



Hjerterstarteren Ved Mønten 17

A/B VED MØNTEN

27. ORDINÆRE GENERALFORSAMLING

Onsdag den 23. september 2026

Indhold

Velkommen	1
Varmeforbrug - varmfordelingsmålere	2
Handler	2
Ventelister	3
Grundskyld og andelsboligafgift	3
Deklarationer - Vurderingsstyrelsen	4
Valuarvurdering og andelskrone	4
Storskrald – stort indbo, indendørs træ og stor elektronik	5
Hvad må du smide i toilettet?	6
Byttehylde	6
Fremleje	6
Hjemmesiden	6
Cykelrazzia - oprydning	7
Brandsikkerhed	8
Regnskabet 2025/2026	9
Reparation og vedligeholdelse	11
Afslutning	13

Tillæg

Foreningen i tal	14
Vandforbrug, HOFOR	16
Kontaktoplysninger	18

Foreningens datoer

Ejendommens byggeår 1935

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 2025/2026

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.



Traditionen tro skal der lyde en særlig velkomst til nye andelshavere, som i årets løb er flyttet ind i ejendommen. Vi håber, at du har fundet dig godt til rette i foreningen og med dine nye naboer. Du skal have tak for at følge bestyrelsens opfordring ved overdragelsen om at opsætte meddelelse i opgangen, og varsle på Facebookgruppen, hvis du havde planer om, at istandsætte lejligheden og larme fx. med gulvslibning. Det sætter naboerne pris på, som omvendt skal roses for at tage godt i mod nye andelshavere – og "like" opslag.

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,
- personsager kan 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. Under afsnittet "Foreningen i tal", er bl.a. en 5-års regnskabsoversigt. Vil du se længere tilbage i tiden finder du det i beretningen fra 2024 (25-års jubilæum), eller beretninger og regnskaber fra de tidligere år via hjemmesiden under arkiv.



I velkomsten kun et par korte indledende omtaler:

Nogle af de mails bestyrelsen og administrator modtager fra jer bærer, i stigende grad præg af at være AI-generet. Dels er de lange og kommer ofte meget vidt omkring, fremfor at være præcise og holde sig til den konkrete sag henvendelsen drejer sig om. Efterhånden bruger jeg/vi uforholdsmæssigt mange timer på at læse, undersøge og besvare henvendelser. Vi kunne naturligvis også blot bede AI om at være behjælpelig med at besvare, men der giver vist ingen mening, at det alene er kunstig intelligens der korresponderer. – Så opfordringen er: forsøg at fatte jer i korthed og være konkrete når I skriver. Den AI jeg primært benytter vil fortsat være Analog Intelligens og hukommelse. 😊



I december gennemgik vi sammen med mureren de 14 trappesten ved hovedtrapperne. Planen var at udskifte alle Nexøklinterne med 30 mm jetbrændt blå Rønne-granit. I samme forbindelse havde vi hos en anlægsgartner bedt om renovering af alle flisegange/havegange. Vi havde håbet at arbejdet kunne påbegyndes i maj – men tilbudsgivningen fra anlægsgartnerne er desværre trukket ud, så det er i stedet udsat til nyt regnskabsår.

Endvidere er der efter knapt tre år endeligt kommet byggetilladelse på konvertering af butikkerne på Amagerfælledvej til en andelsbolig. Processen med indhentning af

håndværkertilbud er igangsat. Når arbejdet er færdigt vil der blive anlagt hegn, græs og beplantningen foran lejligheden, og en 3-værelses på ca. 88 m² kan tilbydes byttelisten.

Altanudvalget har på vegne af de 20 andelshavere, der har underskrevet en altanaftale, truffet aftale om rådgivning med Focus2. Efter indhentet tilbud fra altanfirma, kendes en pris for de enkelte altaner, og de har truffet endelig beslutning om at alle 20 har ønsket at gå videre med ansøgning hos Københavns Kommune.

Varmeforbrug - varmfordelingsmålere

Når vi overdrager lejligheder til ny indflytter, orienterer bestyrelse bl.a. om hvordan varmfordelingsmåleren virker. Vi har erfaret, at eksisterende andelshavere, der blot bytter til en anden lejlighed, også har haft glæde af informationen. Derfor er her det vi fortæller:

Den elektroniske varmfordelingsmåler virker ved at registrere forskellen i temperaturen ved radiatoren og i lokalet. Stor forskel betyder at måleren tæller hurtigere.

Fx. hvis man en vinterdag åbner vinduet ifm. udluftning uden at slukke/skrue ned på termostaten. Eller hvis man har en åben trækrude og uændret varme på radiatoren. (Du kan fra Brunata Online modtage mail om forbrug eller følge det via deres app – "MyBrunata".)

Af hensyn til indeklimaet anbefales det at lufte ud flere gange i døgnet i 10-15 minutter ad gangen - husk derfor at slukke for radiatoren når det sker. Når vinduet atter lukkes anbefales det at skrue op for varmen ad flere omgange så varmen i radiatoren langsom hæves og så temperatur-forskellen i lokalet langsomt udlignes. Der er penge at spare med denne fremgangsmåde.

Endvidere giver det mest effektiv varme i lejligheden ved at alle værelser opvarmes. Ikke nødvendigvis til sammen temperatur, hvis man ønsker den lavere i fx. soveværelset.

Varmeåret er fra ca. 15.9.-15.5. Lidt afhængig af vejrudsigten omkring tænding/slukning af fjernvarmeanlægget.

Hen over sommeren opfordrede vi til at du sætter 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 fyringssæsonen begynder i september. Det har ingen økonomisk betydning for dig da anlægget er slukket, og vi orienterer som sædvanligt når anlægget tændes for vinteren.

Link til produktblad: [Varmefordelingsmaaler Minometer M8.pdf](#)

Handler

Der er handlet 10 lejligheder i dette regnskabsår. Ingen som førstegangssalg, altså en lejlighed solgt som andel. Siden vores stiftelse i 1999 og frem til 30. juni 2026 er der gennemført 337 handler - eller i gennemsnit 12,5 lejlighed pr. år.

De lejligheder der er handlet i år, er gået til tre på byttelisten, tre på ekstern venteliste og fire har byttet internt jf. vedtægt § 14, stk. b. - altså mellem to helårsboliger.

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

Siden vi i 2024 ændrede administrationen af **byttelisten**, som nogen af jer kalder den *interne venteliste*, er alle andelshavere skrevet op på listen. Byttelisten opdateres løbende, hver gang en andelshaver flytter ind i en lejlighed. Alle 121 andelshavere er derfor noteret på byttelisten.

Et bytte, uanset om det sker jf. vedtægt § 14, stk. b (mellem to helårsboliger) eller som de fleste handler via byttelisten, bliver behandlet som et hvert andet salg i ejendommen, der bl.a. betyder at man rykker ned på den interne bytteliste. Bestyrelsen trækker lod om rækkefølge når der handles samme dato.

Før 2024 skulle du i forbindelse med den årlige opdatering af bytte- og ekstern venteliste selv aktivt rette henvendelse for at komme på byttelisten igen.

Det, at du bytter lejlighed, har ikke betydning for indstillinger til **ekstern venteliste**, som beholder placeringerne, det er blot dit nye bolignummer og adresse der ændres.

Ovennævnte administration er fuldstændig uændret, som de foregående 27 år. Eneste udtagelsen er den fra 2024 om at alle andelshavere er noteret på byttelisten, og du ikke skal gøre noget aktivt herfor.

I forbindelse med opdatering af ekstern venteliste pr. 1. januar 2026 var der 159 indstillinger skrevet op på den eksterne venteliste til lejligheder. Vi har 130 lejligheder i ejendommen.

Bemærk, at det er dig som andelshaver der har indstillingsretten, hvorfor det anbefales, at du selv sørger for rettidig indbetaling, så en god placering/anciennitet bibeholdes.

Der er desværre næsten hvert år andelshavere, eller deres indstilling, som indbetaler for sent. Bestyrelsen har altid håndhævet betalingsfristen som en deadline. Der kan ikke gøres undtagelser.

Nyt kontonummer!

På forsiden af hjemmesiden er link til vejledningen om foreningens bytte- og venteliste. Det skal i den forbindelse bemærkes, at vi har fået nyt bankkontonummer hvorfor betalingsproceduren er ændret, som den er beskrevet i vejledningen. Vi skal nok informere yderligere herom i vores mail til december om ekstern venteliste for 2027.

Grundskyld og andelsboligafgift

Den 1. januar 2024 trådte de nye boligskatte regler i kraft, som vi har beskrevet i de seneste to års beretninger. Vurderingen har betydning for den skat (grundskyld) vi skal betale og for vores fremtidige andelsboligafgift.

Vurderingsstyrelsen har ændret den foreløbige grundværdi, der er steget fra kr. 299.744.000 i 2025 til kr. 368.652.000 i 2026. Skattepligtig grundværdi i 2026 er sat til kr. 294.921.600. (I 2023 var grundværdien kr. 19.918.000).

Bestyrelsen foreslog, og generalforsamlingen vedtog i 2024, en plan for, hvordan den øgede skat kan betales, ved en indfasning over 6 år og med en årlig stigning i andelsboligafgiften på kr. 10 pr. m² (2025-2030), første gang pr. 1. januar 2025.

Med denne plan vil det svare til, at andelsboligafgiften for en lejlighed på 72 m² stiger med kr. 60 pr. måned hvert af de 6 år alene til den øgede skattebetaling.

Fastsættelse af andelsboligafgiften er vedtægtsbestemt i §25 punkt 7, som der ved hver ordinær generalforsamling skal tages stilling til ifm. godkendelse af budgettet for det følgende år.

Andelsboligafgift

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

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at implementeringsplanen, trods den seneste stigning i vurderingen, fortsat følges hvorfor andelsboligafgiften pr. 1. januar 2027 hæves til kr. 610 pr. m² pr. år - en stigning på kr. 10 pr. m².

Deklaration – Vurderingsstyrelsen

Andelsboligforeningers betaling af grundskyld (skat) sker på baggrund af Vurderingsstyrelsens vurdering af værdien af foreningens grund. Styrelsen har siden sidste år gentagende gange varslet at de vil udsende "deklarationer" til foreningerne, og kun med 4 uger til at reagere.

En deklARATION er et forhåndsvarsel og en partshøring, som styrelsen sender ud *inden* den endelige ejendomsvurdering træffes.

Formålet med deklARATIONen er at vise foreningen det datagrundlag, beregninger og den forventede værdi, som Vurderingsstyrelsen har tænkt sig at lægge til grund for den kommende officielle vurdering. Det er altså ikke en endelig afgørelse, men et "datatjek".

DeklARATIONen vil efter planen indeholde alle de registrerede oplysninger, som Vurderingsstyrelsen har samlet om andelsboligforeningens ejendom. Det kan fx dreje sig om: grundareal og zoneforhold, bygningsarealer og registrering i BBR, planforhold, lokalplaner, udnyttelsesmuligheder og byggeretter, samt referenceejendomme som styrelsen sammenligner foreningens grund med, og som nævnt en ansættelse af den forventede grundværdi.

Grundværdien danner direkte basis for foreningens grundskyld. Hvis data i deklARATIONen er forældede eller forkerte, risikerer vi at få en alt for høj vurdering, hvilket vil belaste foreningens løbende driftsbudget og andelsboligafgift.

Da vi ikke ved hvornår deklARATIONerne udsendes, og med den korte tidsfrist, har Boligadministratorerne A/S truffet aftale med et par firmaer, der mod et honorar på under kr. 10.000 kan varetage foreningernes interesser og foretage gennemgang og eventuelt indgive indsigelse. Således at det ikke er bestyrelsen og administrator, der har dette ansvar. Et af firmaerne er BDO revisionspartnerselskab, som også er dem vi har som revisor.

Vi har derfor bedt BDO om at påtage sig opgaven.

Valuarvurdering og andelskrone

Ejendommen blev pr. 30. juni 2026 af valuren værdiansat til kr. 283,1 mio., som er kr. 4,2 mio. højere end sidste år.

Det er bl.a. afkastprocenten som er 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 5,35 inkl. inflation. Det er inflationssatsen fra Den Europæiske Centralbank der benyttes – i år 2,25 pct. (*Stabiliseret afkastprocent betyder, at udgangspunktet tages i et "normalt" drifts år.*)

Hvorvidt man skal vælge en uændret andelskrone eller eventuelt hæve den, 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.



Det er vores holdning og forslag at opskrive andelskronen med kr. 900 pr. m², hvilket betyder, at hensættelserne til reserveerne med den aktuelle vurdering tilsvarende kan fastsættes til kr. 33,3 mio.

Andelskrone

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at hæve andelskronen til kr. 24.000 pr. m²



Storskrald - stort indbo, indendørs træ og stor elektronik

I sidste års beretning omtalte vi de hele tiden skærpede krav til affaldssortering - og de hvert år højere omkostninger for afhentning og bortskaffelse af vores affald.

Også reglerne og ordningen for afhentning af storskrald bliver hele tiden strammere. Der må ikke stilles bygningsaffald, gips-plader, europapaller mm. i storskraldsrummet. Ordningen omfatter alene stort indbo, indendørs træ og stor elektronik.

Det er derfor vi har et afsnit med om affaldshåndteringen i den tilladelse til andelshavers renovering af fx. køkken og badeværelse. Altså at man selv eller ens håndværker skal bortskaffe affald på genbrugsstationen.



I forbindelse med flytning, tømning af dødsboer mv. kan der være behov for at komme af med en del storskrald. Ejendommens storskraldsordning, afhentningsfrekvens og dimensionering rækker ikke til dette formål, hvorfor den ikke må benyttes. Eventuelt storskrald i forbindelse med flytningen kan i stedet, og uden beregning, afleveres på Vermlandsgade Genbrugsstation. Overtrædelse heraf vil få økonomiske følger for den fraflyttende, da der fra foreningens side skal hyres mandskab til oprydning og bortskaffelse.

I dag er det sådan, at hvis folkene fra ARC kommer for at tømme - og oplever for meget affald eller det ikke er sorteret tilfredsstillende – så låser de blot porten til rummet uden at tage noget med, og sender viceværten besked om at det må vi selv bringe til genbrugsstationen.



Så skal viceværten til at agere skraldemand og køre affaldet til genbrugsstationen. Biler med erhvervsnummerplader og CVR-nummer på siden får automatisk læst nummerpladen, når de kører ind på genbrugspladsen, og bliver derefter faktureret. Endvidere skal han og hans ansatte bruge tid på at sortere det i de rigtige containere på pladsen, tid som foreningen også skal betale for. Udover det vi allerede betaler til kommunen.

Det er gratis for privatpersoner at aflevere affald på genbrugsstationen.

I øjeblikket går ca. 50 pct. af det der afleveres på Vermlandsgade Genbrugsstation til genbrug. Kommunens ambition er 70 pct. i løbet af få år. Når ARC henter affaldet hos os "kværnes" det meste i skraldevognen og køres til forbrænding.

Årsagen til at storskraldrummet har en fast åbningstid: tirsdag kl. 7 til fredag kl. 13, er erfaringerne med at der blev dumpet store mængder affald i weekenden i et syndigt rod - hvorefter viceværten søndag aften skulle komme og sortere, hvis ARC skulle dukke op mandag morgen. Officielt har de en fast ugedag (hver anden uge) hvor de henter stort indbo og indendørs træ, samt stor elektronik efter aftale, men det overholder de ikke altid.

Med andre ord har vi, ligesom mange andre ejendomme i København, udfordringer med håndteringen af storskrald.

Der har været forslag fremme om at nedlægge vores storskraldsrum, opsiges ordningen, og udelukkende henvise beboerne til genbrugsstationerne. Jeg har tidligere talt med en vicevært på en ejendom, som ikke har en storskraldsordning. Han bruger i stedet tid på at rydde op alle mulige og umulige steder efter beboernes efterladte/dumpede bohaver - ikke misundelsesværdigt, dyrt og tidskrævende!

I sidste ende er der kun os beboere til at betale. Så sorter og bortskaf venligst selv, hvis du har store mængder storskrald. Bestiller du nye hvidevarer, så aftal eventuelt med forretningen at de tager den gamle med, når trappeløfteren/sækkevognen alligevel skal i brug.

Hvad må du smide i toilettet?

Du må kun skylle tre ting ud i toilettet: urin, afføring og almindeligt toiletpapir.



Alt andet skader miljøet, ødelægger pumper på renseanlæggene og kan skabe dyre kloakstop i din egen bolig og medføre vandskader hos dig selv og underboerne.

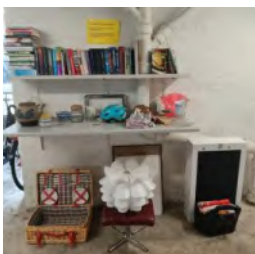
Selvom produkter som vådservietter markedsføres som "skylbare", hører de ikke hjemme i kummen, da de ikke opløses. Vi har tidligere på året hørt om en sag i en naboejendom, hvor en andelslejlighed næsten skulle totalrenoveres - netop vådservietter var blevet skyllet ud i toilettet, og faldstammen derfor blev stoppet.

Alt fra vatpinde, bleer og vådservietter til hår og kondomer skal smides til restaffald. Kemikalier og malingsrester skal afleveres i skabet til farligt affald i storskraldsrummet og medicinrester på apoteket.

Især hår, vådservietter, madolie og vatpinde giver store problemer, hvis du smider dem i toilettet. Hår samler sig til en stor hårbold, vådservietter og vatpinde kan blokere faldstamme og kloaksystemet, mens madolie størkner og laver fedtpropper. Produkter som hygiejnebind, tamponer og bleer skal heller aldrig i toilettet.

Så benyt kun toilettet til ovennævnte tre ting!

Byttehylden



Byttehylden i cykelkælderen blev i sin tid oprettet til bøger og blade. Den er så over årene løbende blevet udvidet til også mindre ting og sager.

Udfordringen har været at holde orden og løbende soignere den, så den ikke blot blev en alternativ affaldsplads.

Tidligere på året overtog Samantha Stryker og Marica Christensen tjansen med løbende at tilse hylden, – tak for det. Og der blev opsat en separat hyld til bøger.

Oprindeligt var aftalen, at hvis ens donation ikke var taget i løbet af en uges tid, så sørgede man selv for at smide det ud. Den aftale bedes venligst fortsat efterlevet.

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.

Korttidsudlejning (Airbnb m.fl.) er IKKE tilladt i foreningen.

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.

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.

Under [Dokumenter, Aktuelle](#) finder du fx. vejledning og instruktion i brugen af vaskeriet, vejledningen til dørtelefonen eller vejledning i vedligeholdelse af altanen.

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).



Cykelrazzia - oprydning

Viceværten monterede i maj 2026 rød/hvide markeringsbånd på cykler ude og inde. Resultatet blev at der i juni fra kælderen, samt fra gården og gaden kunne fjernes 25 cykler og en cykelanhænger, trehjulede cykler og klapvogne. I december 2025 blev et lignende antal cykler fjernet. Trods disse indsatser 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.

Opråb: Nogle køber ny cykel uden at forholde sig til, hvad der skal ske med den gamle. Bl.a. derfor stiger antallet i og omkring vores ejendom til stadighed, og det stiller store (umulige) krav til plads. Vi er nået til et punkt, hvor vi ikke kan udvide antallet af cykelstativer, uden at det går ud over vores grønne arealer.

Der er imidlertid fortsat en del gamle cykler parkeret, som tilsyneladende ikke har været i brug i årevis, men hvor ejeren ved de årlige cykelrazziaer, måske af vane, troligt fjerner markeringen. Vi vil bede om, at du ser kritisk på din gamle cykel, barnecykel, barne- og klapvogn. Kommer den nogen sinde i brug igen? SKAL den gemmes? Er det i år den skal sælges/foræres væk - eller afhændes via af cykeloprydningen?

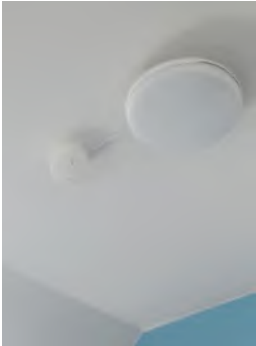
Cykler mv. som viceværten skal afhænde er ikke til fri afbenyttelse. Da de er herreløse cykler, betragtes de som hittegods, og er derfor omfattet af lov herom.

https://da.wikipedia.org/wiki/Ulovlig_omgang_med_hittegods

Nogle af de cykler der har stået langs hegnet på Ved Mønten, kan man imidlertid få den tanke at være efterladt af udenlandske studerende, der i en begrænset periode bor på Mønten Kollegium. Når viceværten tjekker, er de som oftest ikke meldt stjålet, men blot efterladt.



Brandsikkerhed



Ejendommens brandsikkerhed har været et tilbagevendende emne i bestyrelsens beretninger gennem årene. I år var 30 år siden, at der var en stor tagbrand i den høje del af ejendommen hvor hele taget udbrændte, og samtlige 60 lejligheder i den del af ejendommen blev evakueret - og beboerne genhuset i optil et halvt år.

Siden vi overtog ejendommen i 1999, har vi en løbende gennemgang af hoved- og køkkentrapper og andre fællesarealer, som desværre til stadighed afstedkommer bestyrelsens henvendelse direkte til de beboere, som ikke overholder husordenen.

Vi har tillige via Facebookgruppen, i mail til beboerne og ved opslag i opgangene redegjort for krav til brandsikkerhed. En god gerning kan ikke gøres for ofte, derfor endnu en gentagelse:

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



I bestræbelserne på at sikre beboernes flugtveje ved brand, skal det indskræpes, at der IKKE må opmagasineres bohaver eller sættes affald og fodtøj på hoved- og køkkentrapper, samt lofts- og kældergange. Det skal igen pointeres, at der heller ikke må sættes barne- og klapvogne i opgangene af hensyn til frie flugtveje og risiko for potentielt arnested for ildspåsættelse. Af samme grund skal din brevkasse til stadighed holdes tømt – også af hensyn til det kriminalpræventive.

Der er blevet strammet betydeligt op på regler og tilsyn efter den store brand på Grøndals Parkvej i Vanløse i 2022. INTET må sættes i opgangen, på trappeafsætterne og vindueskarmene. Hvis vi spørger *Hovedstadens Beredskab*, er det faktisk kun en dørmåtte, vi må have udenfor vores hoved- og køkkendør.

Undtagelsen er alene en kørestol eller en rollator i indgangspartiet på hovedtrappen blot den ikke spærrer for adgang til trappen og postkasser, jf. link: [HUS ORDEN](#)



DIN VEJ UD – VORES VEJ IND
YOUR WAY OUT – OUR WAY IN

hbr.dk/dinvej ud #dinvej ud #hberedskab

Hæng skiltet i din opgang

Er din opgang ryddet og brandsikker?

Hvis der står ting i opgangen, er det let at antænde en brand. Samtidig er det sværere for dig at komme ud – og for os at komme ind og slukke branden.

Du kan forebygge brand ved at:

- Holde opgangen fri og ryddet for barnevogne, cykler og andre ting
- Låse døre til kældre og lofter, så uvedkommende ikke kan få adgang
- Rydde op og holde orden på trapper, lofter og i kældre

To prevent fires keep the area free from bikes and other items.

Regnskabet 2025/2026

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 (skatter, forsikring, terminer, vicevært, trappevask, mv.). Den resterende sum kan anvendes til vedligeholdelse, så driftsresultatet ender på kr. 0 hvis budgettet godkendes.

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 gennemgående koldt- og varmtvandsrør. Da det ikke kan forudsiges, påvirker det forbrug og planlægning.

Som sidste år har der i år været færre af den slags renoveringer, hvilket ses på den mindre belastning af vedligeholdelseskontoen end ellers.

Først når regnskabsåret nærmer sig sidste kvartal, får bestyrelsen overblik over, hvad der er penge til af ekstraordinære opgaver. Vi havde planlagt renoveringen af de 14 trappesten ved hovedtrapperne, samt opretning med nye fliser og asfalt på havegangene. Det er en meget omkostningstung udgift, som ville have spist resten af vedligeholdelsesbudgettet for i år. Arbejdet er bestilt, men udførelses- og betalingsmæssigt udsat til den nye regnskabsår – nu vi har pengene til det.

Mulighed for gennemførelse af yderligere vedligeholdelsesprojekter kan opstå, hvis lejeboliger sælges. Salg giver ekstra likviditet, som bestyrelsen kan disponere over, jf. generalforsamlingens årlige bemyndigelse. I år har der ikke været nogen førstegangssalg.



Foto: Nicolas Cosedis 2024 (Facebook)

Regnskabets resultatopgørelse er igen i år 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 2026 - svarende til i alt ca. kr. 48.000 for halvåret. Foreningsgebyrer ifm. handler, hvor der er bogført 13 i dette regnskabsår, til i alt kr. 39.000. Dertil kommer renteindtægter på ca. kr. 70.000 for indlån i AL Sydbank, kr. 20.000 mere end budgetteret.

Likviditetsmæssigt har vi være begunstiget af et pænt indestående i bank, og der er brugt ca. kr. 676.000 mindre på vedligeholdelse end budgetteret, da renovering af trappesten ved hovedtrapper og havegange ikke kunne nås gennemført. Det har betydet, at vi henover året har kunne binde op til kr. 6,5 mio. på aftaleindskud i banken, med deraf højere renteindtægt til følge.

Udgifterne til bygningsforsikring er ca. kr. 34.000 lavere end budgetteret, da Allan Rigelsø har forhandlet præmien ned med vores forsikringsselskab og forsikringsmægler.

Vores forbrug af strøm og vand er beløbsmæssigt næsten som budgetteret.

Grundskyld er steget med næste kr. 60.000 i forhold til sidste år, men er som budgetteret på ca. kr. 785.000. Glatførebekæmpelse og snerydning beløber sig i året til ca. kr. 50.000, det var en sne-rig vinter, som jo næsten er glemt igen.

Vi fik fortaget ekstra rengøring af hoved- og køkkentrapper, som beløb sig til ca. kr. 68.000. Anden renholdelse til ca. kr. 49.000, som bl.a. omfatter viceværtens bortkørsel af storskrald, cykler fra razziaerne, haveaffald inkl. hækafklip. ABCrents gennemgang af beboerlokale og gæstelejlighed efter udlejning, samt rengøring heraf. Endvidere ARCs vask af affaldsbeholdere. Afrensning af træterrassen inden oliering.

Den løbende og ekstraordinære vedligeholdelse er der redegjort for på næste side.

Af ekstraordinære vedligeholdelsesopgaver skal blot nævnes udskiftningen af ekspansionsbeholderen til centralvarmeanlægget. Den gamle der var mere end 30 år kunne ikke mere.

Administration og foreningsomkostninger er samlet set næsten som budgetteret.

De finansielle udgifter (rente og bidrag på realkreditlånet) er ca. kr. 22.000 mindre end budgetteret og i kr. og øre ca. 34.000 lavere end sidste år.

Efter betaling af afdrag på prioritetsgæld ender vi med et overskud på ca. kr. 754.000, og med afskrivninger på ca. kr. 217.000, med et likviditetsresultat på ca. kr. 971.000, som overføres til næste år, idet den væsentlige del heraf skal bruges til nye trappesten og havegange.

Årets resultat må absolut anses som tilfredsstillende, og som vores bankforbindelse har udtalt en "bundsolid" andelsboligforening.

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. 1.042.952,53 på reparation og vedligeholdelse, heraf kr. 221.607,86 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. 471.268,88
- Murer, gulv i vaskeri, mursten ved port, kr. 19.156,57
- Tømrer/snedker, kr. 6.112,50
- Elektrikerarbejde, fejlfinding dørtelefoner, lyskilder mv., kr. 12.565,00
- Glarmester, kr. 2.750,00
- Maler, maling af motionslokale, kr. 20.300,00
- Varmeanlæg, serviceaftale rensning af varmtvandsbeholdere, kr. 19.085,63
- Centralvarmeanlæg, ForsynOmeter, kr. 6.000,00
- Låseservice, abonnement til port-automatik, indkøb af nøgler, dørtelefoner, mv., kr. 22.499,63
- Vaskeriudgifter, reparation, sæbe, sæbeaftale, installation af 2 maskiner kr. 39.847,17
- Serviceabonnement, vaskeri (Miele), kr. 12.215,36
- Redskaber, træolier, mv. kr. 1.315,15
- Gårdanlæg og udenoms arealer, inspektion af legeplads, juletræ, reparation af legeplads, nye plantekasser mv. kr. 24.719,60
- Fælleslokaler, motionsrum serviceeftersyn, håndtørrer motionsrum kr. 19.088,90
- Byggerådgivning, ABR helbredstjek, brandrådgivning, kr. 33.046,05
- PD Elevator ApS, abonnement, kr. 31.772,95
- Elevator, myndighedsgodkendelse, ud kald, fejlfinding og reparation, ny lovpligtig alarmkald kr. 79.601,28 (hidtidigt telefonabonnement opsagt).

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. 43.990,57,
- Ny ekspansionsbeholder til centralvarmeanlægget, kr. 96.221,41
- Tømrer/snedker/maler, udbedring efter tre vandskader, kr. 81.395,88



Ønsker til fremtidige vedligeholdelsesarbejder (ikke i prioriteret rækkefølge):

- Udførelse af de mest rentable opgaver jf. den 10-årig vedligeholdelsesplan fra 2016 (ny vedligeholdelsesplan for de næste 10 år er under udarbejdelse sammen med en brandgennemgang af bygningen).
- 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 og altanprojekt
- Reparation af trappesten på hovedtrapper, er igangsat inkl. renovering af havegange
- Nyt linoleum på enkelte hovedtrapper; stueetage til 1. sal
- Nyt tagpap på 26 kviste (haster ikke, er undersøgt)

- Udskiftning af resterende støbejernsradiatorer: Amagerfælledvej 4 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
- Nye inder-foldedøre til elevatorer



Tøndeslagning til fastelavn 15. februar



Casper Vildbechs Tour de France-arrangement for naboer og venner 18. juli

Afslutning

Vi håber, at du fandt noget af interesse i årets beretning. Du er velkommen til at læse 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 rapport om foreningens vandforbrug og opslagstavlen med kontaktoplysninger, som den i opgangen.



Apropos vandforbrug er her et lille regneeksempel til inspiration: Hvis blot én beboer i hver lejlighed bader 1 minut mindre hver dag, eller slukker for vandet når man sæber sig ind, svarer det til at vi sparer ca. 1,3 m³ brugsvand pr. døgn eller ca. kr. 23.000 årligt.

En TAK skal lyde til alle, der i det daglige bidrager aktivt til driften af foreningen: vores boligadministratorer, vicevært og hans folk, rengøringspersonale, håndværkere og ikke mindst bestyrelsens medlemmer og suppleanter for jeres indsats og engagement, samt Iwan Christoffersen for endnu et år med pasning af gæstelejligheden og beboerlokalet.

Igen i år var der andelshavere der tog initiativ til at lave arrangementer: juletræstænding, tøndeslagning ved fastelavn samt "æggejagt" og besøg af påskeharen, så traditionerne er holdt i hævd. Endvidere har have-udvalget haft travlt, og der har været afholdt en vinsmagning – også tak for jeres bidrag.



I anledning af Norges Nationaldag 17. maj var der godt besøgt på Ved Mønten

Andelskrone:	Bestyrelsen indstiller til <u>ændret</u> andelskrone på 24.000 pr. m ² , hvilket svarer til 80 gange indskuddet. En stigning på kr. 900 pr. m ² .		
Andelsboligafgift:	Bestyrelsen indstiller til <u>ændret</u> andelsboligafgift til kr. 610 pr. m ² pr. år. En stigning på kr. 10 pr. m ² pr. år gældende fra 1. januar 2027. Se side 3 i beretningen.		
Vurdering:	Statsaut. ejendomsmægler & valuar, MDE Erik Wiborg fra Wiborg + Partnere har pr. 1. juni 2026 vurderet ejendommen til kr. 283,1 mio., som bestyrelsen indstiller til brug for andelskroneberegningen. Se mere i regnskabet side 23.		
Driftsresultat:	Vi har indtægter på i alt kr. 6.769.090. Udgifter til reparation og vedligeholdelse er på kr. 1.042.953. Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomkostninger, renholdelse, mv. beløber sig til kr. 3.305.790. Resultatet af ordinær drift blev kr. 2.420.347. Prioritetsrenter var kr. 509.358. Renteindtægt bank var kr. 70.403. Årets overskud blev kr. 1.981.392 <u>før</u> afdrag på prioritetsgæld på kr. 1.227.729. Afskrivninger kr. 216.863 Likviditetsresultat kr. 970.526 overføres til næste år.		
Status:	Egenkapital før andre reserver kr. 220,4 mio. Andre reserver kr. 33,3 mio. (Hensat til fremtidig vedligeholdelse, kursregulering, mm.) Realkreditlån RKD 1 pct. 2050, kursværdi restgæld kr. 26,0 mio. (Nominelt kr. 33,1 mio.). Balance kr. 300,3 mio. Likviditet kr. 7,6 mio. Medlemmerne hæfter alene med eget indskud for forpligtelser der vedrører foreningen. Medlemmerne hæfter ikke personligt solidarisk for banklån eller realkreditlån. Vedtægt §5. 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:	Ejendommen	antal	m ²
	Andelslejligheder	121	9.559
	Boliglejemål	9	732
	Erhvervs- og kælderlejemål	12	599
	Øvrige	1	75
	I alt	143	10.965
	Grundareal		4.127
Hoved- og nøgletal:	Se 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.		
Vandforbrug:	På siderne 16 og 17 ses en oversigt fra HOFOR (ForsynOmeter) over vores vandforbrug. Vi er registreret med 234 vandforbrugere i ejendommens 130 lejligheder (inkl. vaskeri, erhvervslejemål mv.). Ifølge HOFOR bruger vi 30,14 m ³ pr. person i 2025. Prisen er kr. 49,57 pr. m ³ eller ca. kr. 0,05 pr. liter. I HOFORs område bruger en gennemsnitlig person ca. 98 liter vand i døgnet. Det svarer til ca. 35,7 m ³ årligt.		

5-års oversigt

I bestyrelsens beretning fra 2024 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 finder du under *Dokumenter – arkiv*.

Her er en 5-års oversigt, som for kommende købere og nye medlemmer giver det et hurtigt (eller hurtigere) overblik over foreningens økonomi.

Driftsregnskab (tkr.)	30.6.2026	30.6.2025	30.6.2024	30.6.2023	30.6.2022
Andelsboligafgift, husleje, mm.	6.769	6.604	6.419	6.327	6.328
Reparation og vedligeholdelse	1.043	1.294	1.134	1.169	1.749
Ejendomsskatter, forbrugsafgifter, foreningsomk., renholdelse, mm.	3.306	3.176	2.965	2.864	2.635
Resultat af ordinær drift	2.420	2.134	2.319	2.295	1.943
Prioritetsrenter	509	543	564	588	607
Renteindtægt bank (- negativ rente)	70	88	49	-17	-15
Afdrag på prioritetsgæld	1.228	1.214	1.201	1.188	1.175
Afskrivninger	217	206	215	135	22
Likviditetsresultat/overskud	970	671	818	636	146
Fastholdt valuarvurdering mio.kr.	bortfald	bortfald	237,5	237,5	236,7
Valuarvurdering mio. kr.	283,1	278,9	264,4	253,8	252,2
Egenkapital før reserver mio. kr.	222,4	213,7	219,5	198,4	191,2
Hensættelser/reserver mio. kr.	33,3	35,6	10,7	19,2	23,8
Egenkapital mio. kr.	255,7	249,3	230,2	217,6	215,0
Gæld (tkr.)					
1 pct. RKD, 2050 m/afdrag, restgæld	33.053	34.281	35.496	36.697	37.885
Kursværdi	26.039	27.170	27.466	26.670	30.129
Likvide beholdninger (tkr.)	7.613	7.054	3.761	2.729	2.940
Andelsboligafgift kr. pr. m² pr. år	¹⁾ 600	590	580	560	560
Andelskrone pr. m²	²⁾ 24.000	23.100	21.300	20.400	19.500
Gæld - omsætningsaktiver kr. pr. m ²	2.817	3.040	3.581	3.789	3.908
Teknisk andelsværdi kr. pr. m ²	26.817	26.140	24.881	24.189	23.408

¹⁾ Andelsboligafgiften hæves til kr. 610 pr. m² pr. 1.1.2027, jf. implementeringsplanen (side 4).

²⁾ Bestyrelsens forslag til andelskrone som behandles på generalforsamlingen 2026.

Vandforbrug, HOFOR

Energirapport00340284842025

Vand [m³]

Værdier i parentes indikerer, at perioden ikke er fuldt afsluttet.

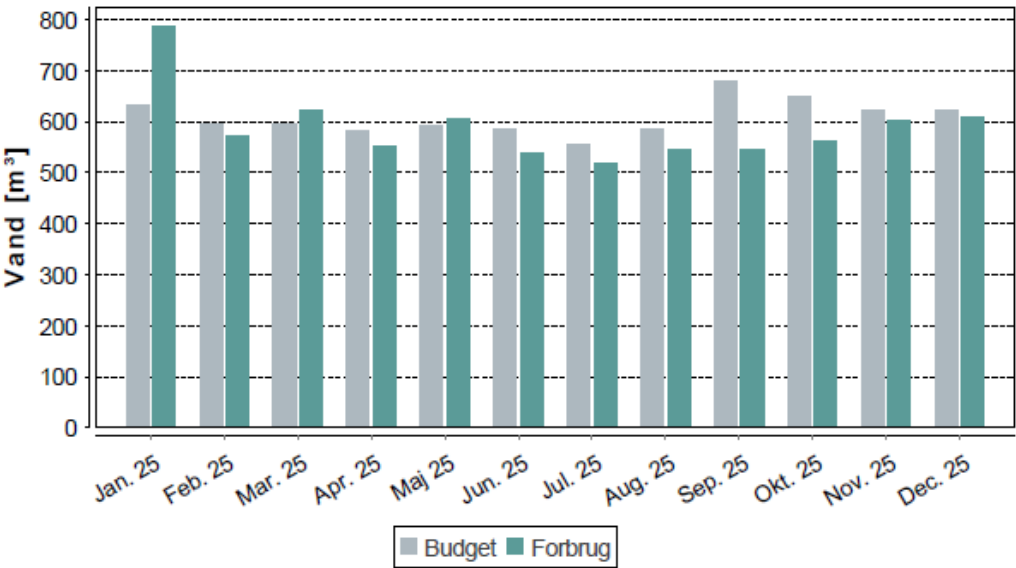
Værdier angivet med * indikerer, at værdierne er fordelt.

Totaler reflekterer afsluttede perioder 1. januar 2025 til 31. december 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	516,68	38,59	7,0 *
Aug. 2025	584,12	545,38	38,74	6,6 *
Sep. 2025	678,12	543,98	134,13	19,8 *
Okt. 2025	649,11	562,05	87,06	13,4 *
Nov. 2025	621,47	602,01	19,46	3,1 *
Dec. 2025	623,10	609,00	14,10	2,3 *
Total	7.295,00	7.053,70	241,30	3,3 *
Prognose	7.295,00	7.053,70		3,3 *
m³/person	31,18	30,14		

Fjernaflest fra: 11-05-2009 09:56



Energirapport

0034028484

2026

Vand [m³]

Værdier i parentes indikerer, at perioden ikke er fuldt afsluttet.

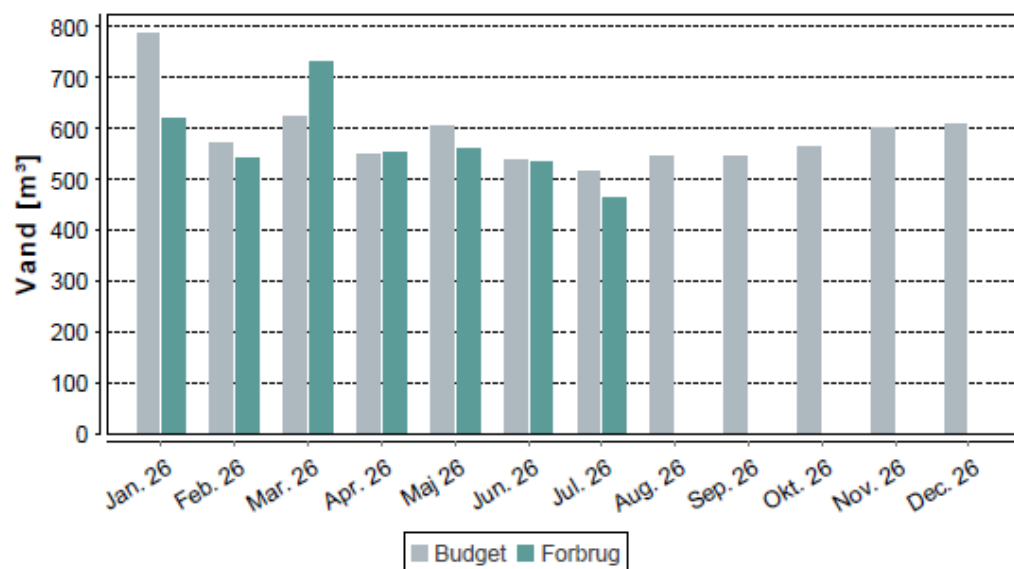
Værdier angivet med * indikerer, at værdierne er fordelt.

Totaler reflekterer afsluttede perioder 1. januar 2026 til 31. august 2026

Farveindikationer på afvigelser er givet i forhold til en grænse på ±10%.

Periode	Budget	Forbrug	Afvigelse	Afvigelse %
Jan. 2026	785,79	619,19	166,60	21,2 *
Feb. 2026	573,16	542,63	30,53	5,3 *
Mar. 2026	623,21	731,80	-108,59	-17,4 *
Apr. 2026	550,76	551,47	-0,71	-0,1 *
Maj 2026	604,30	559,47	44,83	7,4 *
Jun. 2026	537,39	532,45	4,94	0,9 *
Jul. 2026	516,68	464,08	52,60	10,2 *
Aug. 2026	545,38			
Sep. 2026	543,98			
Okt. 2026	562,05			
Nov. 2026	602,01			
Dec. 2026	609,00			
Total	4.191,29	4.001,09	190,20	4,5 *
Prognose	7.053,70	6.863,50		2,7 *
m ³ /person	30,14	29,33		

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

Boligadministratorerne 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