen besked på kontakt@abvm.dk hvis du har fået ny mailadresse eller nyt telefonnummer

Afslutning

Beretningen kan ikke blive fyldestgørende for alt hvad der på et år sker i foreningen. Vi håber, på trods af gentagelser af emner fra tidligere år også er nye som har interesseret, og at du har oplevelsen af, at foreningen og ejendommen fortsat er i god gænge.

Bestyrelsen forsøger i et nært samarbejde med administrator at styre udgifter og omkostninger, så det svarer til foreningens indtægter, og at der kan ske afvikling af prioritetsgælden. Endvidere forsøger vi at vedligeholde ejendommen bedst muligt, samt lave nogle forbedringsarbejder, som forskønner eller øger brugsværdien af vores ejendom.

Vi håber, at beretningen sammen med vores orienteringsmails og omtale på Facebookgruppen gennem året, er med til at tegne et billede af en god forening med positive og glade andelshavere og beboere.

Det er også vores håb, at alle beboere med indbyrdes tolerance og hensyntagen fortsat vil bidrage til det gode naboskab, og ikke nidkært leder efter eventuelle *"huller i osten".*

Afslutningsvis skal rettes 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 øvrige bestyrelsesmedlemmers og suppleanters indsats for foreningen.

Påskeharens besøg og æggejagt for ejendommens børn 18.april 2022

Beretning v/fmd. Niels Juul, 9. september 2022

Foreningen i tal

Andelskrone: Bestyrelsen indstiller til *ændret* andelskrone på 19.500 pr. m², hvilket svarer til 65 gange indskuddet. En stigning på kr. 900 pr. m².

Andelsboligafgift: Bestyrelsen indstiller til *uændret* andelsboligafgift på kr. 560 pr. m² pr. år.

Vurdering: Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020 vurderet ejendommen til kr. 236,7 mio., som bestyrelsen indstiller til fastfrysning.

Erik Wiborg har foretaget genvurdering pr. 30. juni 2022 til brug for den regnskabsmæssige opgørelse af ejendommens værdi i balancen jf. årsregnskabsloven. Ejendommen blev vurderet til kr. 252,2 mio. Se mere under andelskroneberegning i regnskabet side 24.

Driftsresultat:
1.7.2021 - 30.6.2022

Vi har indtægter på i alt kr. 6.327.741 Udgifter til reparation og vedligeholdelse på kr. 1.749.294, inkl. ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger mv. beløber sig til kr. 2.635.449. Resultatet af ordinær drift blev på kr. 1.942.998. Prioritetsrenter på kr. 606.655. Renteudgift til bank kr. 14.516. Årets overskud blev kr. 1.321.827 før afdrag på prioritetsgæld kr. 1.175.382. Overskud på kr. 146.445 overføres til næste år.

Status:
30.6.2022

Egenkapital før andre reserver kr. 191,2 mio.
Andre reserver kr. 23,8 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursregulering, mm.)
Kursværdi restgæld kr. 30,1 mio. (Nominelt kr. 37,9 mio.).
Balance kr. 255,4 mio.
Likviditet kr. 2,5 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 rådskader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.

Mål og tal:

Ejendommen	antal	m²	indtægt i pct.
Andelslejligheder	119	9.419	86
Udlejede lejligheder	11	908	9
Udlejede erhverv	12	673	4
Kælderlejemål, mv.	22	394	1
I alt	164	11.394	
Grundareal		4.127	

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

Nøgleskemaer: Det lovpligtige *Nøgleoplysningsskema I* fremgår af årsrapporten side 22 og 23. *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. m²	Gældende andelskrone pr. m²	Andelsfaktor:
27.09.2022	kr. 22.023	?	?
20.10.2021	kr. 21.172	**kr. 18.600**	62
21.09.2020	kr. 20.951	**kr. 17.100**	57
23.09.2019	kr. 18.567	**kr. 17.100**	57
01.10.2018	kr. 17.164	**kr. 15.900**	53
11.09.2017	kr. 15.322	**kr. 15.000**	50
19.09.2016	kr. 15.175	**kr. 14.100**	47
14.09.2015	kr. 13.405	**kr. 12.000**	40
15.09.2014	kr. 11.748	**kr. 10.000**	33,33
09.09.2013	kr. 8.240	**kr. 7.800**	26
17.09.2012	kr. 7.926	**kr. 7.800**	26
10.10.2011	kr. 8.036	**kr. 7.800**	26
25.10.2010	kr. 8.391	**kr. 7.800**	26
28.09.2009	kr. 8.775	**kr. 8.400**	28
29.10.2008	kr. 9.834	**kr. 9.000**	30
01.10.2007	kr. 9.180	**kr. 8.700**	29
25.09.2006	kr. 6.669	**kr. 6.300**	21
26.10.2005	kr. 3.219	**kr. 3.000**	10
28.09.2004	kr. 1.989	**kr. 1.800**	6
20.10.2003	kr. 1.785	**kr. 1.500**	5
23.09.2002	kr. 1.938	**kr. 1.800**	6
24.09.2001	kr. 1.836	**kr. 1.350**	4,5
30.10.2000	kr. 1.653	**kr. 1.350**	4,5
24.03.1999	Stiftelse	**kr. 300**	1

Andelsboligafgift

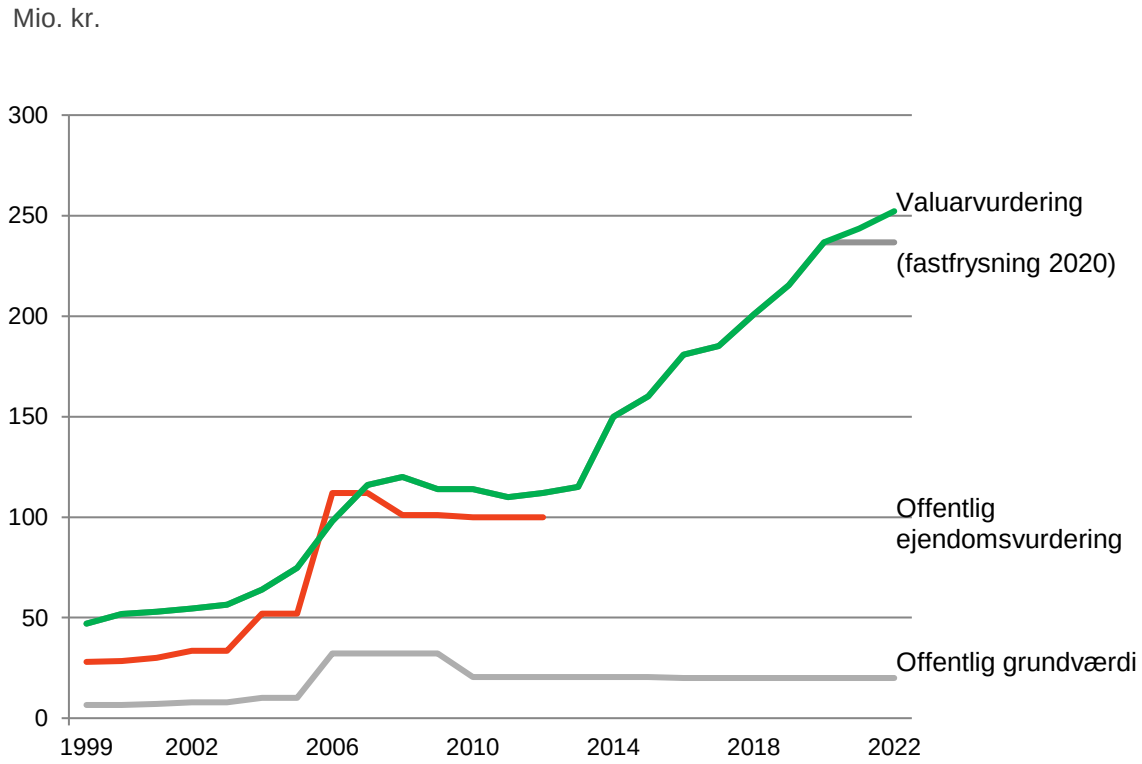
Af skemaet nedenfor ses udviklingen i andelsboligafgiften siden vores stiftelse. Ud over stigningen ifm. vinduesudskiftningen i 2003/2004, samt facaderenoveringen i 2016, er der kun sket stigninger i boligafgiften som følge af højere skatter og (grønne) afgifter. Blandt årsagerne til at andelsboligafgiften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

Boligafgift	1999		2003		2004		2009		2016		2019
pr. m² 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. (fastfrysning). Pr. 30. juni 2021 til kr. 243,6 mio. og pr. 30. juni 2022 til kr. 252,2 mio.
Det skal bemærkes, at der ikke fra offentlig side foretages ejendomsvurdering. Den seneste offentlige vurdering fra 1. oktober 2012 på kr. 100 mio. Heraf udgør grundværdi kr. 19,9 mio.



Skat

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betaler vi kr. 668.719. Den beregnes på baggrund af grundværdien. Vores grundværdi er pt. sat til kr. 19.918.000. Grundskatteværdi til kr. 20.272.900, (grundskyldsskatteloftet/ beregningsgrundlaget). Udgift til grundskyld kr. 28.349 højere end året før.

Realkredit

Foreningens langfristede gæld:

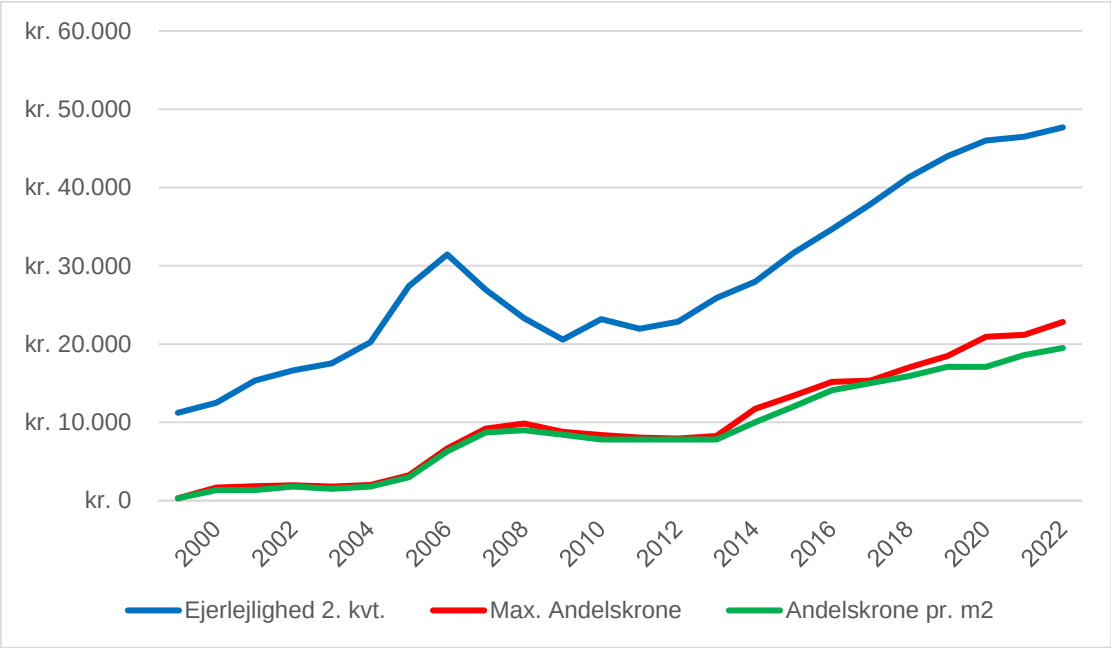
Realkreditlån pr. 30.6.2022	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Kursværdi
1% RD 2050 m/afdrag	0,43%	kr. 40.806.000	kr. 37.885.137	kr. 30.128.846

ISIN-kode DK0004612454

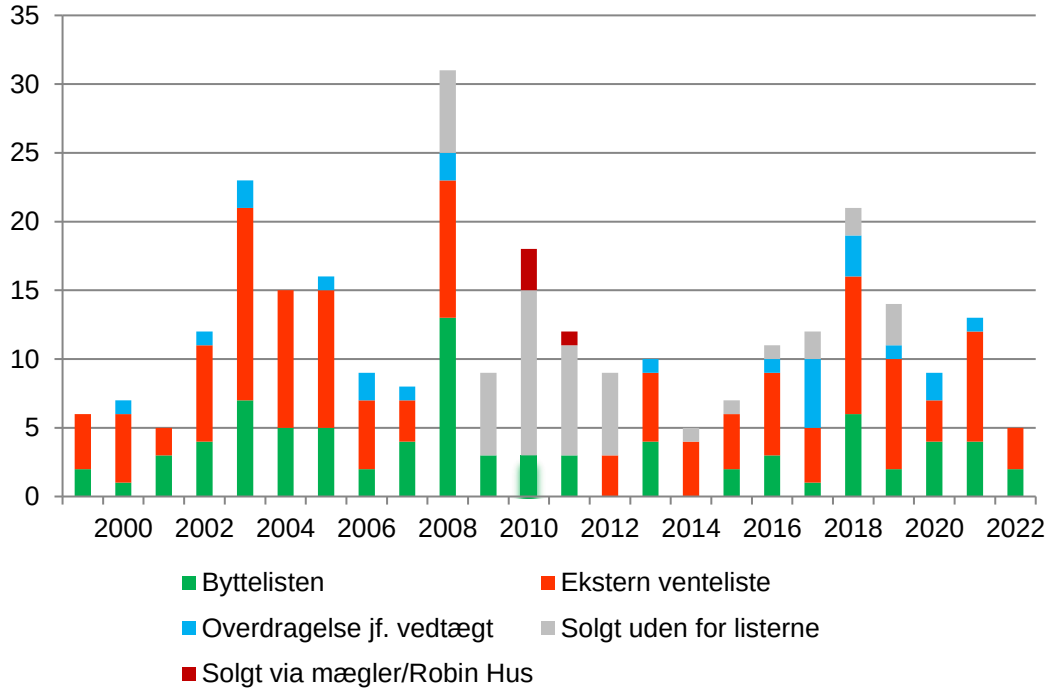
Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

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

Kr. pr. m²



Statistik for antal handlede andelslejligheder



GF *temaer*

GF *tema 1* - Omlægning af realkreditlån, opkonvertering?

Der er andelshavere der har spurgt til bestyrelsens holdning til en eventuel ”opkonvertering” af foreningens realkreditlån. Baggrunden er at renteniveauet i året er steget betydeligt. Realkreditlån til 4 pct. ekskl. bidrag åbnede først på året 2022. I dag har vi ét lån til 1 pct.

Vi vil fastslå, at bestyrelsen IKKE har planer herom, men vil alligevel i det følgende orientere om og redegøre for muligheden. Samt til sidst give et regneeksempel på konsekvenser.

Formålet med en eventuel opkonvertering af vores realkreditlån, skulle være for at skære en bid af restgælden. Når renten stiger, falder kursen typisk på de obligationer, der ligger bag det nuværende realkreditlån. Det betyder, at vi kan indfri lånet for færre penge, end vi skylder.

Er kursen på vores realkreditlån fx 80, skal vi betale ca. kr. 800.000., pr. kr. 1 mio. vi skylder. Men for at skaffe penge til at indfri lånet, skal der optages et nyt (mindre) lån, men nu til en højere rente.

Argumenter for en husejer til at foretage en opkonvertering kan bl.a. være:

1. Ejer har økonomi til at betale den større termin/ydelse
   Hvis vi som andelshavere skulle betale en højere terminsydelse, skal disse penge skaffes direkte via andelsboligafgiften. Vi har modsat gennem en årrække nedkonverteret – netop for at nedbringe terminsbetalingerne og hermed begrænse stigninger i andelsboligafgiften mest muligt.

   Når man omlægger sit realkreditlån til en højere rente, starter man ud med en ”gevinst” i form af en lavere restgæld. I takt med at det nye realkreditlån løber, og man betaler en højere ydelse, bliver gevinsten dog gradvist ”spist” op. Hvis der går lang tid, før man igen kan lægge om til en lavere rente, *kan* man risikere at tabe penge på en opkonvertering.

   Hvor lang tid, der går, før gevinsten er væk, afhænger af renteniveau, kurs, løbetid og størrelsen på lånet.

2. Ejer forventer at sælge ejendommen inden for en kort årrække
   Vi forventes IKKE at skulle sælge ejendommen og dermed nedlægge andelsboligforeningen.

3. Ejer forventer at renten vil falde inden for en kort årrække (spekulation)
   Det har altid været bestyrelsens holdning IKKE at foretage spekulative satsninger. Det er mange andelshaveres privatøkonomi som uforvarende kan komme i klemme.

Vi har siden foreningens stiftelse løbende omlagt foreningens realkreditlån til stadig lavere rente. Da vi i sin tid stiftede foreningen, var renten på realkreditlånene 5 pct. og renten på kassekreditten 8 pct. Kassekreditten er for længst indfriet og vi har i dag en god likviditet, som vi dog har betalt 0,6 pct. i negativ rente for. (0,35 pct. fra 1. september 2022).

Vi fik den 9. juni 2022 Realkredit Danmark til at foretage en beregning på en opkonvertering:

Nuværende lån: 1 pct. RD, kontantlån m/afrag 2050

Hovedstol	Restgæld	Kursværdi	1. års bruttoydelse
kr. 40.806.000	kr. 37.885.136	kr. 30.313.009	kr. 1.776.719

Nyt lån: 4 pct. RD, kontantlån m/afdrag 2050

Hovedstol	Restgæld	Kursværdi	1. års bruttoydelse
kr. 30.383.000	kr. 30.383.000	kr. 30.313.196	kr. 1.994.598

Det kunne umiddelbart friste nogle at vælge opkonvertering, da vi kan skære ca. kr. 7,5 mio. af vores gæld, mod at betale ca. kr. 218.000 mere i årlig termin, hvilket svarer til en stigning i andelsboligafgiften på ca. kr. 25 pr. m2. (kr. 150 pr. måned for 72 m2).

Det skal også med i overvejelserne, at foreningen desværre ikke kan udnytte en fradragsret for de medfølgende stigende renteudgifter.

I relation til andelskronen vil en opkonvertering (mindre gæld) ikke umiddelbart få betydning i år, da vores realkreditgæld altid i andelskroneberegningen optages til kursværdien ved regnskabsårets afslutning den 30. juni (se evt. side 24 i regnskabet).

I dag har vi et meget billigt lån med fast rente og afdrag, som bestyrelsen anbefaler vi bevarer. Hvis renterne skulle stige yderligere, *kan* en ny situation opstå, hvorfor vi som altid sammen med Allan Rigelsø følger med i udviklingen.

GF *tema 2* - El- og vandforbrug

El- og vandforbrug, ejendommen

Da vi overtog ejendommen i sin tid var der krav om at der årligt udarbejdes en ELO-rapport. For år tilbage blev denne afskaffet og erstattet af en EMO-ordning, som baserer sig på ejendommens reelle energiforbrug, hvorfor vi fortsatte samarbejdet med Aktuel Byggerådgivning ApS, og har alle år fået udarbejdet et energimæssigt ”helbredstjek”. Bestyrelsesmedlem Iwan Christoffersen har gennem rigtigt mange år, månedligt, foretaget aflæsninger af ejendommens fællesmålere og fjernvarmeanlæg, og på den måde holdt øje med eventuelle pludselige ændringer i forbruget.

Af den seneste rapport om anlæggets helbredstjek fra februar i år fremgår det bl.a. af ejendommens forbrug af fjernvarme ligger blandt de 25 pct. laveste for danske etageejendomme. Vores elforbrug ligger blandt de 50 pct. laveste, ligesom vandforbruget er blandt de 50 pct. laveste - og forbruget er stabilt.

Udover ovennævnte er der udarbejdet den lovpligtige energimærkning (D), som ligger tilgængelig på hjemmesiden: energimaerke.pdf (abvm.dk)

Som beboer kan du ikke gøre meget for at spare på det fælles elforbrug. Foreningen har fornyligt udskiftet fjernvarmeanlæggets cirkulationspump til en mere energieffektiv, og der er opsat led-lamper med bevægelsesfølere i trappeopgange og andre fællesarealer. Næste tiltag bliver når vaskemaskinerne i fællesvaskeriet skal udskiftes. Tørretumbleren er forholdsvis ny.

Modsat el kan du bidrage til begrænsning af ejendommens vandforbrug og især vandspild. Dette sikres ved at alle installationer i din lejlighed er tætte; haner og toilet ikke drypper eller løber. Her kan du se hvor meget vand en enkelt utæt vandhane eller et toilet betyder:

Når vandhanen drypper:
- med langsomme dryp = 19 liter pr. døgn
- med hurtige dryp = 82 liter pr. døgn
- så det løber = 274 liter pr. døgn

Når toilettet løber:
- så det er svært at se = 274 liter pr. døgn
- så det ses = 548 liter pr. døgn
- så vandet kruser = 1.096 liter pr. døgn
- så det løber = 8.219 liter pr. døgn

Elforbrug, privat

Uddrag fra hjemmesiden Elforbrug | Sådan nedsætter du strømforbruget | Brunata
Kilde: Brunata A/S

Der er mange gode grunde til at spare på elforbruget: Det kan aflæses direkte på din elregning, og du tager et bæredygtigt valg om at være med til at gøre en forskel med hensyn til både miljø og klima.

Et godt sted at starte er at se på gennemsnitsforbruget, så du kan sammenligne dit forbrug og få overblik over, hvor du evt. kan sætte ind for at ændre dit strømforbrug. Det kan du læse mere om i denne guide, hvor du også får gode råd til, hvordan du kan nedsætte dit elforbrug i hverdagen.

Ifølge Dansk Energi er et typisk elforbrug 2.100-3.000 kWh om året for en familie, der bor i lejlighed alt afhængigt af, hvor stor familien er. For en familie, der bor i hus, er det gennemsnitlige strømforbrug 3.750-5.200 kWh.

Hvor mange kWh din husstand bruger om året afhænger også af, om der er børn i husstanden. Strømforbruget stiger typisk 500-1.000 kWh om året pr. barn.

Hvad er et normalt elforbrug for en husstand?
I gennemsnit bruger en gennemsnitsdansker ca. 1.600 kWh el om året, hvilket ca. svarer til 4,5 kWh pr. dag. En typisk familie har et elforbrug på 4.000-4.500 kWh om året, hvis de bor i hus. Er husstanden en lejlighed er strømforbruget 2.100-3.000 kWh om året.

Hvor meget strøm en husstand bruger, afhænger af, hvor mange der bor i husstanden. Hvis I bor flere under samme tag, er der flere personer at fordele forbruget på, og derfor vil gennemsnitsforbruget typisk være lavere i større husstande.

Men hvor meget strøm bruger en computer, et køleskab, et tv og alle de andre elektriske apparater, du har i din bolig? Det kan være godt at vide, hvis du gerne vil spare på elforbruget. Ifølge Energistyrelsen fordeler strømforbruget sig hos en gennemsnitlig dansk familie på sådan her:

Hårde hvidevarer
Hårde hvidevarer – køleskab, fryser, vaskemaskine, opvaskemaskine m.v. – tager den største del af strømforbruget hos en husstand og udgør 37 procent af forbruget.

TV, computer og andet underholdning
Op til en tredjedel af en gennemsnitlig families elforbrug til underholdning som for eksempel fjernsyn, computere, spillekonsoller og mobiltelefoner.

Belysning og madlavning
Det typiske elforbrug til belysning og madlavning er henholdsvis 11 procent og 10 procent. Herudover går 6 procent til diverse.

Opvarmning
3 procent af elforbruget går til opvarmning. Dette tal passer dog ikke, hvis du fx har varmepumpe eller elvarme. (red.: eller bor i lejlighed).

Elforbruget pr. person skal sænkes

Energistyrelsen anbefaler et årligt elforbrug pr. person på 1.000 kWh. Bor du alene, kan du justere det mål til 1.500 kWh årligt, da apparater som køleskab og fjernsyn bruger næsten lige så meget strøm i en husstand med én beboer, som i en husstand med flere.

Sådan måles elforbrug
Dit elforbrug måles i enheden kWh (kilowatt-time). 1 kWh dækker over 1.000 watt i en time og kan altså fortælle noget om den mængde el, der bruges pr. time.

Her er eksempler på, hvad du kan få ud af 1 kWh:

- Sætte en vask over i vaskemaskine eller opvaskemaskine
- Have dit køleskab tændt i 48 timer
- Se syv timers fjernsyn
- Bruge dine elkedel 10 gange
- Stryge tøj i 22 minutter

Vær opmærksom på, at der er tale om cirkatal, da forbruget af kWh afhænger af de enkelte apparaters beskaffenhed og alder.

Mål dit strømforbrug
I stedet for at have en fornemmelse af, hvad familiens cirka forbrug af el er, findes der apparater, der præcist måler, hvor meget du bruger. Ved hjælp af din elmåler eller en energimåler kan du få et overblik, der giver dig mulighed for at sætte ind de rigtige steder og spare på strømmen.

Elmåler
Alle husstande har en elmåler, der registrerer strømforbruget og løbende sender data, som der er mulighed for at aflæse online for eksempel via en app. Du kan således dag for dag følge, hvor mange kWh husstanden bruger og danne dig et samlet overblik over, hvad familien bruger af kWh om året.

Energimåler
Ved hjælp af en energimåler kan du måle, hvor meget strøm dine elektriske apparater bruger.

Du måler forbruget apparat for apparat ved at tilslutte energimåleren mellem dit elektriske apparat og stikkontakten. Det giver dig et billede af, hvad hvert apparat alene har af forbrug – også når det står på standby.

Hvilke faktorer har indflydelse på elforbruget?
Din boligtype: Størrelsen på din bolig har betydning for dit elforbrug. Bor du i en lejlighed, bruger du typisk mindre strøm end, hvis du bor i et parcelhus. Der vil nemlig være færre kvadratmeter at oplyse og opvarme i en lejlighed end i et hus.

Dine vaner: Hvilke vaner har du og din familie i forhold til elforbrug? Hvis du har tv og computer tændt store dele af døgnet, eller hvis du har mange elektriske apparater stående på standby, vil det kunne ses på din elregning.

Størrelsen på din husstand: Hvor mange beboere er I? Der er stor forskel på, om du bor alene, eller I er en familie. Hvordan er husstanden sammensat? Hvis der bor teenagere på din adresse, vil de typisk stå for en stor del af elforbruget, da de bruger meget tid på underholdningsapparater.

Nedsæt dit forbrug af kWh
Ifølge beregninger fra Dansk Energi bruger en dansker i gennemsnit 1.600 kWh om året, mens en gennemsnitlig familie bruger cirka 4.450 kWh om året.
Prøv at gå efter et forbrug på 1.000 kWh om året pr person. Det vil betyde, at du skal ændre nogle af din vaner og tænke grønt, når du køber nye elektriske apparater, men uden at skulle gå på kompromis med dine daglige gøremål.
Hvis du bor alene, kan du gå efter et forbrug på 1.500 kWh om året.

Hvad koster en kWh?
Prisen pr. kWh strøm er cirka kr. 2,25, (red.: kr. 0,13 - 8,10 i august 2022), men den svinger afhængigt af faktorer som for eksempel prisen på fossile brændstoffer, kapaciteten af vindenergi samt udbud og efterspørgsel på elmarkedet.

Afgifter
En stor del af din elregning består af afgifter til staten. En andel af disse afgifter bruges til fordel for vedvarende energi og bæredygtige projekter.

Skift af elselskab
Du kan spare penge ved at skifte elselskab. Dog skal du være opmærksom på, at du alene kan spare penge på selve dit elforbrug, da afgifterne vil være de samme uagtet, hvilket elselskab du vælger.

En anden god grund til at skifte elselskab kan være, hvis du ønsker en mere grøn og klimavenlig løsning, hvor energikilderne er vedvarende, såsom el fra vindenergi eller solenergi.

8 tips til at spare på dit elforbrug

- Alt afhængig af mængden af tøj koster brug af tørretumbler mellem kr. 2-6 pr gang. Det anbefales at hænge tøjet udendørs for at undgå en højere luftfugtighed. Husk at lufte ud, såfremt du alligevel vælger at hænge tøjet indendørs.

- Husk at slukke lyset, når du forlader et rum.

- Fyld din vaskemaskine og opvaskemaskine helt op og vask på eco-program. Du kan også vælge at køre din vask ved en lavere temperatur.

- Skift dine gamle el-apparater ud med nye energivenlige apparater, da de gamle apparater bliver mere strøm. Som eksempel kan gives, at et gammelt køleskab på 200 liter bruger helt op til 286 kWh om året, mens et nyt og energivenligt kun bruger cirka 66 kWh om året.

- Indstil køleskabet til 3-5 grader og dybfryseren til -18 grader. Køleskabet og fryseren arbejder konstant for at holde en lav temperatur. Hvis ikke de er indstillet korrekt, risikerer du derfor et forhøjet strømforbrug og en kortere holdbarhed på dine fødevarer. Husk også at afrime fryseren, da en tilrimet fryser bruger mere energi.

- Skift pærerne i dine lamper ud med LED-pærer, da de bruger mindre strøm end sparepærer og halogenpærer. LED-pærer giver dig både en besparelse på cirka 25 procent i strømforbrug i forhold til sparepærer og en levetid på helt op til 50.000 timer.

- Lad ikke dine elektriske apparater stå på standby, men husk at slukke for dem. Husstande bruger i gennemsnit kr. 1.000 pr år på at have for eksempel fjernsyn og computer tændt på standby. Du kan anskaffe en elspareskinne og dermed slukke for alle tilsluttede enheder på én gang, når elektronikken ikke er i brug.

- Justér dine udendørslamper, så de enten kun er tændt, når det er mørkt eller på bestemte tider af døgnet. Du kan også installere en bevægelsescensor, hvorved lyset tænder ved bevægelse og automatisk slukker igen.

Vores nabo: Den norske Sjømannskirke hvor generalforsamlingen afholdes