



Norges nationaldag 17. maj 2023
Foto: Kong Haakons Kirke

Bestyrelsens beretning

24. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Onsdag den 27. september 2023

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

Indhold

Velkommen _____	3
Handler _____	5
Ventelister _____	5
Hjemmesiden _____	5
Valuarvurdering _____	6
Bankens vurdering _____	6
Valg til bestyrelsen _____	7
Cykeloprydning _____	7
Konvertering af butikker til bolig AF 4 _____	7
Beboerlokaler _____	8
Hjertestarter _____	8
IT-netværk _____	8
Fjernvarme _____	9
Radiatorer _____	9
Altaner _____	10
Nyt badeværelse og køkken _____	10
Vaskeriet _____	11
Renovering og vedligeholdelse af lejlighed _____	11
Reparation og vedligeholdelse af ejendommen _____	12
Regnskabet 2022-2023 _____	14
Andelsboligafgift _____	15
Afslutning _____	16

Tillæg

Foreningen i tal _____	17
GF tema: Nye grundvurderinger _____	21
GF tema: Artikel fra Berlingske om fastfrysning af vurdering _____	22

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 2022/2023

Velkommen

Det glæder os, at du vil afse tid til at læse beretningen, eller de udvalgte afsnit som måtte interessere dig.

En særlig velkomst til andelshavere som i år er flyttet ind i ejendommen. Vi håber, at du har fundet dig godt til rette i foreningen og med dine nye naboer.

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.

Du bedes venligst bemærke, at:

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

Her i velkomsten blot udvalgte punkter:

Bestyrelsen modtager – meget glædeligt – kun få klager over naboers adfærd. Vi tror, at især anvendelsen af Facebook-gruppen har en del af forklaringen. Her varsles eventuelle fester, housewarmings, arrangementer i gården, støj ifm. håndværksmæssige renoveringsarbejder, mv., og hvor I er flinke til at oplyse om forventet tidsrum og jeres kontakt-info.

Der er imidlertid henvendelser som ikke direkte afstedkommer klager, men måske snare skal ses som irritationsmomenter. Af og til når bestyrelsen har jer på tomandshånd kommer det frem, at der er adfærd fra en nabo, som går jer på, men måske for lille en "sag" til at I ønsker at tage det op med vedkommende. Det vi oftest høre om er:

- Hoved- og eller køkkendøre der smækkes meget hårdt på alle tider af døgnet. Dette kan let afhjælpes ved at være lidt mere forsigtig når døren lukkes og måske smøre låsen med noget låseolie?
- Svineri på trappeopgange. Lige efter der er vasket trapper slæbes der nyt sand, mudder og anden snavs op ad trapperne af børn, voksne og hunde, som så ligger der til næste gang ABCrent kommer. Alle er imidlertid mere end velkomne til lige at give trappen en tur med en kost, når/hvis man har svinet. Det vil glæde de øvrige i opgangen!
- Legende og boldspillende børn i gården, samt manglende oprydning af lege-redskaber. Vi bor i en ejendom med beboere i alle aldre, hvilket vi bør glæde os over. Der er mange småbørn og det *kan* ikke undgås at glade børn af og til støjer! Forældre til de børn, som ikke selv kan rydde op efter sig, bedes sørge for at legetøj

lægges tilbage i sandkassen eller hyndeboxen efter brug, samt trehjulede barnecykler mv. placeres på fliserne mellem skur og sandkassen, så ingen risikerer at snuble over det, når man går ud via køkkentrappen. Endvidere slipper viceværten for at bruge tid på oprydningen inden græsslåning eller snerydning!

- Og så den gamle *traver*: Affald på køkkentrappen! Fx affald der lugter så fælt at man ikke vil have det stående i eget køkken, og derfor sættes det ud på den forkerte side af køkkendøren til stor gene for naboerne. Vi har skrevet så ofte om dette emne, at det ikke bør være nyt for nogen - altså at husordenen SKAL overholdes!

Det er imidlertid vores opfattelse, at vi har en god forening med flinke naboer – mange af os kender hinanden godt, I er jo kommet ind i foreningen gennem nogen I kender, eller vi selv har indstillet de der er blevet vores naboer. Bestyrelsen håber på fortsat indbyrdes tolerance og hensyntagen, og at alle kan og vil bidrage til det gode naboskab.

Blandt de mere humoristiske opslag på Facebookgruppen i året er denne fra Martin Frenndø-Sørensen: "En (snart) ulykkelig kærlighedshistorie udspiller sig i ejendommens sydvestlige hjørne. Amoriner flyver, men det gør fuglene også, når næste regnskyl omdanner redehyggen til en dyrenes Titanic, hvor vandet før eller siden vil indhente turtelduerne."

Som aftalt på generalforsamlingen sidste år blev dørtelefonerne i de sidste 9 ud af 13 opgange udskiftet til video-hustelefoner. Det er den største enkelt udgift i året, som dog afskrives over 5 år, og vi havde likviditet til at afholde udgiften. Udgiften belaster derfor dette regnskab med 1/5 og vi bruger regnskabsmæssigt ca. kr. 524.000 mindre på vedligeholdelse i året end der er budget til.

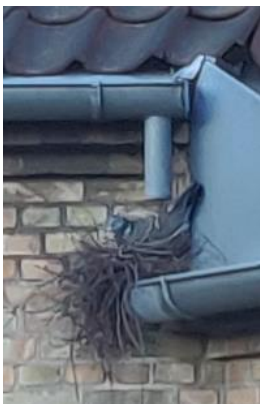
Tørrerummene ved vaskeriet og mellemgang blev renoveret i maj. Der er opsat vådrumsgibsloft i tørrerummet mod gaden, da dette fremover vil være billigere og nemmere at vedligeholde.

Køkkentrappen VS 1 blev renoveret i november 2022. Som den sidste mangler herefter blot VM 19 af vores i alt 14 køkkentrapper.

Renovering af eksisterende lamper over de 13 opgangsdøre. Lamper er rengjort og nye pakninger monteret, indmad udskiftet med LED, da nuværende PL rør udgår. Endvidere har udfordringen været, at PL rør har kort levetid, og de sprang nemt fx efter at være udsat for slagregn. LED bruger 60 pct. mindre strøm og kan tåle at tænde og slukkes uden slid op til 100.000 gange. Der spares derfor også viceværts tid til udskiftning af lyskilder. Renoveringen kostede mindre end nye tilsvarende lamper.

Elevatorene VS 1 og VM 19 fik i maj nye kontakter i dørfalse og glasset i dørene (koøjer) blev skiftet, så elevatorerne lever op til de seneste og nye sikkerhedsregler. Inspektionen har efterfølgende godkendt dem for en ny toårig periode.

Et af de tilbagevendende punkter på generalforsamlingen er fastsættelse af andelskronen og om vi skal fortsætte med den fastfrosne vurdering fra før 1.7.2020. På de sidste sider i denne beretning har vi gengivet en artikel fra Berlingske af 27. maj 2023. Her augmenteres en række aktører og rådgivere på andelsboligmarkedet for og imod fastfrysning, dog uden de kan komme med en entydig anbefaling. Det er og bliver, som bestyrelsen også de tidligere år har sagt og skrevet i beretningerne, et holdningsspørgsmål for den enkelte andelshaver.



Handler

Der er i året handlet 10 lejligheder, men ingen førstegangssalg. Siden vores stiftelse i 1999 er der frem til 30. juni 2023 gennemført 310 handler eller gennemsnitlig 13 pr. år.

Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejelejligheder til salg, da vi stadig har 10 i ejendommen. De sælges som førstegangssalg i takt med, at lejerne fraflytter. Det betyder likviditet til ekstraordinær vedligeholdelse/forbedring af ejendommen, nedbringelse af gæld eller opsparing. Herudover har vi "den sidste" lejelejlighed (VM 17, st. tv.), som af beskatningsmæssige hensyn ikke må sælges, jf. vedtægt. (Læs eventuelt også revisors note 18 i regnskabet).

Ventelister

Da vi opdaterede ventelisterne pr. 1. januar 2023, var der 90 andelshavere indskrevet på bytlisten og 145 på den eksterne venteliste.

Finanstilsynets løbende kreditmæssige opstramninger over for bankerne, afspejler sig ved at det er blevet endnu sværere, at købe ny bolig for et salg af egen. Hos os ses det bl.a. ved, at der kommer færre til fremvisningerne, og endnu færre end tidligere takker ja til en ny andelsbolig.

Erfaringsmæssigt samler interessen sig især om de største lejligheder, når de kommer til salg. Det kan oplyses, at der i 2022 er solgt en 4 værelses på 136 m². 10 fra bytlisten var tilmeldt til fremvisningen og 4 takkede ja. Det blev nr. 41, som fik lejligheden. En tilsvarende lejlighed på 133 m² i 2023 havde 8 tilmeldte fra bytlisten og 3 takkede ja. Det blev nr. 46, som fik lejligheden.

Endvidere kan nævnes, at en 3 værelses på 83 m² gik til nr. 34 og en 2 værelses på 68 m² gik til nr. 53 på bytlisten.

På ekstern venteliste fik nr. 33 en 1½ værelses på 56 m² og nr. 88 en tilsvarende lejlighed. To 2 værelses på hhv. 71 m² og 72 m² gik til nr. 53 og 110, samt at en lignende lejlighed med altan til gården gik til nr. 140, der som den eneste fra bytte- og ventelisten takkede ja til den.

Senest handlede er en 1 værelses på 56 m², der gik til nr. 101 på ekstern venteliste.

Alle lejligheder er i året således solgt til bytte- eller den eksterne venteliste. Der er ikke siden 2019 solgt en lejlighed uden for ventelisten. Se statistik på side 20 i denne beretning.

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 1-3 klik, finde på hjemmesiden.

Fx under Kontakt "[Forsyningssvigt og nødsituationer](#)" klik på den og du har to hjælpeark med vejledning og kontaktoplysninger i tilfælde af strømsvigt, vandskade, elevatorproblemer, manglende brugsvand, fjernvarme, IT-netværk, mm.

Brug eventuelt også [FAQ](#) (ofte stillede spørgsmål) hvor der findes svar.



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

Valuarvurdering

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

Valuaren skal vurdere ejendommens værdi i en andelsboligforening, som om det var en udlejningsejendom. I den vurdering er rentabilitetsberegningen et af flere vigtige elementer. Det er valuarens skøn af, hvor stort en årlig afkastprocent en investor vil forlange.

Valuaren skønner og beregner først, hvad de samlede lejeindtægter vil indbringe. Derefter skønner og beregner han, hvad de samlede driftsudgifter vil udgøre. Forskellen er det skønsmæssige årlige overskud i ejendommen.

Derefter er afkastprocenten afgørende for, hvor stor værdiansættelsen bliver. Jo lavere afkastprocent, desto højere bliver ejendommens værdiansættelse. Og omvendt! Den "stabiliserede afkastprocent" er i A/B VED MØNTEN fastsat til 5,5 inkl. inflation. (Stabiliseret afkastprocent betyder, at udgangspunktet tages i et "normalt" drifts år).

Ejendommen blev pr. 1. juni 2020 vurderet til kr. 236,7 mio. (fastfrysning), pr. 30. juni 2021 til kr. 243,6 mio., pr. 30. juni 2022 til kr. 252,2 mio. og pr. 30. juni 2023 til kr. 253,8 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 gang indskuddet svarende til kr. 300 pr. m², 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 pr. m², hvilket betyder, at hensættelserne til reserveerne nedskrives til kr. 19,2 mio. Dette ved brug af den fastfrosne vurdering (sikkerhedsnet).

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hæve andelskronen til kr. 20.400 pr. m²

Bankens vurdering

Foreningen har i mere end 10 år været kunde i Arbejdernes Landsbank. Umiddelbart efter afholdelse af den årlige generalforsamling sender vi dem referatet, beretningen, regnskabet og budgettet.

De gennemgår vores aktuelle økonomi, og de har hermed et historisk og dybdegående kendskab til vores forening. Foreningen har ikke lån eller kassekredit i banken, men alene indlån.

Banken har senest vurderet foreningen og vores økonomi med udgangspunkt i sidste års regnskab (2021/2022). Her kan du se nogle af de konklusioner og nøgletal, de er kommet frem til, og som de lægger vægt på i forhold til blandt andet udlån til os andelshavere og som privatpersoner:

- 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 gennemførelse af fx et større renoveringsprojekt – eller ved fald i ejendommens værdi
- Realkreditfinansiering med fast lav rente og afdrag
- Foreningen er professionelt administreret og revideret
- Foreningen har en meget aktiv og kompetent bestyrelse
- Såvel andelenes pris og boligafgift ligger på et fornuftigt niveau

Arbejdernes Landsbanks vurdering er, at A/B Ved Mønten er en rigtig sund og god forening, som de har **blåstemplet**.

Valg til bestyrelsen

Foreningen har gennem årene haft mange bestyrelsesmedlemmer, da der er sket en løbende udskiftning. Sidste år beskrev jeg imidlertid, at den daværende bestyrelse havde en ganske betydelig anciennitet.

På generalforsamlingen blev Monique Plahn Bøger valgt som nyt bestyrelsesmedlem og nyvalgte suppleant Steen Andersen tiltrådte som bestyrelsesmedlem, da Steen E. Petersen fraflyttede ejendommen i januar.

Vi er pt. 6 bestyrelsesmedlemmer, og har brug for op til 2 nye suppleanter. Iben Frydensberg og Kasper Nordborg Kiær er på opfordring villige til at modtage valg som suppleanter.

Men dette skal imidlertid ikke afholde andre interesserede andelshavere i at stille op i kampvalg som hhv. bestyrelsesmedlem eller suppleant.

Cykeloprydning

Viceværten bortskaffede 45 cykler ved forårets cykelrazzia.

Trods dette er der stadig defekte cykler i cykelkælderen og ladcykler i gården, som ikke anvendes, da ejeren blot fjerner markeringen uden reelt at forholde sig til OM den ikke i år burde afhændes.

Af pladshensyn skal vi derfor igen opfordre til at ubrugelige cykler mv. afhændes – og man behøver ikke at vente til den årlige cykelrazzia. Hvis du ikke selv har mulighed for at bortskafe den, er du velkommen til at træffe aftale med vicevært Steen Meisner, så kan han sørge for at den kommer med storskrald.



Konvertering af butikker til bolig - AF 4

Aktuel Byggerådgivning ApS udarbejde ved årsskiftet to forslag til en sammenlægning og etablering af en lejlighed i den tidligere frisørsalon og naboledjemalet.

Vi havde nogle udfordringer, bl.a. ligger gårdtoiletet ind i den kommende lejlighed, som derfor skal nedlægges – men lovgivningsmæssigt skal der etableres et gårdtoilet andet sted i ejendommen.

Under alle omstændigheder er der søgt Københavns Kommune om tilladelse til konverteringen. Når vi har svar herfra, håber vi at kunne sætte processen i gang.

Beboerlokaler

I har måske læst om husejernes udfordringer med BBR registret. Husejere der har lavet tilbygninger, opsat gasfyr eller etableret badeværelse i kælderen uden at give hjemkommunen besked.

Vi har en tilsvarende udfordring med beboerlokalet og motionsrummet på grund af skærpede krav fra brandmyndighederne til flugtveje mv.

Vi har derfor haft et brandrådgivningsfirma til at foretage beregninger og udarbejde ansøgning om ændret anvendelse (tilretning af BBR). Vi afventer svar fra kommunen!



IT-netværk

I marts indgik vi aftale med Fiberby A/S om at de overtager som netværksleverandør. TDC skal lægge nye fiberkabler ind fra gaden til serverrum og krydsfelt, men der er tilsyneladende forsat mangel på arbejdskraft, og i marts var tidshorizonten 20 uger. Først 8. september blev der ført et nyt kable under Amagerfælledvej og ind i ejendommen.

Vi har fået en aftale med Fiberby A/S, der betyder, at prisen for den enkelte lejlighed fortsat vil være kr. 100 pr. måned, da vi tilmelder alle (132). Hastigheden vil være op til 1000/1000 mbit.

Opstartsudgifter, udstyr mv. betales af Fiberby A/S, men det vil være foreningen som er ejer af det aktive udstyr.

Fiberby A/S udsender yderligere information herunder kontaktoplysninger for support ved opstart, som forventes at blive pr. 28. september 2023.

Hjertestarter

I 2020 overlevede 14 pct. et hjertestop, mens det i 2001 blot var 4 pct.

Det er bl.a. danskernes villighed til at træde til, der har bragt os op blandt de førende i verden til at redde liv. Når et menneske falder om med hjertestop uden for et hospital i Danmark, træder vidner til med hjælp i 80 pct. af tilfældene. Vi er dermed blandt de lande i verden hvor flest træder til.

Ifølge TrygFondens hjemmeside er det deres ambition, at der skal være vidner, som træder til med livreddende førstehjælp i 85 pct. af tilfældene med hjertestop uden for et hospital, og derfor skal endnu flere danskere engageres i at give livreddende førstehjælp, bruge hjertestarterne og melde sig som hjerteløbere.

I 2016 indkøbte foreningen og opsatte den hjertestarter som sidder ved porten mellem Ved Mønten 17 og 19.

Der er beboere som har tilmeldt sig som hjerteløbere og vores hjertestarter *har* flere gange været med ude og løbe. Link: [Bliv hjerteløber \(hjertestarter.dk\)](http://Bliv_hjerteløber_(hjertestarter.dk))

Der blev fra start tegnet abonnement hos Safetygroup ApS om overvågning af elektroder og batteri, som vi udskifter når der er behov. Endvidere giver TrygFonden os besked når hjertestarteren har være ude af skabet.



Fjernvarme

Efter møde med energirådgiveren fra HOFOR og Sparholt VVS, blev varmekælderens atter gennemgået. Dette for at sikre størst mulig afkøling af det fjernvarmevand som vi sender retur til varmekædet - og hermed en bedre udnyttelse af energien. Det er efter krav herom aftalt at fremløbs-temperaturen i radiatorerne blev sænket til ca. 50°C (vi har tidligere i gennemsnit haft ca. 60°C).

Du skal ikke ændre indstilling på radiatortermostaten, da ventilen automatisk vil åbne lidt mere for at få den temperatur du ønsker i rummet - tallet 3 på føleren svare til ca. 20°C. Hvis du ønsker højere temperaturer, skal der skrues op på termostaten.

Du vil opleve, at de gennemgående centralvarmerør i lejligheden ikke vil være lige så varme som hidtil, hvorfor "spildvarmen" herfra er mindre end vi har været vant til. Økonomisk skulle det imidlertid IKKE blive dyrere for den enkelte bruger.

Vores brugsvand (vandet i hanerne) påvirkes ikke.

Afkøling er forskellen i temperaturen på det fjernvarmevand, vi modtager og det, der sendes retur. Det betyder naturligt nok, at vandet skal være koldere, når det går ud, end når det kommer ind i ejendommen.

Afkølingskravet for 2022 var 31°C. En afkøling på over 37°C er god og resulterer i en bonus. Ligger afkølingen mellem 37°C og 27°C, er den neutral, men ligger den under 27°C, så opkræver HOFOR en merudgift. Vi har altid haft store udfordringer med at afkøle nok, især fordi vores centralvarmeanlæg er et-strengt og radiatorerne er placeret midt i lejlighederne – og ikke under facadevinduerne.

HOFOR vil over de kommende 10 år gradvis sænke temperaturen yderligere ned til 65°C på det fjernvarmevand som sendes ud til ejendommene. Sidste år modtog vi vand på op til 95°C. Det vil derfor stille store krav om løbende fintuning af centralvarmeanlægget.

Hidtil har Iwan Christoffersen holdt øje ved at foretage fysiske aflæsninger og ført manuelle månedlige journaler.

Vi har nu bestilt elektronisk overvågning af varmekælderens installationer, således at afkølingen og ejendommens samlede vandforbrug til enhver tid kan følges.

Radiatorer

Erfaringsmæssigt er der beboere, som ikke får nok varme i radiatorerne når der åbnes for fjernvarmen omkring 15. september – oftest fordi der er radiatorer, som skal udluftes eller fordi "stiften" inde i termostaten har sat sig fast.

Hvornår man tænder for varmen for efterårs- og vintersæsonen er meget individuelt, og der kan derfor gå lang tid inden alle ejendommens radiatorer er tømt for luft og i stedet fyldt op med den nødvendige mængde vand. Udluftning hos de enkelte beboere skal derfor også foretages over lang tid.

Vi har med succes de seneste år bedt om at alle (flest muligt) SAMTIDIGT holder alle radiatorerne åbne. Så sørger blikkenslageren for at der sendes koldt/lunkent vand igennem centralvarmesystemet, og der fyldes yderligere vand på. Ved at benytte koldt vand tæller varme-fordelingsmålerene ikke mens arbejdet pågår.

OPFORDRING

I forbindelse med at der blev lukket for varmen den 15. maj, opfordrede vi i år til at du satte dine termostater på 5 – fuld styrke. Det betyder, at den lille stift der sidder inden i termostaten ikke er presset i bund, og derfor risikerer at "gro" fast, som den ellers *kan* gøre, hvis der er helt slukket. Ved at holde termostaten åben henover sommeren vil den bedre kunne virke, når fyrringssæsonen begynder i september.

Altaner

Efter drøftelser med *altan.dk* om bl.a. foreningens 20 stålaltaner fra 1984 mod gaden Ved Stadsgraven 1 og Ved Mønten 19 traf vi aftale om eftersyn for holdbarhed, hvorfor de blev gennemgået i marts då.

Konklusionen fra *Dansk Betonundersøgelse* er, at altanerne er i fin stand, og først igen skal efterses inden for en periode på 10-15 år.

Set i lyset heraf, de stærkt øgede priser på materialer og arbejds løn, samt ikke mindst finansieringsomkostninger, er en udskiftning til nye altaner mod gaden derfor indtil videre udskudt.

Vi udsendte rapporten fra Dansk Betonundersøgelser til berørte beboer, og den blev også lagt på foreningens hjemmeside under "Dokumenter".

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

Så med andre ord: altanprojektet er igen blevet sat i stå, også selv om generalforsamlingen sidste år gav fornyet accept til at der foretages udskiftning og ny-opsætning, samt at bruge penge på rådgivning.

De tre betonaltaner mod gården Ved Stadsgraven 7 mf. blev gennemgået i juli 2021 og de fik repareret værn, befæstninger og betonkanter.

Nyt badeværelse og køkken

Når en andelshaver ønsker at renovere badeværelset eller køkkenet, skal der iflg. vedtægten §§10 og 11 ansøges herom. Vi har i år opdateret de vejledninger (eksempel på tilladelse og fuldmagt), som ligger på hjemmesiden under dokumenter.

Læs dem inden du påtænker reovering af dit køkken eller badeværelse!

En af udfordringerne for bestyrelsen når vi modtager en anmodning om reovering af et køkken eller badeværelse, er at sikre at foreningen har økonomi til at få udskiftet faldstamme og/eller stigestreng i det aktuelle regnskabsår. Selvom foreningen alene har ansvar for de fælles forsyningsledninger er det hver gang en større udskrivning, da det kan betyde at rør hos over og/eller underbo også skal skiftes.

Endvidere er der andelshavere som ønsker at nedlægge bygas-installationen ifm. reovering af køkken, og i stedet får fx induktions-kogeplader og ovn/mikroovn mv. Dette stiller yderligere krav til den mængde strøm vi får leveret i ejendommen. Derfor udarbejdede vi tidligere på året en samlet oversigt over hvilke lejligheder, der får leveret bygas fra HOFOR, og hvem der ikke længere har gas. Ca. 1/3 af ejendommens lejligheder benytter ikke længere bygas, men det er meget ulige fordelt. Især i VS 3, 7 og 9 er der nedlagt mange gasmålere.

Vaskeriet

Det er tid til at udskifte vores 3 vaskemaskiner i vaskeriet. De har vasket hhv. 18.000, 19.000 og 20.000 gange, og skal nu oftere tilses af montøren fra Miele. Nye maskiner vil være mere energieffektive og bruger mindre vand. Vaskepris forventes fastholdt på 17 kr. pr. vask.

Bestyrelsen foreslår, at der samtidigt installeres et sæbedosseringsanlæg.

Det vil bl.a. have den fordel: at der kun bruges den fornødne mængde sæbe og skyllemiddel til den bestilte vask, at vi ikke skal have separat og tilbagevendende montør til at rense/rengøre sæbeskål mv. for forskellige sæberester og det vil være inkluderet i et abonnement. I dag tager det 2-3 vaske inden eventuel parfumeholdig sæbe/skyllemiddel er ude af vaskemaskinen hvis en bruger, imod aftale om parfumefrit vaskeri, alligevel benytter vaskemiddel med parfume.

Det vil betyde, at i stedet for at du selv indkøber sæbe og skyllemiddel, skal der betales herfor sammen med vaskeprisen, som opkræves sammen med andelsboligafgiften. Vi skal derfor indgå aftale med fx Miele om at de til stadighed sørger for tilsyn og opfyldning. En anslået pris for sæbe er kr. 3,20 pr. vask, men dette skal forhandles nærmere inden endelig aftale træffes.

Renovering og vedligeholdelse af lejlighed

Gennem årene har vi tilbagevendende i beretningerne omtalt, at det er vedtægtsbestemt hvad foreningen og hvad den enkelte andelshaver har ansvar for at vedligeholde – med andre ord hvem skal betale for hvad?

Senest er det omtalt på side 17 i beretningen for 2019-2020; link: [Bestyrelsens beretning \(abvm.dk\)](#) som vi vil henvise til, hvis det måtte have din interesse.

Supplerende bør det måske pointeres, at vi som forening – dvs. os som andelshavere, også er udlejer af hhv. lejelejligheder og erhvervslejemål, som vedligeholdelsesmæssigt er afhængig af den enkelte lejers lejekontrakt og lejelovens bestemmelser. Så når du som andelshaver taler med en nabo, *kan* du ikke være sikker på, at I er omfattet af de samme bestemmelser.

Fx er der lejere (beboere) som betaler et tillæg til den månedlige husleje for at foreningen har ansvar for blandingsbatterier, og andre (som os andelshavere) ikke betaler hertil og derfor selv har vedligeholdelsespligten.

Foreningens vedtægtsbestemmelser er lejerne uvedkommende, da de ikke er omfattet heraf.

Ud af de 130 lejligheder vi har i ejendommen, var vi 67 der i 1999 stiftede foreningen, og blev andelshavere. 63 forblev lejere med os som deres nye udlejer. Især de første år blev der bl.a. brugt meget tid på at redegøre over for lejerne hvad de vedligeholdelsesmæssigt selv skulle betale for, også selvom det var de samme regler som hos den tidligere udlejer.

Her 24 år efter er der 11 lejere tilbage i ejendommen, som alle med deres lange anciennitet bør være bekendt med reglerne, nemlig, at: *"lejer ikke kan bestille og igangsætte arbejder i lejligheden uden bestyrelsens forud indhentede tilladelse."*

Ligesom bestyrelsen indhenter tilbud fra håndværkere når opgaver skal udføres for foreningen, bør såvel andelshavere som lejere gøre det sammen, inden der bestilles opgaver udført. Det kan efterfølgende vise sig at spare tid, penge og ikke mindst ærgrelser for alle parter. Bestyrelsen opfordrer til at indhente tilbud når der ansøges – også fra de håndværkere som foreningen benytter, *hvis* man måtte ønske at benytte dem.

Reparation og vedligeholdelse af ejendom

Der er brugt kr. 1.168.836 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 566.832 på ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. Udgifterne 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. 286.776
- Tømrer/snedker, bl.a. fejlister til opgangsdøre, bordplader til cykelkælder, udbedringer på køkkentrappe efter vandskade, kr. 33.203
- Elektrikerarbejde, renovering af opgangslamper, lyskilder mv., kr. 69.578
- Glamester, revnet rude opgangsdør VS 7 kr. 5.522
- Maler, oliering af opgangsdøre, port, borde og bænke kr. 35.526
- Serviceabonnement, (bl.a. Guldager A/S), 25.920
- Låseservice, reparation af gadedør VM 11 og 13, indkøb af nøgler, låse omlægning butikker kr. 34.861
- Serviceabonnement, vaskeri (Miele), kr. 16.915
- Redskaber, håndtag VM 13, multiklæb mv. kr. 112
- Gårdanlæg og udenoms arealer i øvrigt, inspektion, 30 caféstole, juletræ, mv., kr. 12.972
- Fælleslokaler, motionsrum serviceeftersyn, mv. kr. 8.245
- Byggerådgivning, ABR helbredstjek, BBR-sag, Branddokumentation, kr. 59.618
- PD Elevator ApS, abonnement, kr. 12.756

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt oprettende murer/malerarbejder hos over/underboer ifm. andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser kr. 307.451
- Reparation/maling af køkkentrappen VS 1, tørrerum, kr. 177.093
- Rådgivning butikker AF 4 til bolig, gennemgang af stålaltaner, kr. 39.925
- PD Elevator ApS, reparation, lovpligtig udskiftning af glas (køjer) og kontakter kr. 42.363 , samt
- Udskiftning til video-hustelefoner i 9 opgange, kr. 769.008 (afskrives over 5 år)

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (ikke i prioriteret rækkefølge):

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016
- Nye el-skabe, større opdeling af fx strøm til vaskeri, opgangslamp, lejlighederne, mv.
- Udskiftning af 20 altaner, Ved Stadsgraven 1 og Ved Mønten 19 (udskudt)
- Altanprojekt, opsætning af individuelt finansieret altaner (udskudt)
- Vandstop til hhv. brugsvand og fjernvarmeanlægget
- Reparation/maling af 3 hovedtrapper AF 4-8
- Reparation/maling af 1 køkkentrappe VM 19
- Reparation/maling af 2 hovedtrapper 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 eventuel kloakreparationer

- Reparation af trappesten på hovedtrapper
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage til 1. sal)
- 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 resterende støbejernsradiatorer: Amagerfælledvej 10 stk., Ved Mønten 21 stk., Ved Stadsgraven 20 stk.
- 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.)
- Udskiftning af elektronisk styresystem i varmekælder
- Udskiftning af 3 vaskemaskiner i vaskeri, samt etablering af sæbedosseringsanlæg



Foto: Kong Haakons Kirkes Facebook

Regnskabet 2022/2023

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

Indtægterne er på samme niveau som sidste år, dog ca. 66.000 højere end budgetteret.

På udgiftssiden har vi større udgifter til renovation, som igen er steget (kr. 59.000 pr. kalenderår) og slår igennem i dette regnskab med halvdelen, hertil udgifter til rengøring af containerne i alt ca. kr. 37.000 Den stigende elpris har betyder en merudgift på ca. kr. 39.000, hvorimod forbruget af vand er ca. kr. 23.000 mindre end sidste år.

Udgifterne til trappevask og vinduespolering er steget med ca. kr. 8.000 og ejendomsforsikringen med ca. kr. 8.000, som følge af den almindelige prisudvikling. Ejendomsskatter er steget med ca. kr. 10.000. Glatførebekæmpelse og snerydning beløber sig i året til ca. kr. 32.000. Til gengæld har vi ikke i året haft udgifter til beskæring af træet og buske. Den kommer så til foråret 2024.

Administration, revision, vurdering, mv. er stort set som budgetteret

Det der "stikker lidt ud" i regnskabet er en øget udgift til etablering og abonnement for "målerpasning og varmeregnskab". Dette skyldes, at det blev lovpligtigt at fjernvarmeforbrugerne elektronisk skal kunne tilgå oplysninger om den enkeltes løbende varmeforbrug. (Brunata OnlinePlus).

Endvidere er der brugt penge til rådgivning ca. kr. 99.000. Vi har som ovenfor beskrevet, haft hjælp til udarbejdelse af branddokument og ansøgning til kommunen ifm. tilretning af BBR, gennemgang af stålaltanerne mod gaden, arkitekt Hjælp til udarbejdelse af tegninger og ansøgning om etablering af lejlighed i forretningslokalerne, samt den årlige varmesynsrapport og gennemgang af ejendommen. Heldigvis har vi ikke i år haft sager som krævede advokatbistand.

De finansielle udgifter passer stort set, også selv om der frem til 31. december er betalt negative renter for indlån i banken – dels for foreningens egen likviditet men også ifm. deponeringer af købesummer. De negative renter bortfaldt fra nytår.

Der har været plads til at fortage ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver; renovering af en køkkentrappe, opsætning af video-hustelefoner i de sidste 9 opgange og renovering af tørrekældrene.

Den løbende og ekstraordinære vedligeholdelse er der redegjort for på side 4, 12 og 13 i denne beretning. Der er i året samlet set brugt mindre end budgetteret ca. kr. 524.000, idet det bemærkes, at der i dette beløb ikke er indregnet udgiften/afskrivningen på til video-hustelefonerne.

Efter betaling af afdrag på prioritetsgæld lander vi på et overskud på kr. 635.689, som overføres til næste år. Årets resultat må anses som tilfredsstillende.

Årsrapporten er i sin helhed udsendt sammen med indkaldelsen. Læs eventuelt også tillægget til denne beretning "Foreningen i tal". Mere om regnskabet, samt budget for næste år på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 4 og 7.

Andelsboligafgift

Inflationen har de seneste år været høj. Mange af foreningens faste udgifter er derfor steget, men også Københavns Kommune har hævet taksterne for renovation, ligesom vores skat (grundskyld) løbende har fået en tak opad. Ingen af disse stigninger må forventes at falde til tidligere niveauer.

Vi har haft uændret andelsboligafgift siden 1. januar 2019, hvorfor bestyrelsen finder at det er tid til en mindre regulering. Vi foreslå derfor en stigning på kr. 20 pr. m² pr. år til kr. 580 pr m² pr. år gældende fra 1. januar 2024. Det vil give foreningen en årlig merindtægt på kr.188.380.

Af skemaet kan du se hvad stigningen månedligt vil betyde for dig:

Andelsboligafgift ekskl. forbedringsforhøjelse			
Lejlighedsstørrelse i m ²	Nuværende (560,00 kr.)	Stigning pr. mdr. 3,57%	Ny boligafgift (580,00 kr.)
52	2.426,67 kr.	86,67 kr.	2.513,33 kr.
55	2.566,67 kr.	91,67 kr.	2.658,33 kr.
56	2.613,33 kr.	93,33 kr.	2.706,67 kr.
58	2.706,67 kr.	96,67 kr.	2.803,33 kr.
62	2.893,33 kr.	103,33 kr.	2.996,67 kr.
64	2.986,67 kr.	106,67 kr.	3.093,33 kr.
66	3.080,00 kr.	110,00 kr.	3.190,00 kr.
69	3.220,00 kr.	115,00 kr.	3.335,00 kr.
70	3.266,67 kr.	116,67 kr.	3.383,33 kr.
71	3.313,33 kr.	118,33 kr.	3.431,67 kr.
72	3.360,00 kr.	120,00 kr.	3.480,00 kr.
73	3.406,67 kr.	121,67 kr.	3.528,33 kr.
79	3.686,67 kr.	131,67 kr.	3.818,33 kr.
80	3.733,33 kr.	133,33 kr.	3.866,67 kr.
83	3.873,33 kr.	138,33 kr.	4.011,67 kr.
86	4.013,33 kr.	143,33 kr.	4.156,67 kr.
87	4.060,00 kr.	145,00 kr.	4.205,00 kr.
92	4.293,33 kr.	153,33 kr.	4.446,67 kr.
95	4.433,33 kr.	158,33 kr.	4.591,67 kr.
111	5.180,00 kr.	185,00 kr.	5.365,00 kr.
113	5.273,33 kr.	188,33 kr.	5.461,67 kr.
114	5.320,00 kr.	190,00 kr.	5.510,00 kr.
116	5.413,33 kr.	193,33 kr.	5.606,67 kr.
133	6.206,67 kr.	221,67 kr.	6.428,33 kr.
136	6.346,67 kr.	226,67 kr.	6.573,33 kr.

Til sammenligning betaler lejerne i ejendommen (i gennemsnit) kr. 584 pr. m² pr. år. Lejerne varsles årligt om huslejeforhøjelser på baggrund af stigende skatter og afgifter.

Afslutning

Det blev hvad vi i år har valgt at omtale. Læs eventuelt også fortsættelsen "Foreningen i tal" og GF temaer: Nye grundvurderinger og artiklen fra Berlingske om fastfrysning af vurdering.

Beretningen og listen over reparation og vedligeholdelse giver et lille indblik i mangfoldigheden af de opgaver, som bestyrelsen i år har taget sig af. Vi vil benytte lejligheden til at kvittere for de mange venlige tilkendegivelser vi i løbet af året har modtaget. Det glæder os, at der er medlemmer der sætter pris på vores arbejde.

Vi håber, at denne beretning sammen med vores orienteringsmails gennem året, er med til at tegne et billede af en fortsat veldrevet forening med positive og glade andelshavere og beboere.

Bestyrelsens hovedfokus vil som de forgående 24 år være på foreningens økonomiske drift og ejendommens vedligeholdelse.

Søndag den 24. marts 2024 har A/B VED MØNTEN 25 års jubilæum. Hvorvidt dette skal markeres må bestyrelsen drøfte. Hvis der blandt medlemmerne måtte være idéer eller særlige ønsker, hører vi gerne herom.

Tak til Boligadministratorerne A/S. Bestyrelsen er overbevist om, at hovedparten af andelshaverne ikke er bekendt med mængden, forskelligheden og kompleksiteten af de opgaver som vores administratorer Marie-Louise Malmstrøm og Allan Rigelsø hver dag løser for os. Det sker med stor dygtighed og dedikation. Bestyrelsen sætter meget pris på samarbejdet og vores sparring, som vi ved denne lejlighed gerne vil sige jer tusinde tak for.

Igen i år var der andelshavere der tog initiativ til at lave arrangementer for ejendommens børn: tøndeslagning ved fastelavn samt "æggejagt" og besøg af påskeharen. Endvidere et loppemarked i forhaven. Gode initiativer som fortjener ros!



Loppemarked 21. maj 2023

Andelskrone:	Bestyrelsen indstiller til <u>ændret</u> andelskrone på 20.400 pr. m ² , hvilket svarer til 68 gange indskuddet. En stigning på kr. 900 pr. m ² .			
Andelsboligafgift:	Bestyrelsen indstiller til <u>ændret</u> andelsboligafgift til kr. 580 pr. m ² pr. år. En stigning på kr. 20 pr. m ² pr. år gældende fra 1. januar 2024.			
Vurdering:	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2020 vurderet ejendommen til kr. 236,7 mio., <u>som bestyrelsen indstiller til fastfrysning</u> . Erik Wiborg har foretaget genvurdering pr. 30. juni 2023 til brug for den regnskabsmæssige opgørelse af ejendommens værdi i balancen jf. årsregnskabsloven. Ejendommen blev vurderet til kr. 253,8 mio. Se mere under andelskroneberegning i regnskabet side 24.			
Driftsresultat: 1.7.2022 - 30.6.2023	Vi har indtægter på i alt kr. 6.327.427 Udgifter til reparation og vedligeholdelse er på kr. 1.168.836. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, afskrivninger mv. beløber sig til kr. 2.863.934. Resultatet af ordinær drift blev kr. 2.294.657. Prioritetsrenter var kr. 588.116. Renteudgift til bank var kr. 17.126. Årets overskud blev kr. 1.689.415 <u>før</u> afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.188.256. Overskud på kr. 635.689 overføres til næste år.			
Status: 30.6.2023	Egenkapital før andre reserver kr. 198,4 mio. Andre reserver kr. 19,2 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursregulering, mm.) Kursværdi restgæld kr. 26,7 mio. (Nominelt kr. 36,7 mio.). Balance kr. 258,1 mio. Likviditet kr. 2,4 mio.			
Hæftelse:	Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. Vedtægt §5.			
Forsikring:	Der er tegnet fuld- og nyværdiforsikring, som dækker brand, angreb af svamp- insekt eller råds-kader, samt en bestyrelsesansvars- og net-bankforsikring.			
Mål og tal:	<u>Ejendommen</u>	<u>antal</u>	<u>m²</u>	<u>indtægt i pct.</u>
	Andelslejligheder	119	9.419	87
	Udlejede lejligheder	11	908	9
	Udlejede erhverv	12	673	3
	<u>Kælderlejemål</u>	<u>22</u>	<u>394</u>	<u>1</u>
	I alt	164	11.394	
	Grundareal		4.127	
Hoved- og nøgletal:	Se årsrapporten (regnskabet) side 7.			
Nøgleskemaer:	Det lovpligtige <i>Nøgleoplysningsskema I</i> fremgår af årsrapporten. <i>Nøgleoplysningsskema II</i> , der relaterer sig til den enkelte andelslejlighed, udarbejdes ifm. salg. <i>Nøgleoplysningsskema III</i> udarbejdes kun hvis der inden næste årsafslutning sker væsentlige ændringer i foreningens formueforhold. <i>Nøgleoplysningsskema IV</i> 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:
27.09.2023	kr. 23.107	?	?
27.09.2022	kr. 22.023	kr. 19.500	65
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. m ² pr. år	Kr. 411	→ Kr. 425	→ Kr. 470	→ Kr. 500	→ Kr. 535	→ Kr. 560

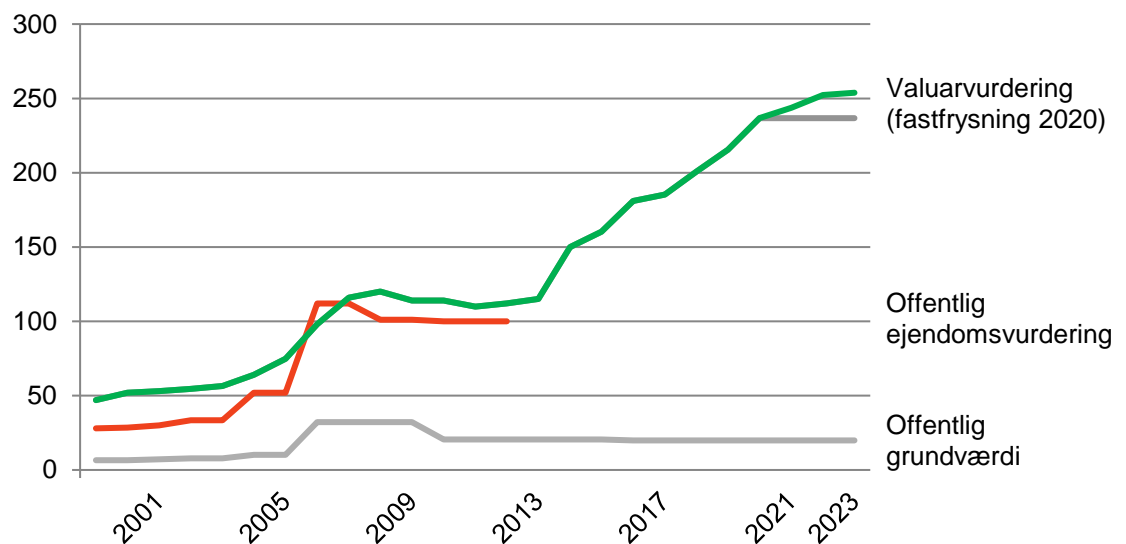
Ejendommens vurdering

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. (fastfrysning). Pr. 30. juni 2021 til kr. 243,6 mio., pr. 30. juni 2022 til kr. 252,2 mio. og pr. 30. juni 2023 til kr. 253,8 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.

Mio. kr.



Skat

Andelsboligforeninger betaler ikke ejendomsværdiskat, men alene grundskyld. I år betaler vi kr. 677.212. Den beregnes på baggrund af grundværdien.

Realkredit

Foreningens langfristede gæld:

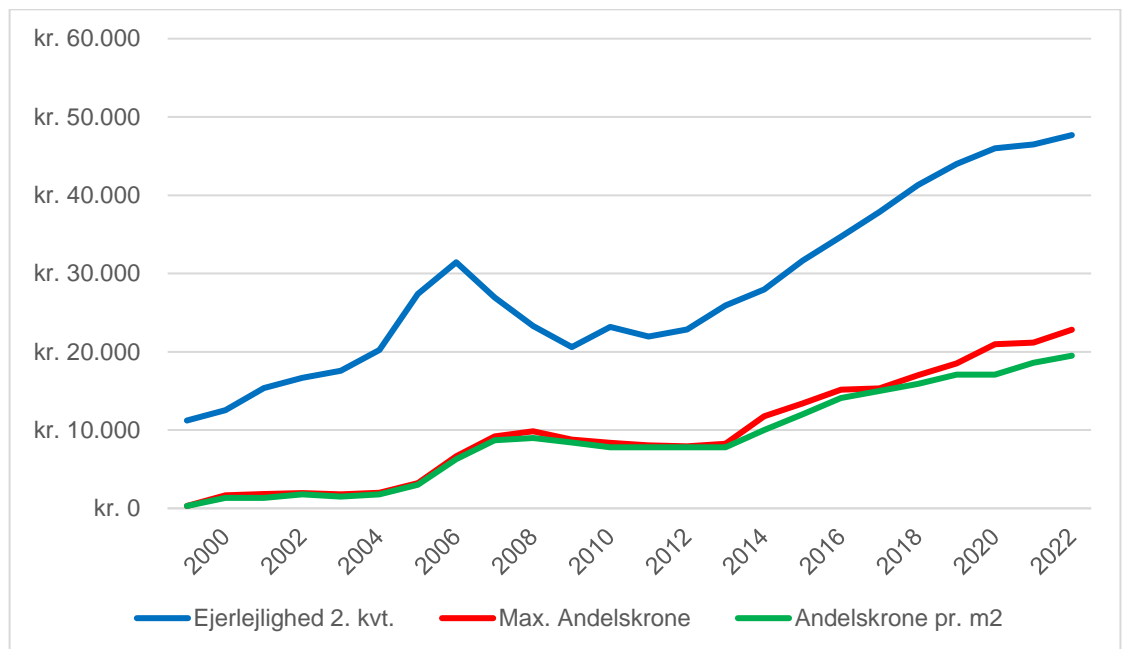
Realkreditlån pr. 30.6.2023	Bidrag	Hovedstol	Restgæld	Kursværdi
1% RD 2050 m/afdrag	0,43%	kr. 40.806.000	kr. 36.696.881	kr. 26.669.927

[ISIN-kode DK0004612454](#)

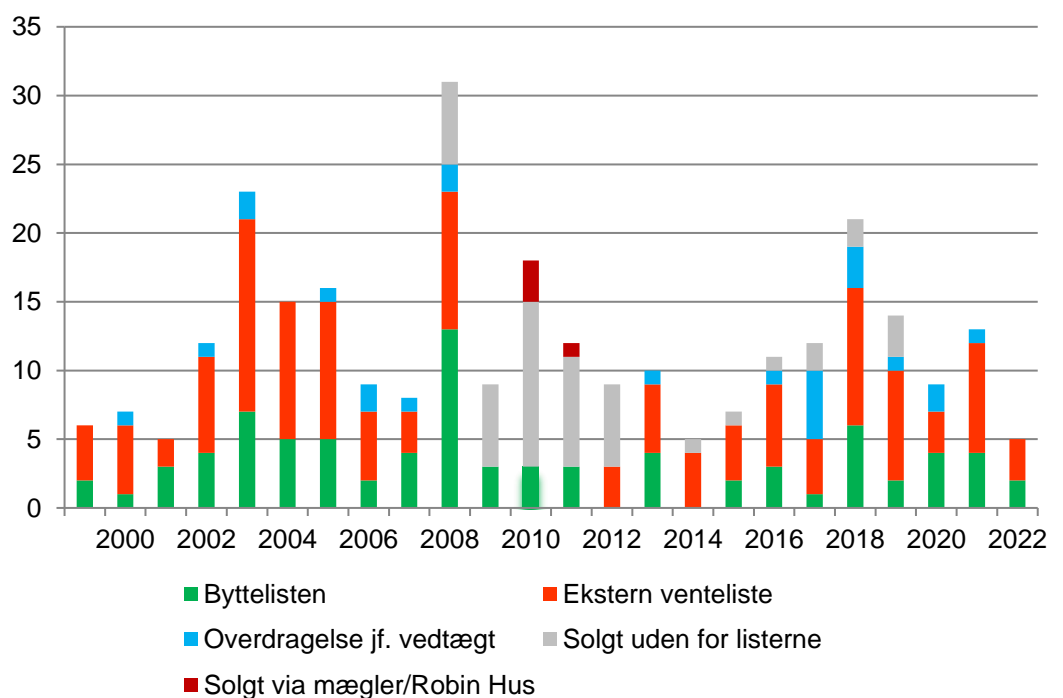
Foreningen sammenholdt med ejerlejlighedsmarkedet

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

Kr. pr. m²



Statistik for antal handlede andelslejligheder



GF temaer

Nye grundvurderinger

Andelsboligforeninger betaler grundskyld og nye grundvurderinger er på vej

v/MICHAEL THØNNINGS, ABF-nyt, maj 2023

Der kommer til at gå endnu et par år, før landets andelsboligforeninger får at vide, præcis hvor meget de skal betale i skat af deres grundværdier – den såkaldte grundskyld.

ABF har løbende været i kontakt med Vurderingsstyrelsen, der står for at lave vurderinger af alle grundværdier i landet, og her har de meldt ud, at andelsboligforeningernes vurderinger tidligst vil være klar i begyndelsen af 2025. Dermed er de skudt et år i forhold til det, der tidligere var meldt ud.

Forventningen var, at vurderingerne skulle komme i 2024, men da metoden til at lave vurderingerne for erhvervsejendomme - som andelsboligejendomme teknisk set hører under - først skal udvikles i 2024, kommer de første vurderinger forventeligt først i 2025, fortæller Jan Hansen, der er direktør i ABF.

Vurderingsstyrelsen har overfor ABF ligeledes påpeget, at tidsplanen afhænger af, hvornår de bliver færdige med at vurdere ejerboligerne, der skal vurderes først.

Dermed kan der gå længere tid, før alle andelsboligforeninger har deres nye vurdering.

Hvad koster det os?

Selvom der ikke er kommet nye vurderinger, skal andelsboligforeningerne stadig betale deres grundskyld. Det gør man med udgangspunkt i den nuværende vurdering, hvor man som hidtil betaler en vis promille af grundværdien til skat. Det er den kommune, hvor foreningen ligger, der fastsætter grundskyldspromillen.

Fordi der kommer nye vurderinger, der kan ændre meget på det beløb, som foreningerne skal betale i grundskyld, er der vedtaget en række regler, så stigningen i de kommende år vil være begrænset.

Den begrænsede stigning betyder blandt andet, at grundskyldsbetalingen maksimalt kan stige med 2,8 procent i hvert af årene 2023 og 2024.

Når vi så kommer til 2025, er der forventeligt kommet en ny vurdering, som for fleres vedkommende vil ligge noget højere end den hidtidige. Men selvom vurderingen - og dermed beløbet man skal betale i grundskyld - er højere, vil man heller ikke her nødvendigvis skulle betale hele beløbet til at begynde med. Der er nemlig lavet en "moderniseret stigningsbegrænsningsregel", som træder i kraft. Reglen betyder, at stigningen i grundskylden efter 2024 maksimalt må være på 4,75 procent af den nye grundskyldsbetaling om året, indtil man rammer den nye vurdering.

Det betyder alt andet lige, at selvom vurderingen af andelsboligforeningens grund stiger meget, vil det stadig være begrænset, hvor meget ekstra man skal betale om året i forhold til tidligere.

Mange andelshavere står i et dilemma: Skal man vælge sikkerhed eller hurtig gevinst?

Lørdag d. 27. maj 2023,
LOUISE KASTBERG
Privatøkonomisk journalist, Berlingske

Et stort spørgsmål presser sig på i mange af de andelsboligforeninger, som har benyttet muligheden for at fastfryse deres valuarvurdering på ubestemt tid. Andelshaverne skal beslutte, om de vil holde fast i sikkerhedsnettet, eller om tiden er inde til at høste en potentiel værdistigning. Bliv klogere på fordele og ulemper her.

En betydelig del af landets andelsboligforeninger valgte i kølvandet på det såkaldte Blackstone-indgreb at benytte muligheden for at fastfryse en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020, da lovændringen trådte i kraft.

Men selvom ejendomsmarkedet over en bred kam har fået nogle pristæsk på det seneste, er der sket en del med priserne siden 2020. Derfor vil mange andelshavere opdage, at værdien af foreningens fælles ejendom er steget – i visse tilfælde endda ganske betragteligt, når de ser dagsprisen i regnskabet i forbindelse med årets generalforsamling.

Det stiller andelshaverne over for lidt af et dilemma. For skal de holde fast i livrem og seler i form af fastfrysningen eller gå efter en højere vurdering og opskrive andelskronen?

Som forening er det noget, man bør tage stilling til ved generalforsamlingen, der ofte finder sted i disse måneder.

En gratis forsikring mod prisfald

»Der findes ikke et entydigt svar på det, da det kommer an på foreningens forhold og medlemmernes økonomiske situation,« understreger Rasmus Juul-Nyholm, som er bestyrelsesformand og medejer af administrationsselskabet Cobblestone, der blandt andet er administrator for omkring 160 andelsboligforeninger med cirka 9.000 andelsboliger.

Han forklarer, at fastfrysningen kan betragtes som en gratis forsikring mod prisfald. »Spørgsmålet er, hvornår gevinsten er stor nok til, at man vil slippe den forsikring,« siger han.

Hvis man som forening har valgt fastfrysning, opfordrer han til, at man beslutter sig for en procentstigning og slipper fastfrysningen, når en ny vurdering kommer over det niveau.

»Min vinkel vil være en værdistigning på minimum ti procent, og er det en forening med en sårbar økonomi eller mange nye, skal det nok være mere end det,« siger han.

Det kan eksempelvis være, at foreningens ejendom blev vurderet til 100 millioner kroner i 2020, men at den dagspris, som er indhentet til regnskabet, viser, at den nu er steget til 110 millioner kroner. Dermed vil man kunne opskrive andelskronen, som i grove træk beregnes med udgangspunkt i værdien af den fælles ejendom fratrukket gæld og hensættelser.

»Det er dog noget, man skal søge rådgivning om. For det kan være meget forskelligt fra

forening til forening, om det er en god idé at holde fast eller droppe fastfrysningen,« siger Rasmus Juul-Nyholm.

FAKTA

Fakta om fastfrysning

Under forhandlingerne om Blackstone-indgrebet, der var rettet mod spekulation på markedet for udlejningsejendomme, frygtede mange, at det kunne få utilsigtede økonomiske konsekvenser for andelsboligmarkedet.

I et forsøg på at friholde andelshaverne for eventuelle negative konsekvenser ved indgrebet valgte man fra politisk side blandt andet at give foreningerne mulighed for at fastfryse ejendomsværdierne på ubestemt tid.

Fastfrysning frem for buffer

Hvis det eksempelvis er en forening, hvor de fleste andelshavere har købt for mange år siden og har store friværdier, betyder det måske ikke så meget, hvis værdierne falder lidt i en periode. Men hvis der er mange i foreningen, som har købt i nyere tid, er der måske risiko for, at andelen pludselig er mindre værd end det, man har betalt for den, forklarer han.

»Personligt synes jeg, at det er en meget værdifuld forsikring i usikre tider. Og vi er i en tid, hvor der er en priskorrektion i gang i det professionelle marked. Lige præcis i sådan en situation mener jeg, at man skal være forsigtig og tænke sig godt om, før man slipper en gratis sikkerhed,« siger Rasmus Juul-Nyholm.

For hvis man slipper fastfrysningen for at hente en værdistigning hjem, og den næste valuarvurdering om et år så viser, at ejendommen er faldet i værdi, så skal man i gang med at nedskrive andelskronen, medmindre man har sørget for at have så stor en buffer, at det ikke bliver nødvendigt.

Men ifølge Rasmus Juul-Nyholm bør en buffer primært være til forventede udgifter til eksempelvis renoveringsprojekter, man har i de kommende år. Han mener derfor ikke, at det giver mening at opgive fastfrysningen til fordel for en højere vurdering, hvis man bare bruger en betydelig del af værdistigningen til hensættelser med henblik på at skærme andelshaverne mod prisfald.

»Man forlader jo forsikringen, og hvis man så alligevel ikke tager værdistigningen hjem, vil det være åndssvagt. Bufferen skal være til fremtidig vedligehold. Det er et politisk spørgsmål i den enkelte forening, for nogle har en lang tradition for det. Men har man en stor buffer for at imødegå prisfald, så brug da fastfrysningen til det i stedet,« siger han.

Ingen fortrydelsesret

Jan Hansen, som er direktør i Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation (ABF), fortæller, at det er et spørgsmål, de ofte får fra de medlemmer, som har valgt fastfrysning.

»Vi kan ikke råde til det ene eller det andet. Det er en sparring, vi tager med den enkelte forening. Det handler også om, hvad man tror, at fremtiden vil bringe. Det helt springende punkt er, at der ikke er noget automatik i, at dagsværdien nødvendigvis stiger fra år til år. Den kan også gå ned. I så fald er det den allerbedste løsning med fastfrysningen,« siger han.

Men der er ingen facitliste, og den enkelte forening kan have mange gode grunde til at droppe fastfrysningen, hvis en ny valuarvurdering vil være væsentlig højere, uddyber Jan Hansen:

»Det kan eksempelvis være, at foreningen gerne vil sætte et større renoveringsarbejde i gang, og man kan se, at andelskronen ellers vil falde.«

Man skal bare være opmærksom på risikoen ved at gøre det. Og der er ingen fortrydelsesret.

»Hvis man forlader fastfrysning, er det for altid,« understreger ABF-direktøren med henvisning til, at tilbuddet om fastfrysning var en engangsforestilling, som kun omfattede vurderinger indhentet, inden lovændringen trådte i kraft 1. juli 2020.

Er steget fem-ti procent

Emil Egkilde er vurderingschef hos Stad Valuar, der udarbejder omkring 600 valuarvurderinger om året. Han vurderer, at mellem en tredjedel og halvdelen af deres kunder i 2020 valgte fastfrysningen.

»Der er gået tre år, siden værdierne blev fastfrosset. Og mønstret er meget tydeligt, at ejendommene er blevet mere værd – også selvom vi lige nu er i en periode, hvor man kan stille spørgsmål ved, om de stiger eller falder. Hvad angår de rapporter, jeg laver, vil jeg tro, at de pågældende ejendomme fra 2020 til nu generelt er steget mellem fem og ti procent i værdi,« siger han.

Han mener også, at valget mellem sikkerhed og gevinst her og nu bør bero på en betragtning af, hvad man tror om fremtiden.

»Hvis man er af den overbevisning, at hele verden er ved at bryde sammen, kan man godt forestille sig en situation, hvor ejendomspriserne kommer til at falde så meget, at man er bedre tjent med fastfrysningen,« siger Emil Egkilde.

Omvendt er priserne steget så meget de seneste tre år, at der skal en del til, før gevinsten bliver ædt op af prisfald, påpeger han.

Samtidig fremhæver valuaren også, at det i et faldende marked kan blive vanskeligt at sælge en andel til den fastfrosne værdi. For selvom andelskronen er beregnet ud fra den fastfrosne vurdering, skal foreningerne stadig oplyse en dagspris i regnskabet.

»Den praksis, der er opstået, er, at revisoren har et erstatnings- og rådgiveransvar, og det kan han ikke leve op til, hvis han ikke kender den aktuelle værdi af ejendommen. Derfor skal de foreninger, der har valgt fastfrysning, stadig indhente en aktuel vurdering af dagsprisen til regnskabet,« siger Emil Egkilde og tilføjer, at det er en kortere og typisk også noget billigere udgave af en valuarvurdering.

Kræver god økonomi at købe

Mikkel Høegh, boligøkonom i Jyske Bank, forklarer, at en bank, der skal give et lån, er nødt til at vurdere ejendommen til den aktuelle værdi. Og at det i forhold til långivningen ingen rolle spiller, om ejendommen engang var mere værd.

»Så jeg kan ikke se nogen fordel i at have en fastfrosset vurdering. Det gør det bare mere kompliceret at gennemskue for en kommende køber, hvad han eller hun skal betale – og hvor meget man eventuelt kan låne,« siger han.

»Fastfrysningen er ikke en blomst, der er vokset i vores have. Det var noget underligt noget, der kom ind af politiske årsager,« uddyber boligøkonomen med henvisning til, at daværende boligminister Kaare Dybvad Bek (S) fik det med i Blackstone-indgrebet, da man vurderede, at lovændringen kunne få priserne på andelsboliger til at falde.

Men det er altså først nu, at der potentielt kan være udsigt til prisfald på andelsboligmarkedet.

»En fastfrysning i et faldende marked er ensbetydende med en større egenbetaling. Det vil sige, at fastfrysningen gør, at det alt andet lige kræver en stærkere økonomi at komme ind på andelsboligmarkedet,« påpeger Mikkel Høegh.

Der skal med andre ord ske en større grad af egenfinansiering, hvis køberen ønsker at betale en værdi, der er højere end den aktuelle vurdering.

Jyske Banks boligøkonom har da også en klar anbefaling til andelsforeningerne:

»Sad jeg i en bestyrelse i en andelsboligforening, som jeg engang faktisk har gjort, så ville jeg holde udgangspunkt i en konservativ og frisk vurdering. På den måde ved alle, hvor vi står. Man kan bruge den offentlige vurdering, som er meget forsigtig, eller man kan bruge en valuar. Jeg ville til enhver tid foretrække at bruge en løbende opdatering for gennemsigtighedens skyld.«

