



Copenhagen Marathons førerfelt 11. maj 2025

A/B VED MØNTEN

26. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Torsdag den 25. september 2025

Indhold

Velkommen	1
Et godt naboskab	2
Handler	3
Ventelister	3
Grundskyld og andelsboligafgift	3
Valuarvurdering og andelskrone	4
Oplysning om vandforbrug	5
Vandspild	6
Affaldssortering	6
Fremleje	7
Cykelrazzia - oprydning	7
Graffiti	7
Hjemmesiden	8
Vaskeriet	8
Varmefordelingsmålere	9
Vejarbejder	9
Parkering forbudt	9
Regnskabet 2024/2025	10
Reparation og vedligeholdelse	12
Afslutning	14

Tillæg

Foreningen i tal	15
Vandforbrug, HOFOR	17
Kontaktoplysninger	19

Foreningens datoer

Ejendommens byggeår 1935 – 90-års fødselsdag 

Andelsboligforeningen stiftet 24. marts 1999

Regnskabsår 1. juli – 30. juni

Fyringssæson 15. september – 15. maj (hvis vejret tillader det)

Varmeregnskabsår 1. december – 30. november

Venteliste 1. januar – 31. december (betalingsfrist er sidste bankdag året før)

Året 2024/2025

Velkommen

Tak fordi du vil afse tid til at læse bestyrelsens beretning for året, eller måske blot de udvalgte afsnit som måtte interessere dig mest – derfor indholdsfortegnelsen. Beretningen er lidt kortere end sidste år, som var vores 25-års jubilæumsberetning, der bl.a. indeholdt talhistorik siden foreningens stiftelse. Den kan være god at kigge i, hvis du har brug for at se tilbage.

Traditionen tro skal lyde en særlig velkomst til andelshavere, som siden sidste generalforsamling 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 og med udgangspunkt i bestyrelsens beretning, regnskab og budget - træffer beslutning om de overordnede linjer for det kommende år.

Du bedes venligst bemærke, at:

- beretningen bliver ikke 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.

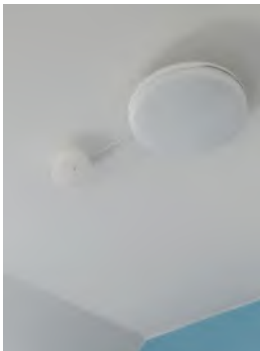


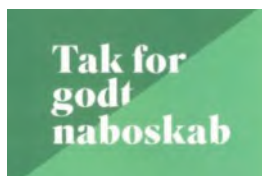
Beretningen indeholder nogle af de faste, tilbagevendende informationer, da der fra mange sider efterspørges gennemsigtighed og detaljerede oplysninger om andelsforeningens og ejendommens økonomiske drift, finansiering, vedligeholdelse, m.v. Dog har vi, som nævnt, skåret ned på historikken – især under "Foreningen i tal", hvor der i stedet er en 5-års regnskabsoversigt.

I velkomsten blot et par korte indledende omtaler:

I året fik vi bl.a. malet de tre hovedtrapper Amagerfælledvej 4-8. Herefter har vi ikke flere hoved- og køkkentrapper, der de nærmeste år trænger til istandsættelse. Vi har jo for vane at tage nogle opgange løbende over en årrække, så de kan betales inden for vedligeholdelsesbudgettet i de respektive regnskabsår. Der er 13 hovedtrapper og 14 køkkentrapper i ejendommen.

Der er blevet opsat røgmeldere på hoved- og køkkentrapper. De er tilsluttet elnettet, og har batterier der kan holde i mindst 10 år.





Et godt naboskab

Et af de vigtigste parametre for vores velbefindende og vores livskvalitet er et godt naboskab.

Tidligere på året offentliggjorte Realdania sammen med Danmarks Statistik en stor undersøgelse af danskernes livskvalitet med ikke mindre end 122.000 respondenter.

At livskvalitet hænger nøje sammen med et godt naboskab, er en af hovedkonklusionerne i undersøgelsen. Faktisk er det dét, som slår kraftigst ud. Tilfredsheden er højere, når man har kontakt og gode relationer til naboer. Endvidere har fremmede som fx den lokale caféjer, pizzamand, frisør, de ansatte i det lokale supermarked eller områdets hundeluftere - også en positiv indvirkning.

Modsat andre lande, hvor det er de unge, som udtrykker den højeste livskvalitet, er den i Danmark stødt stigende og toppe ved de 74 år. Det, der også påvirker danskernes livskvalitet, er deres boligsituationen samt de omkringliggende fysiske rammer og lokalområdet. Konklusionerne er bl.a., at et godt naboskab kan være en af opskrifterne på et lykkeligere liv.

Når bestyrelsen overdrager andelslejligheder til nye andelshavere og siger farvel til de gamle, udtrykker langt, langt de fleste fraflyttere, at de er kede af at skulle sige farvel til deres naboer og foreningen, som de har været rigtig glade for.

Én af dem skrev i december på Facebookgruppen bl.a.: *"I tirsdags fraflyttede jeg foreningen, da jeg havde brug for mere plads, og har overladt nøglerne til en ny glad andelsejer. Jeg har nydt at bor her de sidste 3-4 år i en forening, hvor alle hilser pænt og som er yderst veldrevet..."*

Og det er netop *det* vi hver især kan bidrage med: at hilse på hinanden, tage videst muligt hensyn – for det kan være en udfordring at bo på en "hylde", med tætte naboer. Man kommer imidlertid rigtig langt med tolerance og venlighed, som helt sikkert styrker både dine naboers og dit eget velbefinde.

At mange *vil* foreningen og naboerne, vidner bl.a. juletræstændingen den 24. november om, hvor mere end 75 mødte op til gløgg, æbleskiver - og hvor Mille traktered med en lidt stærkere drik: en Feuerzangenbowle - gut, nicht?

Fastelavn blev igen i år markeret med tøndeslagning den 2. marts. Samantha og Jonathan sørgede godt for ejendommens børn og voksne - 35 deltog. Traditionen tro arrangerede Coco og Mille besøg af påskeharen og æggejagt 2. påskedag – 32 deltog.

Vores administrator Allan Rigelsø skrev i 2020 i håndbogen *Min boligforening* en artikel under overskriften "Det gode foreningsliv", som tåler gentagelse. Her et uddrag:

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

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



Handler

Der er handlet syv lejligheder i dette regnskabsår, heraf to førstegangssalg. Siden vores stiftelse i 1999 er der frem til 30. juni 2025 gennemført 324 handler - eller i gennemsnit 12,5 lejlighed pr. år.

De lejligheder der er handlet i år, er på 56-72 m² og 1½-2 værelser. Alle er solgt via byttelisten eller den eksterne venteliste - lister som altid følges til punkt og prikke.

Foreningen vil i en årrække fremover fortsat få lejelejligheder til salg, da vi stadig har otte 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, som - af beskatningsmæssige hensyn - ikke må sælges, jf. vedtægterne. (Læs eventuelt revisors note 19 i regnskabet.)



Ventelister

Efter den nye administration af byttelisten, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, var det kun den eksterne venteliste, der skulle opdateres ifm. nytåret.

Byttelisten opdateres løbende, hver gang en andelshaver flytter ind i en lejlighed. 121 andelshavere er derfor noteret på byttelisten. Pr. 1. januar 2025 var der 158 indstillinger skrevet op på den eksterne venteliste til lejligheder. Vi har 130 lejligheder i ejendommen.

På forsiden af hjemmesiden er link til vejledningen om foreningens bytte- og venteliste.

Grundskyld og andelsboligaft

Den 1. januar 2024 trådte de nye boligskatteregler i kraft, som vi beskrev grundigt i sidste års beretning - ikke mindst den øgede skattebetalings betydningen for vores fremtidige andelsboligaft.

Vores grundværdi steg fra kr. 19.918.000 til kr. 299.744.000, og det er også den værdi, Vurderingsstyrelsen har fastsat som gældende for 2025

Selvom grundskyldspromillesatsen faldt fra 34 til 5,1, og der sker et skattemæssigt nedslag i vurderingen på 20 pct., medfører det, at skatten stiger i kroner og øre. Vores samlede skat stiger fra kr. 677.212 i 2023 til kr. 1.222.956 i 2034 (kalenderår).

Derfor foreslog bestyrelsen, og som generalforsamlingen i 2024 vedtog, en plan for, hvordan den øgede skat kan betales, ved en indfasning over 6 år og med en årlig stigning i andelsboligaften på kr. 10 pr. m² (2025-2030), første gang pr. 1. januar 2025. Med denne plan vil det svare til, at en lejlighed på 72 m² stiger i andelsboligaft med kr. 60 pr. måned hvert af de 6 år - alene til den øgede skat.

Fastsættelse af andelsboligaften er et vedtægtsbestemt punkt 7, som der ved hver ordinær generalforsamling skal tages stilling til ifm. godkendelse af budgettet for det følgende år.

Hvorvidt der over årene også skal ske en yderligere tilpasning af andelsboligaften til vedligeholdelsesprojekter og/eller den almindelige prisudvikling, må der tages separat stilling til på de årlige generalforsamlinger.

Bestyrelsen indstiller, at implementeringsplanen følges hvorfor andelsboligaften pr. 1. januar 2026 hæves til kr. 600 pr. m² pr. år - en stigning på kr. 10 pr. m².

Valuarvurdering og andelskrone

Valuarvurderingen af ejendommen fra 1. juni 2020 er fastsat til 236,7 mio. kr., siden tillagt forbedringer til kr. 237,5 mio., og har været den vurdering, vi har fastholdt som værende den gældende - og som sikkerhedsnet jf. muligheden i boligreguleringslovens § 5 – også kaldet "Blackstone-indgrebet".

Årsagen til, at Folketinget gav denne mulighed, var usikkerheden om lovens indvirkning på den fremtidige udvikling på andelsboligmarkedet. Det var for at imødegå eventuelle pludselige utilsigtede fald i andelsforeningernes andelskrone.

Danmarks Statistik kunne sidste år opgøre, at indgrebet betød et umiddelbart fald på 2,7 pct. i gennemsnit i 2020, men at vurderingerne siden har været stødt stigende.

For vores forening har det ikke haft negativ betydning for andelskronen, som vi har kunnet opskrive hvert år ved at "spise" af de ikke-bundne hensættelser/reserver, som derfor tilsvarende er faldet. Se regnskabsoversigten på side 16.

Nu kan vi dog ikke meget længere opskrive andelskronen uden at gå bort fra den fastholdte vurdering, da der ikke er så mange hensættelser tilbage at tage af. I stedet kan vi vælge, at benytte den aktuelle valuarvurdering fra 30. juni 2025.

Hvis vi vælger at gøre dette, betyder det at sikkerhedsnettet afgives for altid.

Ejendommen er pr. 30. juni 2025 værdiansat til kr. 278,875 mio., som er kr. 14,475 mio. højere end sidste år - og kr. 41,375 mio. mere end den fastholdte.

Andre andelsforeninger har valgt at afgive den fastholdte værdi, idet der blandt revisorer er en forståelse for, at hvis forskellen er mere end 10 pct. bør man overveje dette. Hos os er forskellen kr. 14,8 pct.

Hvorvidt man skal vælge den fastholdte eller den aktuelle valuarvurdering, 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 knapt kr. 2,9 mio. mindre.

Bestyrelsen indstiller, at valuarvurderingen fra 30. juni 2025 benyttes som grundlag for andelskroneberegningen og som erstatning for den fastholdte fra før 1. juli 2020

Det er vores holdning og forslag at opskrive andelskronen med kr. 1.800 pr. m², hvilket betyder, at hensættelserne til reserveerne med den aktuelle vurdering kan fastsættes til kr. 35,6 mio., som er på niveau med reserveerne i 2020.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hæve andelskronen til kr. 23.100 pr. m²



Oplysning om vandforbrug

Fra 1. juli 2024 er det blevet lovpligtigt, at landets vandforsyninger regelmæssigt - og mindst én gang om året skal give en række oplysninger om pris og forbrug til de personer, der leveres drikkevand til.

Oplysningerne skal gives på den mest hensigtsmæssige og lettilgængelige måde, fx på fakturaer, via Digital Post eller i en app - og uden at forbrugerne skal anmode om det.

De oplysninger, der skal gives, omfatter: prisen for leveret drikkevand pr. liter og/eller pr. kubikmeter, husstandens vandforbrug, udviklingstendensen i husstandens årlige vandforbrug, og en sammenligning af husstandens årlige vandforbrug med en gennemsnitlig husstands vandforbrug i en tilsvarende husstandskategori.

Hvis en boligforenings beboere ikke har individuel vandafregning, er det foreningen, der skal stille oplysningerne til rådighed. Er det ikke muligt at give tal for den enkelte husstand, fordi foreningen er fritaget for kravet om individuel måling – *som vi er* – skal det samlede vandforbrug oplyses.

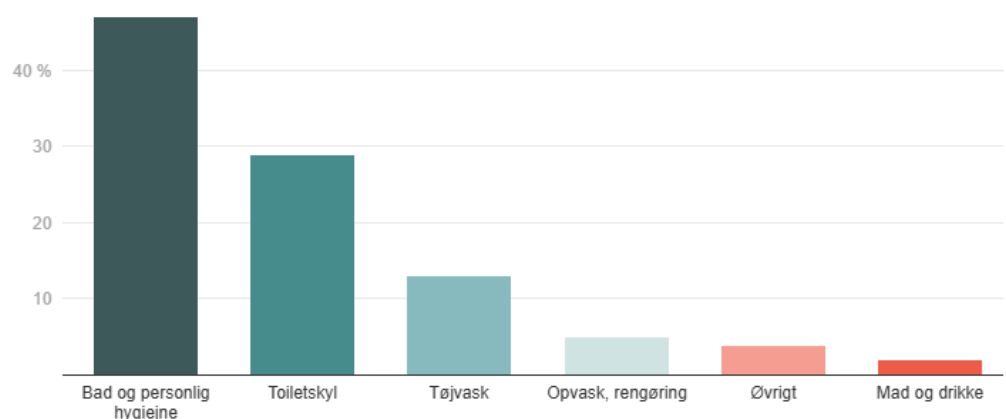
Disse oplysninger kan videregives til beboerne på den måde, der vurderes mest hensigtsmæssig – eksempelvis ved at indgå som noter i foreningens årsregnskab.

Lovændringen er endnu et skridt mod større opmærksomhed og ansvarlighed i forhold til ressourceforbrug og et tegn på, at udviklingen bevæger sig i retning af individuel afregning – også i de foreninger, hvor det hidtil ikke har været vurderet som økonomisk rentabelt.

På siderne 17 og 18 ses en oversigt fra HOFOR (ForsynOmeter) over vores vandforbrug. Her fremgår det, at vi er registreret med 234 vandforbrugere i ejendommens 130 lejligheder (inkl. vaskeri, erhvervslejemål mv.). Ifølge HOFOR bruger vi 31,18 m³ pr. person i 2024. Til sammenligning bruger en dansker i HOFORs forsyningsområde 40–50 m³ årligt.

I regnskabsåret 1. juli 2024 – 30. juni 2025, har vi betalt kr. 317.275 for vand. Der er brugt 7.086 m³. Prisen pr. m³ er kr. 44,77 eller godt kr. 0,04 pr. liter.

Det bruger vi vandet på



Grafik: Sådan bruges vandet i en dansk gennemsnitsfamilie • Kilde: Danva

Vandspild

Grundvandet – og dermed vores brugsvand i hanerne – er en ressource, vi skal passe godt på. Den nemmeste måde at begrænse forbruget på er ved at undgå vandspild. Det er ikke bare spild af rent vand, men også af penge. Desværre er det nok de færreste, der er klar over, hvad en dryppende vandhane eller et løbende toilet faktisk koster. Det er nemlig ret skræmmende:



Når vandhanen drypper

med langsomme dryp	koster det	19 liter pr. døgn
med hurtige dryp	koster det	82 liter pr. døgn
så det løber	koster det	274 liter pr. døgn

Når toilettet løber

så det er svært at se,	koster det	274 liter pr. døgn
så det ses,	koster det	548 liter pr. døgn
så vandet kruser,	koster det	1.096 liter pr. døgn
så det løber,	koster det	8.219 liter pr. døgn

I vores husorden står: *"Toilet og vandhaner må ikke dryppe eller løbe."* Ifølge Videncentret Bolius kan blot ét dryp i sekundet fra en vandhane koste ca. 541 kr. om året! Så har du en vandhane eller et toilet, der drypper eller løber, så sørg for at få det repareret.

Affaldssortering

Kommunens affaldsgebyrer - altså vores betaling til Amager Ressource Centers (ARC) afhentning er steget betydeligt de senest år. For 5 år siden betalte vi kr. 262.312 for afhentning af 100 liter affald pr. uge pr. lejlighed. I dette regnskabsår er udgiften steget til kr. 419.261. I kommunens beregningsmodel er lejlighederne nu sat til 71 liter affald ugentligt.



Der er ikke så meget vi kan gøre ved dette, udover at være omhyggelige med at efterleve de hele tiden øgende krav om affaldssortering. Kun gennem omhyggelig sortering har viceværten en chance for eventuelt at reducere antallet af de rigtige containere, som er dem vi betaler for.

Et godt eksempel er da han gennem flere måneder holdt regnskab med vores dengang tre papircontainere. De var ved afhentning kun halvfylde, og renovationsfolkene tog lidt aviser op af de to containere og tømte kun den tredje. Da det have stået på i nogen tid, fik vi uden diskussion med ARC reduceret antallet til en. Som nu er fyldt helt op ved hver afhentning. Efter sorteringspunktet uden for porten til bl.a. plastaffald er kommet i brug, reducerede vi i marts vores tre containere til plast, mad- og drikkekarton også til kun én.

Der er ingen vej udenom: Alle skal bidrage til korrekt sortering af deres affald. Kommunens krav bliver kun mere omfattende i fremtiden – med større detaljeringsgrad og stigende gebyrer til følge. I dag bruger viceværten tid ved hvert besøg på at tjekke containerne og flytte fejlsorteret affald over i de rigtige beholdere. Det er tid, vi med bedre vaner og omhyggelig sortering burde kunne frigive til andet arbejde.

Er du i tvivl om, hvordan dit affald skal sorteres, kan kommunens hjemmeside varmt anbefales. Her findes bl.a. en sorteringssguide link: [Affald og genbrug | Affald KBH](#)





Fremleje

Hovedreglen fremgår af vedtægternes §3, stk. 3: *"Hvert medlem må kun have brugsretten til én bolig og er forpligtet til at benytte denne."* Derudover beskriver §12 de betingelser, der skal være opfyldt for at kunne fremleje.

Vi har for år tilbage udarbejdet en række vejledninger, som findes på foreningens hjemmeside: www.abvm.dk Her finder du også vejledninger om fremleje og korttidsudlejning (Airbnb m.fl.).

Læs vejledningen, INDEN du overvejer fremleje. Ulovlig fremleje eller omgåelse af reglerne kan få lige så alvorlige konsekvenser som manglende betaling af boligafgift – nemlig eksklusion af foreningen.



Cykelrazzia - oprydning

Viceværtten monterede rød/hvide markeringsbånd på cykler ude og inde. Resultatet blev at der i april fra kælderen, samt fra gården og gaden kunne fjernes 51 cykler og 10 cykelanhængere, trehjulede cykler og klapvogne. Trods denne indsats er det stadig en udfordring at skaffe plads nok til alle cykler, ladcykler mv. Fortsat oprydning og beboernes samarbejde er nødvendigt for at udnytte pladsen bedst muligt.

Graffiti

Der har været en stigning i graffitihærværk i vores område – særligt på forretningsfacader. Desværre blev vores egen ejendom også ramt i løbet af året, se på billedet: mellem butiksvinduerne.

Vi har kun én effektiv metode til bekæmpelse: hurtig fjernelse. Erfaringen viser, at hurtig fjernelse mindsker risikoen for, at nye tags dukker op samme sted. Men det er nu stærkt irriterende at skulle bruge både tid og penge på dette.

DSB oplyste i foråret, at de bruger 24 mio. kr. årligt på at fjerne graffiti fra deres toge. Justitsministeren lovede samtidigt at skærpe både bøder og straffe, da Danmark har nogle af Europas laveste takster for graffitihærværk – hvilket tiltrækker graffitimalere fra udlandet.

Ser du graffiti på ejendommen, så kontakt straks viceværtten eller bestyrelsen, så vi hurtigt kan få det fjernet.





Hjemmesiden

På hjemmesiden; www.abvm.dk kan du hurtigt finde oplysninger om foreningen. Svar på mange af de henvendelser og mails bestyrelsen modtager findes her blot med få klik.

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. Fx om leje af **beboerlokalerne VS 1 og VS 5**, hvordan du bestiller ekstra **systemnøgler** til fællesdørene eller hvordan du opsigter fællesaftalen om **Tv-signal** (yousee).

Vaskeriet

I sidste års beretning, på opslag i vaskeriet, via mail og på Facebookgruppen har vi informeret om brugen af vaskemaskinerne. Det er værd at gentage:

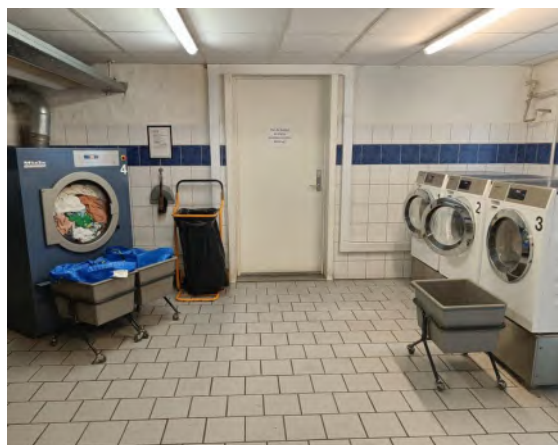
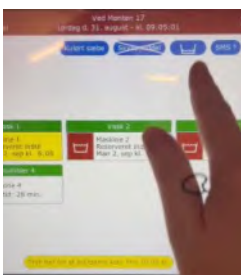
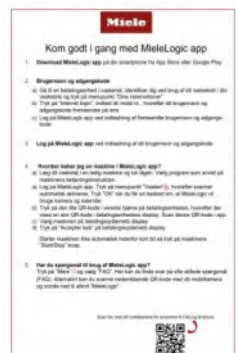
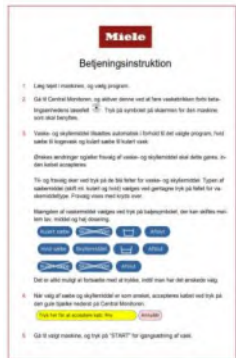
- Man kan maksimalt have 2 reservationer i kalenderen ad gangen
- Man kan maksimalt booke 5 uger ud i fremtiden
- En reservation bliver holdt i 15 minutter efter reservationens start. Dvs. at hvis du ikke har startet maskinen indenfor 15 minutter, kan alle benytte maskinerne
- Når en maskine er færdig, har man 60 minutter til at sætte den næste vask over. Efter 60 minutter kan alle benytte maskinen. Det anbefales at man fjerner sin reservation, hvis man fx er færdig med maskinerne efter første vask

Slet venligst din reserverede vasketid hvis du ikke benytter den! [Kan slettes via app!](#)

Hvis du har det med at glemme din vasketid, så tilmeld dig SMS-service eller benyt app "MieleLogic"; herfra kan man reservere maskinerne og overføre reservationen til din foretrukne digitale kalender. Se evt. vaskeinstruktionen på hjemmesiden [Bemærk \(abvm.dk\)](#) eller opslag i vaskeriet.

Vigtigt om sæbedosering: Flere brugere har haft udfordringer med automatisk dosering. Det er vigtigt **ved hver vask**, at vælge korrekt sæbetype: *kulør, hvid eller uld* – alt efter, hvad der vaskes, samt sæbemængde afhængigt af hvor meget tøj der er i maskinen og til- eller fravalg af skyllemiddel.

OPRÅB! Lad ikke tørt tøj hænge i tørrerummene, hent det så der er plads til de næste!





Varmefordelingsmålere

Den 10.–12. marts blev varmfordelingsmålerne på radiatorerne udskiftet til nye modeller, som Brunata A/S nu kan fjernaflæse direkte fra deres kontor. Dermed undgås de tidligere situationer, hvor Brunata i visse tilfælde måtte fysisk rundt på ejendommen med en PC for at opnå forbindelse.

Adgangen til lejlighederne lykkedes over al forventning takket være bestyrelsens omfattende varsling via mail, Facebook, opslag i opgangene og udhængsskab, samt Brunata A/S' skriftlige varsling pr. brev – samt jeres medvirken. Brunata gik kun forgæves 9 steder.



Produktbladet for de nye målere findes på hjemmesiden under *Dokumenter* → *Aktuelle*. De i alt 324 målere er leaset i stedet for købt – af hensyn til løbende service og vedligeholdelse.

Vejarbejder

Vejen Ved Stadsgraven og Amagerfælledvej har det seneste år været hårdt ramt af trafikproblemer og lange køer. Årsagen er HOFORs arbejde med at lægge nye fjernvarmerør under Torvegade, Christmas Møllers Plads og ud ad Vermlandsgade.

Samtidig har opgravninger på Amagerbrogade medført omlægning af busruter, og lastbilkørsel i forbindelse med Lynetteholmen-projektet har forværret trafiksituationen.



Alt i alt: dagligt kaos. HOFOR forventer at være færdige i løbet af sommeren – så vi håber, trafikken vender tilbage til *normal*, selvom også den kan være slem nok.

MEN det er nok ikke så længe, da der er varslet vejarbejder på Torvegade og Christianshavns Torv i slutningen af 2025 og frem til 2027. Det skal ende med bredere fortove, bredere cykelstier, (som Nørrebrogade) bedre plads til at stige af og på busserne, og fremover med kun ét kørespor i hver retning - dog med buslommer, samt en forbedring af fodgængerfeltet ved volden.

Parkering forbudt

I forbindelse med etableringen af sorteringspunktet til plast- og tekstilaffald uden for porten, var vi i dialog med Københavns Kommune. Det drejede sig om de parkeringspladser, som skulle nedlægges langs kantstenen i rundingen mellem Ved Mønten 11 og 13.

Efter partshøring og en længere korrespondance kunne kommunen oplyse, at ingen p-pladser bliver nedlagt – og derfor er der ingen forpligtelse til at etablere tre erstatningspladser andetsteds. Årsagen: De pågældende pladser har aldrig været lovlige, da standsning og parkering i et uoverskueligt sving iflg. færdselsloven er forbudt. Kommunen har nu valgt at opsætte tydelig skiltning. Med andre ord: Beboerne har hidtil parkeret ulovligt, blot uden at få p-afgifter!

I begyndelsen af maj opsatte Kommunen forbudsskilte på strækningen mellem VM 13 og 17, da der uden yderligere varsling skulle optegnes 4 parkeringsbåse. Det skulle vise sig at være til etablering af pladser til el-biler. Der er således nedlagt 10-11 parkeringspladser på Ved Mønten det seneste år. (Delebil, el-biler, handicapplads, affaldssorterings plads og P-forbud i svinget.)



Regnskabet 2024/2025

Blandt bestyrelsens vigtigste opgaver er at sikre en sund økonomi og løbende vedligeholdelse af ejendommen. Målet er at begrænse stigninger i andelsboligafgiften – samtidig med at ejendommen ikke forfalder, men vedligeholdes og forbedres.

Vedligeholdelsesbudgettet udregnes som forskellen mellem foreningens indtægter (boligafgifter, lejeindtægter mv.) og de faste udgifter (vicevært, trappevask, administration, skatter, forsikring, terminer, mv.). Den resterende sum, hvis budgettet godkendes, kan anvendes til vedligeholdelse, så regnskabet resultatopgørelse balancerer på kr. 0.

En særlig udfordring er de løbende ansøgninger fra andelshavere om renovering af køkkener og badeværelser. Disse betyder ofte, at foreningen skal bekoste udskiftning af fælles forsyningsledninger som faldstammer samt koldt- og varmtvandsrør. Da det ikke kan forudsiges, påvirker det forbrug og planlægning.

I år har der været færre af den slags renoveringer, hvilket ses på den mindre belastning af vedligeholdelseskontoen.

Først når regnskabsåret nærmer sig sidste kvartal, får bestyrelsen overblik over, hvad der er penge til af ekstraordinære opgaver. I år fx maling af hovedtrapperne i opgangene AF 4–8.

Desuden kan der opstå mulighed for yderligere vedligeholdelsesprojekter, hvis lejeboliger sælges. Salg giver ekstra likviditet, som bestyrelsen kan disponere over, jf. generalforsamlingens årlige bemyndigelse.

I år har vi haft to førstegangssalg – men her er købesummerne overført direkte til foreningens opsparing.



4. april 2025

Regnskabets resultatopgørelse er samlet set i fin balance med budgettet. Som altid er der visse forskydninger i forhold til de enkelte budgetposter. Her skal blot nævntes:

Indtægterne er lidt højere end budgetteret, da andelsboligafgiften steg med kr. 10 pr. m² fra 1. januar 2025 - svarende til i alt ca. kr. 48.000 for halvåret. Dertil kommer renteindtægter på næsten kr. 88.000 for indlån i AL-bank. Vaskeriindtægterne er steget på grund af brugernes tilkøb af vaskemidler – omvendt har foreningen udgifter til indkøb, abonnement og pasning af opfyldningen. Indtægt og udgift til vaskemidler passer stort set sammen.

Likviditetsmæssigt har vi være begunstiget af salget af to lejelejligheder, og der er brugt mindre på vedligeholdelse end budgetteret. Det har betydet, at vi har kunne binde dele af likviditeten på aftaleindskud i banken, med deraf højere renteindtægt til følge, også selvom rentesatserne gennem året har været faldende.

Udgifterne til renovation er igen steget til ca. kr. 419.000, som budgetteret. Vores forbrug af strøm er stort set som sidste år ca. kr. 104.000, kr. 16.000 mindre end budgetteret. Forbruget af vand er på ca. kr. 317.000, kr. 14.000 mere end budgetteret. Vand og el er meget svære at lægge budget for på grund af det variable forbrug, og ikke mindst udsving i priserne.

Udgifterne til ejendomsforsikringen er stort set som budgetteret ca. kr. 270.000. Vi forventer imidlertid en lidt lavere præmie for det kommende år. Grundskyld på ca. kr. 725.000 passer med Vurderingsstyrelsens implementering af de stigende skatter og er som budgetteret. Glatførebekæmpelse og snerydning beløber sig i året til ca. kr. 18.000.

Den løbende og ekstraordinære vedligeholdelse er der redegjort for på næste side. Der er i året samlet set brugt ca. kr. 494.000 mindre end budgetteret

Som nævnt i sidste års beretning, havde vi ikke modtaget regninger fra elektrikerens. Det skyldes, at firmaet blev hacket, og alle deres data er gået tabt. Derfor skulle bl.a. vores regninger rekonstrueres via arbejdssedler, og dette arbejde var ikke færdigt inden sidste års årsafslutning. Disse regninger er derfor med i dette års regnskab, der er brugt ca. kr. 155.000 for de to regnskabsår på el-arbejde og indkøb af lyskilder, samt røgmeldere.

Der har på vedligeholdelsesbudgettet været plads til at fortage ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver; renovering af hovedtrapperne AF 4, 6 og 8, montering af røgmeldere på hoved- og køkkentrapper, udskiftning af nedløbsrør i gården mm., samt rensning og maling af udhæng VS 1 og VM 19, da der alligevel skulle bruges lift i gården.

Administration, revision, vurdering, mv. er stort set som budgetteret, dog belaster 25 års jubilæumsarrangement, der blev afholdt den 25. august 2024, dette årsregnskab med knapt kr. 39.000.

Efter betaling af afdrag på prioritetsgæld ender vi med et overskud på ca. kr. 464.000, og med afskrivninger på ca. kr. 207.000, med et likviditetsresultat på ca. kr. 671.000, som overføres til næste år. Årets resultat må igen i år anses som tilfredsstillende.

Årsrapporten er i sin helhed udsendt sammen med indkaldelsen. Mere om regnskabet, samt budget for næste år på generalforsamlingen under dagsordenens pkt. 4 og 7.

Reparation og vedligeholdelse

Der er brugt kr. 1.294.053 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 605.159 på ekstraordinær reparation og vedligeholdelse. Udgifterne fordeler sig således:

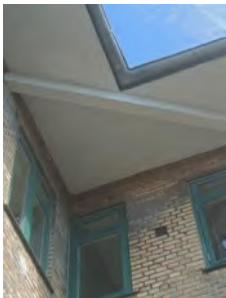
- Blikkenslagerarbejder, kloak, udskiftning af rør og faldstammer. I dette beløb er der udgifter til andre håndværksgrupper – fx reparations-, murer- og malerarbejder, kr. 321.737
- Murer, reparation af klinker ved opgangsdøre og 2 kældertrapper, kr. 20.758
- Tømrer/snedker, reparation efter vandskade, mv., kr. 26.038
- Elektrikerarbejde, lyskilder, udskiftning af hovedledning i VS, 9 mv., kr. 102.006
- Maler, udbedring efter vandskade, kr. 5.188
- Varmeanlæg, serviceaftale kr. 26.654
- Centralvarmeanlæg, ForsynOmeter, rensning af varmtvandsbeholder, mv. kr. 8.969
- Låseservice, abonnement til port-automatik, indkøb af nøgler mv., kr. 21.063
- Vaskeriudgifter, reparation, sæbe, sæbeaftale, kr. 9.242
- Serviceabonnement, vaskeri (Miele), kr. 10.428
- Redskaber, træolier, mv. kr. 1.865
- Gårdanlæg og udenoms arealer, inspektion af legeplads, juletræ, jord og planter, beskæring af træer, buske og hække, kr. 37.136
- Fælleslokaler, køleskab, motionsrum serviceeftersyn, mv. kr. 17.381
- Byggerådgivning, ABR helbredstjek, brandteknisk dokumentation kr. 12.515
- PD Elevator ApS, abonnement, kr. 15.743
- Elevator, myndighedsgodkendelse, ud kald, fejlfinding og reparation, kr. 52.170

samt ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter

- Blikkenslagerarbejder; stigestrenge, faldstammer mv., samt oprettende murer/malerarbejder hos over/underboer ifm. andelshaveres renovering af køkkener og badeværelser, samt udskiftning af radiatorer, kr. 43.485
- Reparation/maling af hovedtrapper AF 4, 6 og 8, kr. 331.250
- Udskiftning af 8 plastnedløbsrør til zinkrør i gård, nye rørholdere, samt rensning af tagrender, rengøring og maling af udhæng VS 1 og VM 19 (udført fra lift), kr. 163.110
- Røgmeldere på hoved- og køkkentrapper, kr. 53.239
- Motionsrum, ny romaskine, skiveholder mv. kr.14.075

Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (ikke i prioriteret rækkefølge):

- Ny ekspansionsbeholder til centralvarmeanlægget (er bestilt)
- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016
- Nye el-skabe, større opdeling af fx strøm til vaskeri, opgangsllys, lejlighederne, mv.
- Vandstop til hhv. brugsvand og fjernvarmeanlægget
- Reparation af kældertrappe til erhvervslejemål
- TV-inspektion af kloaker i gården, samt under bygning AF 8 / VM 19
- Asfaltering af gård efter eventuelle kloakreparationer
- Opretning af fliser ved enkelte havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage til 1. sal)
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)



- Udskiftning af resterende støbejernsradiatorer: Amagerfælledvej 8 stk., Ved Mønten 21 stk., Ved Stadsgraven 18 stk.
- Sikkerheds- og klimadøre (130 stk. hoveddøre og 130 stk. køkkendøre i de enkelte lejligheder). Ifølge valuar vil udgift til udskiftning og værdiforøgelse være 1:1
- Rensning af udluftningskanaler i hhv. køkkener og badeværelser (ca. 260 stk.)
- Udskiftning af temperaturføler i varmtvandsbeholder, udskiftning af CirCon ventiler til STAD ventiler, samt indregulering af alle STAD ventiler og udskiftning af indreguleringsventiler på radiatoranlægget – jf. anbefaling fra HOFOR
- Maling af vægge i motionsrum



Foto: Charlotte Bøg, 31. juli 2025

Afslutning

Vi håber, du fandt noget af interesse i årets beretning. Du er naturligvis velkommen til at læse videre på de efterfølgende sider "Foreningen i tal", som giver et hurtigt overblik over: andelskrone, andelsboligafgift, valuarvurderingerne og de seneste 5-års driftsregnskaber.

Derudover finder du HOFORs energirapport om foreningens vandforbrug, samt afsnittet "Kontakt", som samler relevante oplysninger – svarende til det, du også finder på foreningens hjemmeside og opslagstavlen i opgangen.



En TAK skal lyde til alle, der i det daglige bidrager aktivt til driften af foreningen: vores boligadministratorer, vicevært, rengøringspersonale og håndværkere. Også til tidligere bestyrelsesmedlem Iwan Christoffersen for utrætteligt igen i år at have passet gæstelejligheden og beboerlokalet: fraflytningstjek, levering og indhentning af nøgler, samt for hver måned at aflæse alle foreningens fællesmålere til brug for energikonsulentens rapport.

TAK til de andelshavere der bidrager med de sociale arrangementer for børn og voksne; juletræstænding, fastelavn og påskeharens besøg, mm.

Endvidere skal det fremhæves, at 10-12 beboere på initiativ af Esther Spandet den 24. maj gav gården en tiltrængt overhaling også stor TAK for jeres bidrag og etableringen af et have udvalg.

Endelig TAK til bestyrelsens medlemmer og suppleanter for jeres indsats, engagement og samarbejde.



4. april 2025

Beretning v/fmd. Niels Juul, 4. september 2025

5-års oversigt

I bestyrelsens beretning sidste år finder du en historisk oversigt over nogle af foreningens nøgletal for de første 25 år – altså siden vores stiftelse i 1999. Den beretning og regnskaber fra tidligere år ligger på hjemmesiden under *Dokumenter – arkiv*.

I år har vi under overskriften "Foreningen i tal" valgt at fokusere på regnskaberne for de seneste 5 år. Det er måske ikke så interessant for jer nuværende andelshavere – I kender jo tallene 😊 – men for potentielle købere, deres bank og nye medlemmer kan det være med til at give et hurtigt (eller hurtigere) overblik over foreningens økonomi.

Driftsregnskab (tkr.)	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022	30.6.2021
Andelsboligafgift, husleje, mm.	6.604	6.419	6.327	6.328	6.294
Reparation og vedligeholdelse	1.294	1.134	1.169	1.749	1.869
Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomk., renholdelse, mm.	3.176	2.965	2.864	2.635	2.333
Resultat af ordinær drift	2.134	2.319	2.295	1.943	1.961
Prioritetsrenter	543	564	588	607	625
Renteindtægt bank (- negativ rente)	88	49	- 17	- 15	- 9
Afdrag på prioritetsgæld	1.214	1.201	1.188	1.175	1.163
Afskrivninger	206	215	135	22	18
Likviditetsresultat/overskud	671	818	636	146	164
1) Fastholdt valuarvurdering mio.kr.	bortfald	237,5	237,5	236,7	236,7
Valuarvurdering mio. kr.	278,875	264,4	253,8	252,2	243,6
Egenkapital før reserver mio. kr.	213,701	219,5	198,4	191,2	179,9
Hensættelser/reserver mio. kr.	35,649	10,7	19,2	23,8	24,1
Egenkapital mio. kr.	249,350	230,2	217,6	215,0	204,0
Gæld (tkr.)					
1 pct. RD, 2050 m/afdrag, nominelt	34.281	35.496	36.697	37.885	39.061
Kursværdi	27.170	27.466	26.670	30.129	38.048
Likvide beholdninger (tkr.)	7.054	3.761	2.729	2.940	2.004
Andelsboligafgift kr. pr. m²	590	580	560	560	560
Andelskrone pr. m²	²⁾ 23.100	21.300	20.400	19.500	18.600
Gæld - omsætningsaktiver kr. pr. m ²	3.040	3.581	3.789	3.908	4.244
Teknisk andelsværdi kr. pr. m ²	26.140	24.881	24.189	23.408	22.844

1) Valuarvurderingen fra 1. juni 2020 blev fastsat til 236,7 mio. kr. og siden reguleret for forbedringer. Denne værdi har vi fastholdt som et *sikkerhedsnet* frem til generalforsamlingen 2025, i henhold til boligreguleringslovens §5 – også kaldet "Blackstone-indgrebet".

2) Bestyrelsens forslag til andelskrone, som behandles på generalforsamlingen 2025.

Vandforbrug, HOFOR

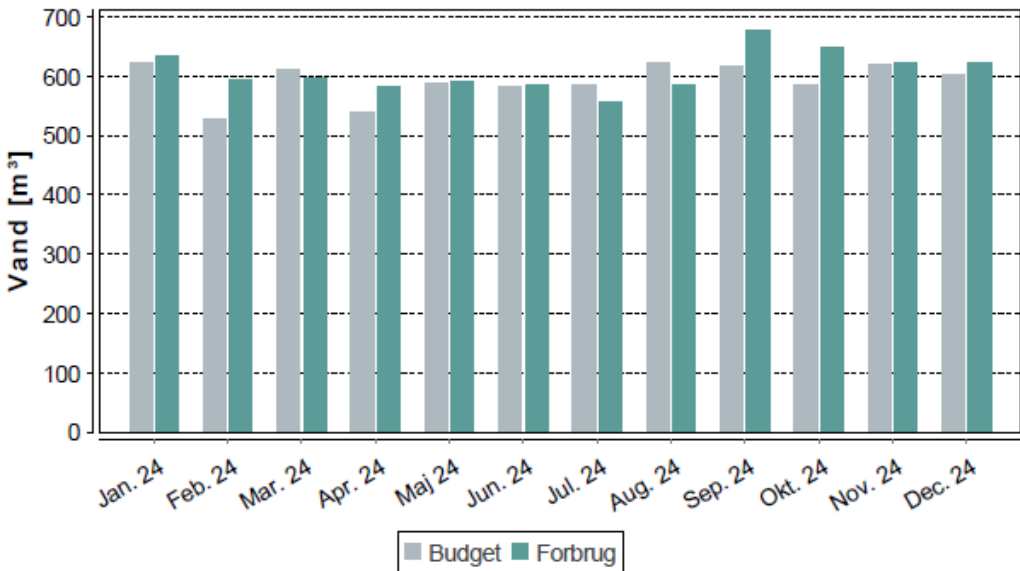
Energirapport00340284842024

Vand [m³]

Værdier i parentes indikerer, at perioden ikke er fuldt afsluttet.
Værdier angivet med * indikerer, at værdierne er fordelt.
Totaler reflekterer afsluttede perioder 1. januar 2024 til 31. december 2024
Farveindikationer på afvigelser er givet i forhold til en grænse på ±10%.

Periode	Budget	Forbrug	Afvigelse	Afvigelse %
Jan. 2024	622,84	632,97	-10,13	-1,6
Feb. 2024	528,52	594,73	-66,21	-12,5
Mar. 2024	612,13	596,54	15,59	2,5
Apr. 2024	540,36	583,06	-42,70	-7,9
Maj 2024	586,53	590,53	-4,00	-0,7
Jun. 2024	583,01	585,98	-2,97	-0,5
Jul. 2024	586,11	555,27	30,84	5,3
Aug. 2024	622,71	584,12	38,59	6,2
Sep. 2024	617,39	678,12	-60,73	-9,8
Okt. 2024	583,82	649,11	-65,29	-11,2
Nov. 2024	618,72	621,47	-2,75	-0,4
Dec. 2024	601,58	623,10	-21,52	-3,6
Total	7.103,72	7.295,00	-191,28	-2,7
Prognose	7.103,72	7.295,00		-2,7
m²/person	30,36	31,18		

Fjernaflest fra: 11-05-2009 09:56

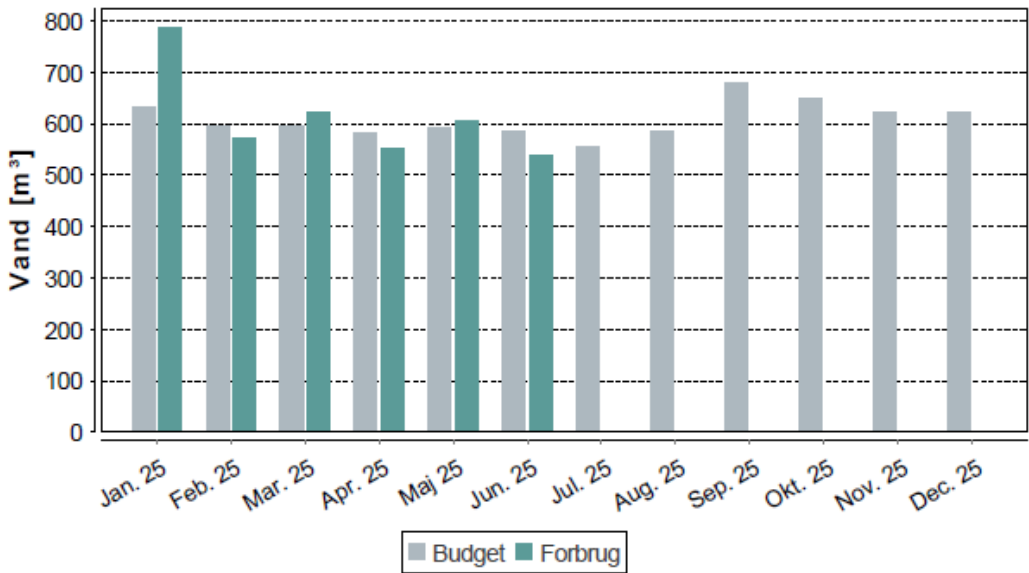


Vand [m³]

Værdier i parentes indikerer, at perioden ikke er fuldt afsluttet.
Værdier angivet med * indikerer, at værdierne er fordelt.
Totaler reflekterer afsluttede perioder 1. januar 2025 til 31. juli 2025
Farveindikationer på afvigelser er givet i forhold til en grænse på ±10%.

Periode	Budget	Forbrug	Afvigelse	Afvigelse %
Jan. 2025	632,97	785,79	-152,82	-24,1 *
Feb. 2025	594,73	573,16	21,57	3,6 *
Mar. 2025	596,54	623,21	-26,67	-4,5 *
Apr. 2025	583,06	550,76	32,30	5,5 *
Maj 2025	590,53	604,30	-13,77	-2,3 *
Jun. 2025	585,98	537,39	48,59	8,3 *
Jul. 2025	555,27			
Aug. 2025	584,12			
Sep. 2025	678,12			
Okt. 2025	649,11			
Nov. 2025	621,47			
Dec. 2025	623,10			
Total	3.583,81	3.674,61	-90,80	-2,5 *
Prognose	7.295,00	7.385,80		-1,2 *
m³/person	31,18	31,56		

Fjernaflest fra: 11-05-2009 09:56



KONTAKT

Forsyningssvigt og nødsituationer Detaljerede kontaktoplysninger via www.abvm.dk



Bestyrelsen træffes via kontakt@abvm.dk postkassen i porten eller hjemmesiden www.abvm.dk

Boligadministratorene A/S Allan Rigelsø og Marie-Louise Malmstrøm træffes på tlf.: 33 38 11 11 eller via hjemmesiden www.boadm.dk

IT-netværk Oplever du problemer med IT-netværket kan du se driftsstatus på www.fiberby.dk/kundeservice eller kontakte Fiberby på tlf.: 33 23 00 99

Mandag til torsdag kl. 9-18

Fredag kl. 9-16

Lørdag kl. 10-14

Uden for ekspeditionstid kan du skrive til support@fiberby.dk

Vicevært træffes via *Steen Meisner Rengøring & Service* på tlf.: 40 87 31 05 mandag – fredag kl. 8.30 – 15.30

Uden for ekspeditionstid kan Steen Meisner også træffes på tlf.: 40 87 31 05 (læg besked på telefonsvareren), men kun i tilfælde af vandskade, strømafbrydelser eller andre væsentlige forsyningssvigt.

Husk venligst, at give besked på kontakt@abvm.dk hvis du har fået ny mailadresse, nyt telefonnummer eller har foretaget navneændring fx ifm. ægteskab