ABINGOLF
– også din forening

Indkaldelse til
Ordinær generalforsamling

Bestyrelsens beretning
Side 4

Årsrapport for 2017 og forslag til budget 2018
Side 15

Andelsværdi
Side 27

Vedligeholdelsesplan
Side 54

Tirsdag den 24. april 2018 kl. 18.30

Kulturhuset
Islands Brygge 18
2300 København S

Gratis spisning fra kl. 17.30

Seneste aflevering af forslag
Side 2

Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.

Vedlagt indkaldelsen er fuldmagtsblanket.

Hvis du er forhindret i at møde, kan du eventuelt anvende den vedlagte fuldmagtsblanket.
Den skal i så fald udfyldes og underskrives og gives til et myndigt medlem af din husstand eller til en anden aldelshaver, som møder på dine vegne.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

Ingolf

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

tirsdag den 24. april 2018 kl. 18:30

i Kulturhuset, Islands Brygge 18, 2300 København S.

Der er spisning fra kl. 17.30.

Dagsordenen er følgende:

1. Valg af dirigent.

2. Bestyrelsens beretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab 2017, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

4. Forelæggelse af driftsbudget 2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

5. Generalforsamlingen tager stilling til, om bestyrelsen skal have bemyndigelse til at omlægge kreditforeningslån.

6. Forslag.

   A. Bestyrelsen stiller efter ønske fra foreningens bank, Arbejdernes Landsbank, forslag om en tilføjelse til foreningens vedtægt § 29, jf. vedlagte bilag 1.

   B. Bestyrelsen stiller forslag om, at regler for korttidsudlejninger tilføjes vedtægtens § 12, jf. vedlagte bilag 2.

   C. Bestyrelsen stiller forslag om, at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4, jf. vedlagte bilag 3.

7. Valg af bestyrelse.

8. Valg af administrator og revisor.

9. Eventuelt.

Forslag skal for at kunne blive behandlet være formanden i hænde senest mandag d. 16. april 2018, og afleveres i postkassen i porten i Halfdansgade 25, st., eller på adressen bestyrelsen@ingolf.dk.

DU. OS. NOGEN.

DU er der. Og DU er der. Og DU … sammen er vi OS.
Ikke at forveksle med NOGEN.

Set oppefra er vi er bare OS.
Ingolf.
Andelsboligforeningen.

Det er i sidste ende alle OS andelshavere som forening, der bestemmer og styrer, hvordan tingene, skal gøres. Ingen gør det for OS. Det er OS, som skal sikre, at NOGEN, fx CEJ, Meincke og håndværkere leverer det, vi ønsker, fordi vi som individuelle medlemmer af andelsboligforeningen hverken har kompetencerne eller tiden til at varetage de store og omfangsrige opgaver, der er nødvendige i en forening af vores størrelse. Det køber vi OS fra.

Her er det, bestyrelsen kommer ind i billedet.
Bestyrelsen er ikke bare noget, som er der, og bare varetager det hele. Bestyrelsen er også OS.

Bestyrelsen er valgt af OS på generalforsamlingen, altså dem, som repræsenterer alle OS andelshavere. Dem, som skal styre, at alt går, som vi i fællesskab har valgt. Bestyrelsen skal administrere alle vores leverandører og projekter, men samtidig også forvalte vores vedtægt og retningslinjer, når det handler om interne forhold.

Bestyrelsen arbejder ud fra bedste evne, formåen og tid, men må også sande, at nogle gange tager ting længere tid end ønsket. Men der arbejdes. Derfor er det – som en sidebemærkning – også lidt ærgerligt, når ”bestyrelsen” hænges ud som NOGEN, der opstiller urimelige regler og benspænd til gene for OS.

For at vores forening fungerer for OS, er det derfor vigtigt, at også DU tager del i den. Det kan DU gøre i både bestyrelsen og i vores udvalg. Bare for en periode. Der er altid noget at lave, og oftest er det sjovt. Nogle gange hurtigt. Sjældent surt.

Med andre ord er det bestyrelsens håb, at DU stiller op og glemmer, at NOGEN nok gør det.
For vi er bare OS.

ABINGOLF
– også din forening

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsesåret 2017-2018

Bestyrelsesårets gang

Bestyrelsen konstituerede sig som vanligt efter generalforsamlingen ved første bestyrelsesmøde. Som næstformand blev Aske valgt, Aksel tog posten som kasserer, og Beatriz overtog posten som sekretær. De faste udvalg fortsatte: Info, Event, Drift og Økonomi. Udover de faste udvalg fortsatte også Gård- og Kælderudvalget. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fordelte sig på et eller flere udvalg.

Bestyrelsens arbejdsweekend

Der er tradition for, at bestyrelsen starter bestyrelsesåret med at tage af sted på en arbejdsweekend. Det gavner bestyrelsesarbejdet både socialt og fagligt, og vi får sat gang i arbejdet med det samme.

Vi havde denne gang fokus på, hvordan vi holder styr på opgaverne og videregiver viden til de bestyrelsesmedlemmer, der kommer på sigt. Det resulterede i en plan for et **årshjul** i visuel udgave, som skal laves til bestyrelseslokalet, samt at få skrevet de processer ned, der er i løbet af et bestyrelsesår.

Bestyrelsens arbejde

Det første halve år gik blandt andet med optakten til afholdelse af en **ekstraordinær generalforsamling**, så vi kunne få sat skub i planerne om udskiftning af vaskeriet samt udskiftning af døre til boligerne. Den ekstraordinære generalforsamling blev afholdt i november, og de fremsatte forslag blev vedtaget. Dernæst gik arbejdet i gang med at få søsat planerne, og det tager længere tid, end man lige skulle tro, da der er en del organisering indblandet.

Samtidig fik vi heldigvis også **nye kræfter** ind i bestyrelsen, Nana og Henrik, som også er aktive i Drift.

Vi har som noget nyt afholdt en række **velkomstmøder**. Møderne er ment som en 'starthjælp' til nye andelshavere, og vi har haft nogle gode snakke med nogle af vores nye naboer. Der er blevet afholdt 3 møder, og det sidste holdes lige inden den ordinære generalforsamling.

I efteråret fik vi besøg af Ditte fra Københavns Kommune, som fulgte op på vores færdiggørelse og evaluering af **Ønskebrønden**. Det var hun fint tilfreds med, og vi fik derfor de resterende 50.000 kr. af de i alt 100.000 kr., vi fik tildelt fra den ansøgte pulje. Beløbet er hovedsagelig brugt på at ombygge skraldepavillionen i midten af gården.

Nana fra Drift/bestyrelsen var kreativ og fik indrettet Ønskebrønden, og vi har sigtet efter at få lavet bestemte pladser til de ting, vi kan se, der er meget af til genbrug.

Som altid bruger vi i foråret meget tid på at forberede den **ordinære generalforsamling**, både det rent praktiske med indkaldelse, lokale og mad, men også forslag om vedtægtsændringer, gennemgang af vedligeholdelsesplan, regnskab og budget og ikke mindst andelskronen.

I år har vi også evalueret den 2-årige prøveperiode for **korttidsudlejning**, som udløber 1. juni 2018. Vi har både set på besvarelserne i den generelle beboerundersøgelse fra sidste år og senest den beboerundersøgelse, som kun handlede om korttidsudlejning. Vi har også gennemgået de henvendelser, vi har fået om specifikke korttidsudlejninger. Det er vores opfattelse, at de fleste er venlig stemt over for konceptet, men flere har dog efterspurgt en mere restriktiv udgave. Set med bestyrelsens øjne har vi også haft fokus på, hvilke situationer vi (bestyrelsen) kan komme ud for, og hvilke muligheder for at handle, vi i så fald har ønsket.

Vi uddelte for første gang **Årets Ingolf** til "De grønne fingre". I år har beboerne haft mulighed for at indstille andre beboere til at blive Årets ingolf, og vi har allerede modtaget flere bud. Vi ser frem til at lade prisen gå videre til den næste beboer, som har bidraget til foreningens fællesskab.

Som noget nyt havde vi i budgettet sat 75.000 kr. af til **Initiativpuljen**. Der er desværre ikke blevet gjort brug af den, men vi har valgt at have den på budgettet igen i år og sætte mere fokus på den.

Drift og vedligeholdelse

Året i Drift har været godt belagt med kreativitet, tekniske udfordringer og tætte samarbejder med entreprenører, leverandører, rådgivere og ikke mindst foreningens udvalg.

I de nyistandsatte kældre har vi fået **energivenlig smart-belysning**, og har fået ryddet godt op i de tværgående installationer. Derudover har vi haft en del håndværkere i kælderen, så al træværk er fjernet for at mindske brandfare, enkelte hjemme-blændede vinduer er gjort tilgængelige igen, og der er udskiftet 4 faldstammer fra kælderniveau, gennem ydermuren og frem til kloakafløbet i gården.

På bygningens yderside har vi sammen med vores rådgivende ingeniørfirma Norconsult, fået "åbnet" en prøvekarnap, da mange **karnapper** som nævnt i sidste års beretning trænger til renovering. I den forbindelse har vi fundet årsagen til revnerne i konstruktionen, og hvordan der bedst muligt rettes op på det.

Et andet stort projekt, der blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, er udskiftningen af alle lejlighedsdøre i hele foreningen til **sikkerhedsdøre**. Siden den ekstraordinære generalforsamling har vi fokuseret på samarbejdet med entreprenør, Bolind, og rådgiver for at finde den optimale løsning. Her er entreprenøren Bolind valgt efter udbudsrunden i efteråret 2017, og deres arbejde er igangsat, så alle døre forventes skiftet i 2018.

Yderligere ligger der i vedligeholdelsesplanen en stærkt tiltrængt **renovering og maling af alle vinduer mod gaden**, startende med vinduerne i Halfdansgade. Her en påmindelse om, at vedligehold af de yderste vinduers inderside og forsatsvinduer er beboernes ansvar. På foreningens hjemmesiden ligger der

guidelines og anvisninger til korrekt vedligeholdte og dermed modstandsdygtige vinduer. Forberedelse af opgaven er startet.

Sensommeren 2018 vil i høj grad være præget af forberedelser til de **kommende projekter** i vedligeholdelsesplanen, såsom reetablering af vandkunsten, renovering af bagtrapperne og bagtrappeopgangene, udskiftning af varmeanlæggene i både Leifsgade- og Isafjordsgade-enden, og selvfølgelig hjælp til initiativer og kreative forslag fra andelshaverne i AB Ingolf.

Vaskeri

I samarbejde med vores rådgiver Norconsult er udarbejdet projekt for **udvidelse og renovering af fællesvaskeriet**, som det blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling. Der kommer flere både vaskemaskiner og tørretumblere, og dermed større kapacitet og forbedrede forhold for alle beboere, for ikke at nævne mere miljørigtige faciliteter.

Da udvidelsen kræver ændringer i varmecentralens opbygning, startes projektet først op efter varmesæsonens afslutning, som forventes at være i maj. Indtil det første spadestik skal tages, vil arbejdet blandt andet indebære udformning af udbudsmateriale, kontraktforhandling med leverandører og entreprenører, og i samarbejde med den valgte maskinleverandør Nortec og rådgivere fra Norconsult tilrettelæggelse af de nye maskiners indstillinger og online-portal.

Gård- og Kælderudvalg

Der har været en del at se til på ydersiden af vores bygning. Den højtelskede **rådhusvin**, der vokser op ad facaden, havde vokset sig lidt for stor og var efterhånden kommet i karambolage med bygningens tagrender, og den blev derfor beskåret af gartnerfirmaet Sven Bech. Sammen med Sven Bech fandt vi frem til et niveau for beskæring, der både havde foreningens økonomi in mente, men i høj grad også tog hensyn til plantens velbefindende.

Samarbejdet med Sven Bech blev indledt i forbindelse med sommerens forskønnelse og "forgrønnelse" af bede i gård og på gadesiden. På initiativ fra Gitte (en aktiv beboer i gården) fik vi flere slyngplanter og prydbuske, som vi glæder os til at se komme frem til foråret. Vi har efterfølgende godkendt et fremadrettet samarbejde med Sven Bech om **vedligehold og pleje** af vores planter, træer og buske, så de er i hænderne på professionelle.

Siden generalforsamlingen i 2017 er etableringen af personlige **depotrum i kælderen** blevet færdiggjort, som den ene del af projektet om fremtidig anvendelse af kælderen. Der er blevet monteret nye trådbure tilsvarende vores loftrum, men af bedre kvalitet. Alle kælderrummene er derudover blevet udstyret med ny belysning. Vejen frem til at få afleverede og godkendte trådbure var lidt lang og kringlet, da vi desværre måtte melde en del fejl og mangler tilbage til leverandøren ved projektets afslutning, og processen måtte derfra genforhandles.

Alle trådbure står nu klar, og alle andelshavere med postadresse i stueetagen eller på 1. sal har fået mulighed for at rykke fra loftrum til kælderrum hvis ønsket. Når der er skabt overblik over, hvem der ønsker at rykke i kælderen, vil vores administrator tildele rummene til de interesserede andelshaver i stue og 1. sal, der vil modtage nærmere besked.

Der er blevet etableret et **cykelværksted**, hvor der i 2018 bliver arbejdet på at forbedre adgangen, så det bliver lettere at få sin cykel derned.

Den anden del af projektet om fremtidig anvendelse af kælderen omhandler **parkeringsløsninger** til cykler, ladcykler og barnevogne. Efter mange overvejelser har Kælderudvalget i dialog med bestyrelsen vurderet, at det ikke er velegnet og ikke tilstrækkeligt værdiskabende i forhold til investeringen, at etablere to nye store ramper i hver ende af gården og at lave parkering for ladcykler og barnevogne i kælderen.

Der er særligt tre grunde til at der ikke arbejdes videre med parkeringsløsninger til ladcykler og barnevogne i kælderen:

- Antallet af pladser som ville kunne opnås i kælderen, er langt færre end forventet og i forhold til barnevogne færre, end der allerede eksisterer i gården. Den skitserede løsning for parkering af barnevogne og ladcykler i kælderen står således ikke mål med efterspørgslen i foreningen.
- Tilgængeligheden og manøvredygtigheden ved parkering i kælderen er langt fra optimal ud fra rundspørge og tilkendegivelser fra foreningens beboere. Bestyrelsen og Kælderudvalget vurderer, at det i forhold til daglig brug vil være besværligt at få ladcykler og barnevogne ned i kælderen.
- Den økonomiske investering er ikke forsvarlig i forhold til værdien af løsningen, når ovenstående to punkter tages i betragtning. Pengene kan bruges bedre, med større værdi.

Beslutningen er truffet på baggrund af udarbejdede skitseforslag fra vores rådgiver AI, med afsæt i afprøvning af hældning på prøverampe svarende til skitse og ud fra input fra foreningens beboer, som er indhentet via rundspørge på Facebook og i den seneste lille beboerundersøgelse, hvor der også blev spurgt ind til vaskeriet.

Der arbejdes fortsat videre med delprojektet om forbedring af nedgange til de eksisterende cykelkældre (parkering af almindelige cykler). Renovering af ramperne gennemføres i løbet af 2018 på baggrund af skitser udarbejdet af AI. Det vil være Drift, som styrer renovering og forbedring af udvalgte **cykelnedgange**, så trapper og adgange til cykelkældrene bliver mere brugervenlige.

Selvom der ikke arbejdes videre med parkering for barnevogne og ladcykler i kælderen, står foreningen stadig med et stort behov, som Kælderudvalg og bestyrelse ønsker at imødekomme med en alternativ løsning. Der er tale om behov for flere overdækkede barnevognsparkeringer i gården og en bedre organisering og optimering af ladcykelparkering i gården. Der arbejdes derfor i stedet videre på følgende:

- etablering af 2 nye overdækkede barnevognsparkeringer
- renovering af de eksisterende hjørneparkeringspladser til barnevogne
- opmærkning af parkeringspladser til ladvogne i gården

Der vil blive taget hensyn til, at det skal skabe orden og mere plads i gården, samt hvordan udsynet til pladserne vil være.

Der er krav til, at der i gården er frie flugtveje af en vis bredde, men det beror på en konkret vurdering fra brandmyndighederne. Realiseringen af det foreslåede alternative projekt vil derfor indeholde en myndighedsbehandling af en færdig skitse af nye barnevognsskure og afmærkning til ladcykler.

Foreningens økonomi

På baggrund af årsrapporten for 2017 er det til stadighed bestyrelsens vurdering, at foreningens økonomi er sund og bæredygtig. Og selvom der fortsat er en del vedligeholdelsesarbejder og -projekter i horisonten, så er foreningens **likviditet solid**, og det er derfor også vurderingen, at foreningens drift fortsat vil være sund i de kommende år.

2017

Resultatet af 2017 før finansielle poster er et realiseret overskud på knap 3,9 mio. kr. mod et budgetteret overskud på godt 0,2 mio. kr. Årsagen er hovedsagelig planlagte vedligeholdelsesprojekter, som er blevet udskudt, eller som ikke ved regnskabsafslutningen var færdiggjorte. Således er resten af såvel indtægts- som udgiftsposterne i regnskabet – i store træk – på linje med det budgetterede.

Efter at foreningen har afholdt finansielle omkostninger, dvs. nettorenteudgifter, for knap 1,4 mio. kr., ender det samlede resultat på et overskud på godt 2,6 mio. kr. Heraf anvendes godt 1,3 mio. kr. til at betale af på foreningens realkreditlån, mens resten (knap 1,3 mio. kr.) overføres til foreningens egenkapital (jf. Balancen og note 19). Derudover medfører den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på 39,00 en mindre (positiv) regulering af “Andre reserver” på 40,9 mio. kr.

2018 og frem

Det er bestyrelsens vurdering, at foreningens omkostninger til drift og vedligehold vil kunne holdes inden for det nuværende indtægtsniveau også i 2018, dvs. at bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift for 2018. Det vil dermed være 9. år i træk i, at foreningen ikke regulerer boligafgiften. Hvis man indregner den almindelige prisinflation/prisudvikling i de sidste 8 år, så svarer den **uændrede boligafgift** til en månedlig besparelse på ca. 315 kr. for 2-værelses lejlighed på 62 m2. I runde tal er det faktisk mere end en hel måneds boligafgift inkl. forbrug, som det er blevet billigere at bo i andelsforeningen i en 2-værelses lejlighed i løbet af de sidste 7-8 år.

Bestyrelsens indstilling om en uændret boligafgift i 2018 baserer sig på en vurdering af det aktuelle udgiftsniveau samt i øvrigt – og ikke mindst – foreningens pæne likvide beholdning, som endnu engang er vokset igennem 2017. Foreningen har således også haft overskud i alle årene siden 2010, med undtagelse af 2015.

Værdifastsættelse og andelskrone

Bestyrelsen indstiller, at foreningens andele fortsat værdifastsættes efter valuarvurdering. Bestyrelsen har, som det er påkrævet i andelsboligloven, i starten af året indhentet en ny vurdering fra ejendomsmægler og valuar M.D.E. Wiborg & Partnere ApS (Erik Wiborg).

Hvad er en valuarvurdering?
En valuar vurderer en ejendoms værdi ud fra, hvad den ville være værd som udlejningsejendom for en investor. Groft forklaret beregner valuaren, hvad ejendommen ville kunne oppebære i lejeindtægter - for AB Ingolfs tilfælde under regler for omkostningsbestemt leje - og så trækker valuaren de beregnede udgifter til drift af ejendomme ekskl. udgifter til investering/lån fra. Resultat divideres med en "afkastprocent", som er den forrentning, en investor vil kræve i afkast af investeringen. Det efterfølgende beløb er lig med den sum, som investor i beregningen vil være villig til at betale for ejendommen og dermed ejendommens "værdi".

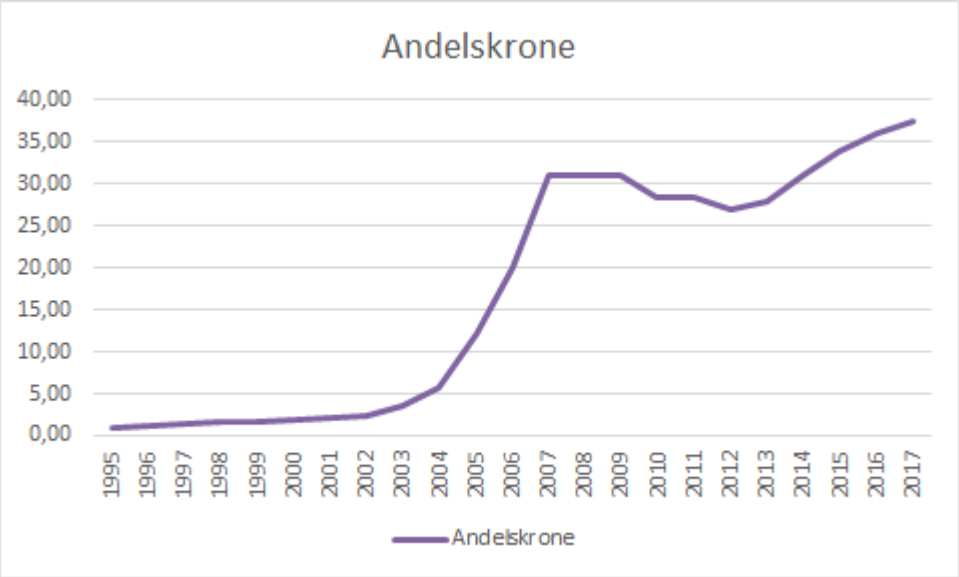
Valuarvurderingen øger igen i år værdien af foreningens ejendom med 17,0 mio kr. til 413,5 mio. kr. fra 396,5 mio. kr., svarende til en stigning på 4,3%. I og med at den afgørende afkastprocent, jf. ovenstående, er uændret på 1,8 i forhold til sidste års vurdering, skyldes værdistigningen mindre ændringer i valuarens vurdering af foreningens "driftsbudget", jf. ovenfor. Det bør bemærkes, at med valuarens nuværende beregnede "driftsbudget", vil hver 0,05 procentpoint, som afkastprocenten (rentefoden) justeres med, ændre ejendommens værdi med ca. +/- 10 mio. kr.

Valuarvurderingen af ejendommens værdi indgår i foreningens regnskab som en (meget betydelig) del af aktiverne. Når foreningens gældsforpligtelser trækkes fra foreningens aktiver, er foreningens egenkapital tilbage, og herudfra kan andelskronen beregnes.

I henhold til regnskabet er foreningens egenkapital 374,4 mio. kr. inkl. reserver., og derved kan den maksimale andelskrone fastsættes til 43,78. Herved vil der dog således ikke være nogen reserve tilbage i regnskabet.

Bestyrelsen indstiller dog, at **andelskronen fastsættes til 39,00**, og at dermed afsættes en reserve på knap 41 mio. kr., svarende 10,9 % af egenkapitalen. Bestyrelsen mener, at dette er en ansvarlig fastsættelse af andelskronen, som ligger i tråd med den linje, foreningen nu har fulgt i flere år. Med en andelskrone på 39,00 fastholder foreningen således en margin til den maksimale andelskroneværdi på 4,00-4,50 (39,00 mod 43,78) og en reserve på omkring 10 % af egenkapitalen. En andelskrone på 39,00 vil være den højeste andelskrone, foreningen har vedtaget siden sin start for 23 år siden.

Foruden de ovenfor nævnte regnskabsmæssige forhold, er der flere praktiske forhold, der – i stil med de seneste år – begrunder bestyrelsens indstilling af en andelskrone stigning på 1,50 til 39,00.



Igennem det seneste år er tendensen med, at foreningens andele afsættes i rekordfart og uden nogen form for afslag i prisen, bare fortsat uændret. Det er inklusiv de forbedringer, som sælgende andelshaver måtte have udført og fået vurderet. Efter bestyrelsens vurdering indikerer den massive efterspørgsel, der er på foreningens andelslejligheder fortsat, at foreningen både er sund, og at prisfastsættelsen er et stykke under, hvad markedsdeltagerne værdisætter lejlighederne til, og det indikerer, at køberne vurderer, at de gør en god handel i sammenligning med andre alternativer som fx andre ejerlejligheder eller andelslejligheder i andre foreninger. Da der hverken anvendes mægler eller gives nogen former for afslag i prisen må det siges, at priserne endnu en gang har "ramt loftet".

Når priserne rammer loftet, betyder det, at folk, der ønsker at sælge deres bolig, ikke kan få den "reelle" værdi for deres andelslejlighed, som køberne egentlig er villige til at betale. Det betyder, at sælger går glip af en mulig fortjeneste, som måske har betydning i forhold til fx et køb af hus, som jo også er steget i pris i de senere år. Den høje efterspørgsel fra købersiden indikerer ganske simpelt, at køberne vurderer, at de gør en god handel. Det betyder desværre også, at risikoen for, at køber kan være villig til at forsøge sig med "penge under bordet", er stigende.

Det taler for at hæve andelskronen en anelse. Den foreslåede andelskronestigning sker ud fra en linje, hvor der fortsat bevares en betydelig reserve til uforudsete forhold. Uforudsete forhold kan fx være et større vedligeholdelsesarbejde, som måtte komme helt uventet eller et pludseligt fald i valuarens vurdering. Med en reserve kan foreningen i så fald – i hvert fald på papiret – fastholde den besluttede andelskrone rimelig stabil.

Som nævnt ovenfor, kan ændrede forhold i valuarens vurdering, herunder ændringer i det generelle rentemiljø og de samfundsøkonomiske forhold i øvrigt, hurtigt medføre ændringer i værdiansættelsen af ejendommen. Taber foreningens andele værdi, har det især betydning for de andelshavere, der måtte have en høj gældsætning, fx som følge af at have købt til en høj andelskrone (kan også skyldes belåning til andre formål, som fx renovering/forbedringer eller manglende afdrag på gælden). Andelshavere i en sådan situation kan opleve stigende renter og sågar en situation, hvor deres gæld overstiger værdien af deres andel, hvilket besværliggør finansiering hos bankerne.

Som forening har AB Ingolf traditionelt ønsket at sikre sig mod for store udsving i andelskronen ved at afsætte reserver til at imødegå udsving i værdifastsættelsen. Den linje følger foreningen fortsat med den foreslåede andelskrone. Bestyrelsen gør dog opmærksom på, at selv med betydelige reserver vil markedsforhold, som der blev oplevet under de værste år i finanskrisen, kunne medføre, at andelenes reelle mulige handelsværdi (markedsværdi) tvinges nedad – og her hjælper det ikke nødvendigvis, at foreningen qua den afsatte reserve kan fastholde en mere eller mindre uændret formel andelskrone "på papiret", hvis markedsforholdene dikterer noget andet. I de værste kriseår var den reelle handels- og markedsærdi for en 2-værelses lejlighed (62 m^2) uden de store forbedringer nede omkring 600.000 kr. Eller sågar lavere.

Fastsættelsen af andelskronen er i sidste ende også et holdningsmæssigt eller politisk spørgsmål. Bestyrelsens vurderer, at en andelskronestigning til 39,00 – med fortsat pæne reserver afsat til at imødegå uforudsete forhold – repræsenterer et godt kompromis mellem en stigning for at følge boligmarkedets udvikling og en vis gardering mod usikkerheder.

Den foreslåede stigning medfører, at en 2-værelses på 62 m^2 vil have en værdi på 967.200 kr.

Infogruppen

Nogle af de større opgaver, infogruppen tidligere satte i gang, er stadig i gang. Vores helt store, men også meget tidskrævende opgave, er den ny hjemmeside. Status på den ny og forhåbentlig mere overskuelige hjemmeside er lige-ved-og-næsten. Selvom den har været undervejs i lang tid, så er den dog kommet små skridt fremad hele tiden, men vi har måtte sande, at gode intentioner ikke er nok. Tiden var en større faktor.

En anden ældre opgave, vi også stadig har gang i, er udskiftning af **opslagstavler** i opgangene. Da vi endelig fandt frem til en passende model, og fik en prøve hjem, viste det sig desværre ikke at være optimalt. Dette er altså en opgave, vi stadig arbejder på.

Endelig har vi løbende arbejdet med alt grundlæggende, som Infogruppen også varetager: Facebook, opdateringer på hjemmesiden samt opslag på opslagstavlerne.

Arrangementer

Selvom flere af foreningens arrangementer er gået hen og blevet traditioner, havde vi i år også et af de helt specielle, nemlig fejringen af husets **100-års fødselsdag**. Huset blev fejret med masser af lagkage og en kaffevogn i gården. Vi havde også lejet en lirekassemand, som også bidrog til fællessang. Fra Bryggens lokalhistoriske forening blev vi underholdt med historier om vores hus og Islands Brygge gennem tiderne. Samtidig kunne vi på syrefrit papir skrive små historier eller dagligdags oplevelser fra 'i dag', som alle blev

forseglet i en låst cylinder og indmuret i væggen i porten over for vaskeriet. Her kan den så igen åbnes om 100 år til forhåbentlig stor interesse for historien om vores liv i 2017. Over cylinderen er placeret et skilt, som fortæller, hvad det er.

I samme anledning blev det afsløret, at vores bygning har modtaget en **Bevaringspris fra Historiske Huse**. Det er markeret med en plakette som er placeret på murværket på højre side af porten i Halfdansgade.

I september holdt vi endnu en fest. Med opsatte telte i gården holdt vi den traditionelle **sommerfest**, hvor der, som ved tidligere lejligheder, var underholdning med ballondyr til stor glæde for de mindste. Der var bar, hvor de større børn og unge styrede salget, der var stor buffet og til sidst livemusik. Vejret var godt, og de ophængte kulørte lamper på snor gav en hyggelig stemning.

Endelig mødtes mange børn og voksne i gården i december til tænding af **juletræet**. Her var gløgg og æbleskiver – og julemanden dukkede såmænd også op.

Bestyrelsesposter – valg og genopstilling

Den funktion og det arbejde bestyrelsen har, er vigtig. Det er derfor også vigtigt, at vi får en fuldtallig bestyrelse. Går du rundt med en **'bestyrelsesspire'** i maven, men er usikker på, hvad du egentlig kan bidrage med til bestyrelsesarbejdet?

Vi – andelshavere/beboere – har en masse helt specielle bidrag til foreningen. Vi har forskellige synspunkter og tilgangsvinkler til det, der rører sig i vores forening. Det betyder også, at vi har vidt forskellige kompetencer at bidrage med til foreningen.

Én ting vi alle har til fælles, er, at vi bor her. Vores ønsker til, hvad foreningens fremtid skal bringe, kan være forskellige. Du kan derfor bidrage med lige præcis den, du er som andelshaver. Så ræk hånden op, og meld dig til bestyrelsen.

<u>Hvor mange skal vælges</u>
På generalforsamlingen skal der vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2018-20, 1 bestyrelsesmedlem for perioden 2018-2019 og 4 suppleanter for perioden 2018-19.

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Beatriz Graff-Pereria
Nana Kramp
Henrik Kampmann
Pernille Aaboe

Følgende er valgt for to år, og er først på valg i 2019:

Karina White Antvorskov (formand)
Aksel Karlsson (best.)
Marie Blønd (best.)

Følgende genopstiller ikke:

Johan Troel Lorentzen
Aske D. Forsberg
Zeynel Palamutcu
Georg Fröhlich

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

Andelsboligforeningen Ingolf

Bergthorasgade 14 m.fl., 2300 København S

Årsrapport for 2017

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den 24. april 2018

Dirigent

Medlem af Grant Thornton International Ltd
Medlem af RevisorGruppen Danmark

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening	Andelsboligforeningen Ingolf CVR-nr. 18 49 73 44
Adresse	Bergthorasgade 14 m.fl. 2300 København S
Bestyrelse	Karina White Antvorskov, formand Aksel Karlsson Beatriz E. D. Graff-Pereira Marie Blønd Zeynel Palamutcu Aske D. Forsberg Johan Troels Lorentzen
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V Tlf.nr. 33 33 82 82
Revisor	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø Tlf.nr. 33 110 220

Årsrapportens godkendelse

Bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017 for Andelsboligforeningen Ingolf.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2018

Bestyrelse

Karina White Antvorskov	Aksel Karlsson	Beatriz E. D. Graff-Pereira
Marie Blønd	Zeynel Palamutcu	Aske D. Forsberg
Johan Troels Lorentzen		

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2017.

Ud fra vores administration og bogføring for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforening Ingolf

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen **Ingolf** for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen **Ingolf** har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar 2017 – 31. december 2017. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen eller indstille driften, eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstem-

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

melse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 4. april 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen

statsautoriseret revisor

MNE-nr: 34111

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ingolf er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Der foretages periodisering af alle væsentlige indtægter.

Periodiseringen indebærer, at boligafgift, lejeindtægter og andre indtægter, der vedrører regnskabsperioden er indtægtsført i resultatopgørelsen, uanset om beløbet er indbetalt til foreningen på statusdagen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Der foretages periodisering af alle væsentlige omkostninger.

Alle omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, er udgiftsført i resultatopgørelsen, uanset om omkostningen er betalt af foreningen på statusdagen.

Til vedligeholdelse betragtes omkostninger, der er afholdt for at holde ejendommen vedlige, uden at ejendommen derved er bragt i væsentlig bedre stand end ved foreningens køb.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab / kursgevinst og låneomkostninger fra optagelse af lån, indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Vaskeri	10 år	eller	20,0%

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital
Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi.

Under ”Andre reserver” indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld
Prioritetsgælden værdiansættes til lånets kursværdi.

Øvrige gældsforpligtelser
Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Hensættelse til udskudt skat
Det er foreningens hensigt, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssige underskud til fremførsel.

Andelsværdi
Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 1. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15 stk. 2, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende. Den af generalforsamlingen vedtagne andelskroneberegning kan således anvendes indtil næste generalforsamling medmindre der er sket værdireguleringer i nedadgående retning. Værdireguleringen opgøres ved en midtvejsregulering af andelskronen.

Nøgletal og nøgleoplysninger
Nøgleoplysninger
De i note 26 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2017

Note	Indtægter	2017	Ikke revideret budget 2017	2016
2	Boligafgift	11.622.168	11.628.000	11.596.882
	Tilskud, privat byfornyelse	0	0	12.516
3	Lejeindtægter	413.763	398.800	388.909
4	Øvrige indtægter	202.589	25.000	94.900
		12.238.520	12.051.800	12.093.207
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	856.134	903.300	856.134
	Elforbrug	103.766	100.000	99.537
	Renovation	471.492	471.600	532.392
5	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	510.200	476.000	305.716
6	Anden renholdelse	1.009.635	1.110.000	1.038.058
7	Administrationsomkostninger	324.420	393.000	231.525
	Udlejningsomkostninger	0	0	5.962
8	Honorarer	640.338	740.600	862.000
9	Vedligeholdelse, løbende	659.101	750.000	638.224
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	3.605.056	6.858.000	2.397.817
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	12.987	15.500	15.488
		8.193.129	11.818.000	6.982.853
	Resultat før finansielle poster	4.045.391	233.800	5.110.354
11	Finansielle indtægter	19.616	40.000	33.836
12	Finansielle omkostninger	-1.375.593	-1.389.000	-1.410.929
	Resultat før skat	2.689.414	-1.115.200	3.733.261
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	2.689.414	-1.115.200	3.733.261
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	-1.601.533	0	-3.089.665
	Overført til "Andre reserver"	7.200.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.345.824	1.334.712	1.316.461
	Overført restandel af årets resultat	-4.254.877	-2.449.912	5.506.465
	Disponeret i alt	2.689.414	-1.115.200	3.733.261

Balance pr. 31. december 2017

Note	Aktiver	2017	2016
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2017	413.500.000	396.500.000
	Anlægsaktiver i alt	413.500.000	396.500.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	248.043	122.853
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	6.370	20.250
	Vandregnskab, igangværende	0	118.149
	Tilgodehavende boligafgift mv.	10.895	87
	Forudbetalte omkostninger	26.293	0
	Mellemregning med administrator	0	10.030
		291.601	271.369
16	**Likvide beholdninger**	16.595.788	13.388.662
	Omsætningsaktiver i alt	16.887.389	13.660.031
	Aktiver i alt	430.387.389	410.160.031

Balance pr. 31. december 2017

Note	Passiver	2017	2016
	Egenkapital		
17	Andelsindskud	8.551.800	8.527.000
	Reserver		
18	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	336.706.549	319.638.589
19	Overført resultat mv.	-11.738.149	-8.403.086
		324.968.400	311.235.503
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	33.752.849	35.354.382
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	7.200.000	0
		40.952.849	35.354.382
	Egenkapital i alt	374.473.049	355.116.885
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	52.179.097	52.234.179
		52.179.097	52.234.179
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.313.666	202.117
	Deposita	131.647	129.332
22	Vaskeriregnskab	632.942	550.877
	Varmeafregning	3.796	542.729
	Varmeregnskab, igangværende	623.372	150.463
	Vandafregning	209.883	358.875
23	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	158.956	216.915
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	26.952	0
24	Øvrig gæld	634.029	657.659
		3.735.243	2.808.967
	Gældsforpligtelser i alt	55.914.340	55.043.146
	Passiver i alt	430.387.389	410.160.031
1	**Andelskroneberegning**		
25	**Eventualforpligtelse**		
26	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		
27	**Værdiansættelse af andele**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2017

Til beregning af den størst mulige salgspris for andelsboligerne skal man, jf. lov om andelsboliger tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a)	Anskaffelsessummen		76.725.484
b)	Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2017		413.500.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2016		237.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet		374.473.049
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-40.952.849
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	413.500.000	
	Bogført værdi	413.500.000	0
	Værdi til fordeling på solgte andele		333.520.200
	Andelshavere indskud		8.551.800
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2017 pr. indskudskrone		39,00
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**39,00**
	Værdiansættelsen, vil uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:		
	Egenkapital jf. regnskabet inkl. andre reserver		374.473.049
	Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver		**43,79**
	Andelskronen har udviklet sig således:		
	Værdi pr. 31. december 2016	kr.	37,50
	Værdi pr. 31. december 2015	kr.	36,00

Noter til årsrapporten

		2017	Ikke revideret budget 2017	2016
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	11.622.168	11.628.000	11.596.882
		11.622.168	11.628.000	11.596.882
3.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	102.651	104.400	121.827
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	12.987	13.000	15.488
	Udvendig vedligeholdelse § 18	24.203	24.200	28.512
	Udvendig vedligeholdelse § 18B	22.138	22.200	26.048
	Lejeindtægter, erhverv	251.784	235.000	197.034
		413.763	398.800	388.909
4.	**Øvrige indtægter**			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	9.788	7.000	9.804
	Leje beboerhotel Golfen	18.000	18.000	18.900
	Forbedringer A/B ved salg	53.855	0	65.205
	Overtaget indvendig vedligeholdelse	70.946	0	0
	Byttebazar/Ønskebrønden	50.000	0	0
	Diverse øvrige indtægter	0	0	991
		202.589	25.000	94.900
5.	**Forsikringer, abonnementer og kontingenter**			
	Forsikringer	467.776		296.263
	Energistyring	5.656		5.519
	Alarm	4.000		488
	Internet	0		1.310
	Rottefælder	16.290		0
	YouSee abonnement, rottefælde	1.764		2.136
	ABF	14.014		0
	Lokalhistorisk forening	700		0
		510.200	476.000	305.716

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		2017	Ikke revideret budget 2017	2016
6.	**Anden renholdelse**			
	Viceværtservice	541.620	650.000	563.349
	Vinduespolering	59.709	60.000	59.145
	Trappevask	365.685	350.000	348.748
	Snerydning/saltning mv.	16.929	25.000	10.989
	Container	0	15.000	3.994
	Kørsel af affald	17.180	0	16.418
	Hovedrengøring	0	0	3.821
	Graffiti	4.970	0	488
	Skadedyrsbekæmpelse	3.125	5.000	31.019
	Diverse	417	5.000	87
		1.009.635	1.110.000	1.038.058
7.	**Administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	97.452	100.000	77.704
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	24.272	15.000	12.036
	Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	-2.730	5.000	4.013
	Gebyrer	20.847	25.000	21.084
	Porto/kopier	19.119	15.000	12.005
	Kontorhold	3.361	5.000	3.465
	Telefon og internet	0	1.000	822
	Kommunikation og info	5.217	1.000	480
	Flyttesyn	3.988	1.000	3.225
	Generalforsamlinger	58.704	40.000	37.560
	Mødeudgifter	17.691	20.000	15.585
	Beboerarrangementer	67.682	75.000	53.711
	Initiativpulje	0	75.000	0
	Repræsentation, gaver og blomster	4.200	0	4.297
	Tab på debitorer	0	10.000	-14.800
	Diverse administrationsomkostninger	4.617	5.000	338
		324.420	393.000	231.525

Noter til årsrapporten

		2017	Ikke revideret budget 2017	2016
8.	**Honorarer**			
	Administration, ordinært	427.400	427.400	419.844
	Administration, fortrinsretsgebyr	30.000	40.000	46.875
	Ejendomsinspektør	31.551	50.000	47.150
	Revision og regnskabsmæssig assistance	46.875	38.200	50.750
	Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. revisor	5.350	0	0
	Advokat	0	25.000	138.638
	Vand og varmeregnskabshonorar	65.337	100.000	99.768
	Valuarvurdering	24.400	25.000	24.275
	Konsulenthonorar	6.250	30.000	31.525
	Andre honorarer	3.175	5.000	3.175
		640.338	740.600	862.000

Noter til årsrapporten

		2017	Ikke revideret budget 2017	2016
9.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Altaner	0		2.110
	Elektriker	80.796		45.026
	Fællesarealer, udendørs	70.882		47.763
	Fællesarealer, indendørs	6.375		17.956
	Facader	21.793		3.169
	Dørtelefon	6.658		17.760
	De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	3.831		26.014
	Anden vedligeholdelse i lejemål	90.393		65.612
	Golfen, beboerhotel	12.462		11.131
	Grønne arealer	0		38.960
	Kloakarbejde, incl. Rensning	10.711		54.125
	Kælder og loftrum	65.869		30.786
	Låse og nøgler	45.407		40.935
	Maskiner, redskaber og værktøj	0		3.750
	Reparation af afløb og faldstammer	1.587		20.017
	Reparation af varmeanlæg	35.756		43.757
	Reparation af ventilationsanlæg	3.637		0
	Selvrisiko forsikringssager	0		20.692
	Skralderum	0		5.156
	Småanskaffelser	8.219		3.506
	Tag	11.789		14.662
	Vand og gasarbejde	125.967		27.695
	Vinduer og døre	56.969		97.642
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		659.101	750.000	638.224

Noter til årsrapporten

		2017	Ikke revideret budget 2017	2016
10.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Altaner topplader	0	0	22.500
	Beboerhotel Golfen	0	0	14.197
	Byttebazar/Ønskebrønden	4.618	150.000	163.725
	Energimærkningsrapport	19.862	40.000	0
	Ingeniørbistand ifm. Gennemgang af radiatoranlæg	0	0	34.237
	Kælderprojekt	958.069	3.028.000	0
	Malergennemgang af hovedtrapper	0	0	52.500
	Maling af port og indgang	0	0	12.067
	Opretning trappesten og flader	0	0	174.287
	Opgradering antenneanlæg	0	0	186.902
	Opfølgning installationsprojekt 14-15	309.614	285.000	8.158
	Renovering af karnaphjørner	105.170	125.000	53.106
	Renovering af kloakering	184.637	0	326.117
	Sikkerhedsdøre til boliger	166.055	25.000	0
	Udskiftning af faldstammer	443.069	330.000	0
	Service 2 ventilationsanlæg	0	0	251.055
	Terazzo i hovedtrappe	0	0	1.046.820
	Udskift gl. centralvarmesystem gavle og hoveddør	0	0	52.146
	Udskiftning af vand og varmefordelingsmålere	460.529	425.000	0
	Udskiftning af vaskeri	111.819	300.000	0
	Reetablering af døre/aflukke, kældre	9.926	200.000	0
	Reetablering belysning, kældre	394.375	600.000	0
	Renovering af bagtrappebelysning	0	600.000	0
	Omfattende reparation af låsekasser+cylindere	0	100.000	0
	Opretning bygningsdele, kældre	319.975	300.000	0
	Renovering underfacade, gade	0	250.000	0
	Anlægsgartner, beplantning	117.338	100.000	0
		3.605.056	6.858.000	2.397.817
11.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	19.616	40.000	33.836
		19.616	40.000	33.836
12.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.375.593	1.389.000	1.410.929
		1.375.593	1.389.000	1.410.929

Noter til årsrapporten

			Ikke revideret budget	
		2017	2017	2016
13.	**Skat af årets resultat**			
	Skat af årets resultat	0	0	0
		0	0	0

Foreningen er skattepligtig efter selskabsskattelovens § 1, stk. 1, nr. 6 af resultatet fra erhvervsmæssig udlejning.

Det skattepligtige resultat er positivt, som modregnes i tidligere års skattemæssige underskud, hvorfor der ikke påhviler foreningen skat.

Noter til årsrapporten

14. Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2017

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	76.725.484	0	679.600	77.405.084
Tilgang	0	0	0	0
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**76.725.484**	**0**	**679.600**	**77.405.084**
Afskrivninger primo	0	0	543.673	543.673
Årets afskrivninger	0	0	67.960	67.960
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**611.633**	**611.633**
Opskrivninger primo	319.638.589	0	0	319.638.589
Årets opskrivninger	17.067.960	0	0	17.067.960
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**336.706.549**	**0**	**0**	**336.706.549**
Regnskabsmæssig værdi	**413.432.033**	**0**	**67.967**	**413.500.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2017 i henhold til vurdering af 31. december 2017 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 udgør kr. 237.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et afkast på 1,8%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.
Dagsværdien er følsom over for udsving i afkastprocenten. Ved en afkastprocent på 2,3% kan ejendommen værdiberegnes til 323.6 mio kr. og ved en afkastprocent på 1,3% kan ejendommen værdiberegnes til 572.5 mio kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

	2017	2016
15. Tilgodehavender		
Forsikringssag	57.392	9.250
Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	68.453	68.453
Diverse tilgodehavende	122.198	45.150
	248.043	122.853

Noter til årsrapporten

		2017	2016
16.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	11.238.675	8.031.945
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.344.045	5.335.769
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	13.068	20.948
		16.595.788	13.388.662
17.	**Andelsindskud**		
	Saldo pr.1. januar 2017	8.527.000	8.527.000
	Salg i årets løb	24.800	0
		8.551.800	8.527.000
18.	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	319.638.589	310.670.629
	Årets opskrivning	17.067.960	8.967.960
	Årets nedskrivning	0	0
		336.706.549	319.638.589
19.	**Overført resultat mv.**		
	Kursreguleringsfond primo	-56.650	2.943.733
	Årets kursregulering	-1.290.741	-3.000.383
		-1.347.391	-56.650
	Tidligere års resultat	-8.346.436	-15.169.362
	Merværdi ved salg af andele	864.731	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.345.824	1.316.461
	Overført restandel af årets resultat	-4.254.877	5.506.465
		-10.390.758	-8.346.436
		-11.738.149	-8.403.086

Noter til årsrapporten

		2017	2016
20.	**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursudsving på prioritetsgæld, samt byggearbejder på ejendom		
	Saldo primo	35.354.382	38.444.047
	Årets hensættelse	0	0
	Anvendt af årets hensættelse	-1.601.533	-3.089.665
		33.752.849	35.354.382
20.	**Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder**		
	Saldo primo	0	0
	Årets hensættelse	7.200.000	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		7.200.000	0

21. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1	RD, 2,2120% kontantlån	50.831.705	52.179.097	100,0000	52.179.097
		50.831.705	52.179.097		52.179.097

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1	RD, 2,2120% kontantlån	1.375.593	1.345.824	1.375.841
		1.375.593	1.345.824	1.375.841

Nr.	**Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1	RD, 2,2120% kontantlån	27,25 år	0	-

Noter til årsrapporten

		2017	2016
22.	**Vaskeriregnskab**		
	Saldo primo	550.877	509.415
	Vaskeriindtægt	-413.400	-391.818
	Vaskemidler	49.843	61.828
	Elforbrug	106.365	132.858
	Vandforbrug	41.912	38.014
	Varmeforbrug	3.796	4.512
	Småanskaffelser og materialer	2.984	8.636
	Service og reparationer	58.475	36.548
	Afskrivning jf. note 14	67.960	67.960
		632.942	550.877
23.	**Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere**		
	Saldo primo	216.915	201.427
	Hensat i året	12.987	15.488
	Overtaget indvendig vedligholdelse i forbindelse med salg	-70.946	0
		158.956	216.915
24.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	46.875	0
	Tidligere revisor	0	50.000
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	43.125	41.250
	Kreditorer	544.029	566.409
		634.029	657.659

Noter til årsrapporten

25. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 52.179.097, er der stillet sikkerhed på kr. 54.466.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2017 på kr. 413.500.000.

Afgivne garantier

Foreningen har stillet garanti for andelshavernes lån til indskud for i alt kr. 5.611.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter jf. foreningens vedtægter § 5 alene for foreningens forpligtelser med deres indskud.

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for lån i Realkredit Danmark.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 26 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Ejendomsavancebeskatning

Ifølge kendelse fra Østre Landsret og bindende forhåndsbesked fra Ligningsrådet vil andelsboligforeninger blive beskattet efter ejendomsavancebeskatningsloven i det indkomstår, hvor foreningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed. Ejendomsavancen vil blive opgjort på grundlag af ejendommens handelsværdi på tidspunktet, hvor andelsboligforeningen ophører med at drive erhvervsmæssig virksomhed, jfr. selskabsskattelovens § 5, stk. 6, og vil omfatte alle lejligheder, der siden 19. maj 1994 er overgået fra udleje til et ikke-medlem og til benyttelse af et medlem på andelsbasis.

Foreningen driver fortsat erhvervsmæssig udlejningsvirksomhed for boliglejemål og erhverv. Såfremt udlejningsaktiviteten ophører vil det medføre, at eventualskatten udløses, hvilket vil nedbringe foreningens formue og andelskrone.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og er således ikke medtaget i rapporten, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Noter til årsrapporten

26. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er udregnet på baggrund af arealer.

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

	Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:	**Antal**	**Areal kvm**
B1	Andelsboliger	268	21.389
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	4	290
B4	Erhvervslejemål	3	214
		275	21.893
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	31
B6	I alt	276	21.924

	Fordelingstal	**BBR**	**Opmålt areal**	**Indskud**
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse andelsværdi			X
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligafgiften			X
C3	Såfremt andet fordelingstal benyttes, beskriv fordelingsnøglen			

D1	**Stiftelsesår**	1995
D2	**Ejendommens opførelsesår**	1917

Hæftelser

E1	Hæfter andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen	Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Handelsværdi som udlejningsejendom pr. 31. december 2017

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	413.500.000	18.861
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	40.952.849	1.868
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	9,90%	

Eventualforpligtelser

G1 Foreningen har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.

G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.

G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på foreningens ejendom.

Noter til årsrapporten

26. Ref. Nøgleoplysninger og nøgletal

	Andelsboligforeningens driftsoplysninger og nøgletal	**Gns. kr. / pr. andels kvm**	**kr. / kvm**
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelskvm / andelskvm	544	544
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / erhvervslejekvm	9	850
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	7	550

Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

	Kr.	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	4.264.157	39%
Øvrige omkostninger	3.928.972	36%
Finansielle poster, netto	1.355.977	12%
Afdrag	1.345.824	12%
I alt	10.894.930	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95%

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-33	175	126

	Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. kvm andel**	**Kr. pr. kvm total**
	Offentlig ejendomsvurdering	11.080	10.810
	Valuarvurdering	19.332	18.861
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.587	3.500
K1	Foreslået andelsværdi (Vær opmærksom på rentefradragsmodel)	39	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.825	
K3	Teknisk andelsværdi	1.864	
	Reserver uden for andelsværdi	1.578	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	33	29	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	273	109	3.605.056
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	306	138	3.605.086

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	86%
	(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	61	62	63

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.497.600	1.440.000
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	1.794.000	1.725.000
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	1.825.200	1.755.000
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	1.887.600	1.815.000
Transport	**3.476**	**1.390.400**	**54.225.600**	**52.140.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	3.476	1.390.400	54.225.600	52.140.000
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.059.200	1.980.000
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.012.400	1.935.000
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	1.996.800	1.920.000
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.059.200	1.980.000
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	967.200	0
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Transport	**6.440**	**2.576.000**	**100.464.000**	**95.670.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	6.440	2.576.000	100.464.000	95.670.000
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.466.400	1.410.000
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	967.200	930.000
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	889.200	855.000
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Transport	**9.397**	**3.758.800**	**146.593.200**	**140.025.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	9.397	3.758.800	146.593.200	140.025.000
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	889.200	855.000
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 17, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 17, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 19, 4.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 21, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 21, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Transport	**12.201**	**4.880.400**	**190.335.600**	**182.085.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	12.201	4.880.400	190.335.600	182.085.000
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 23, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 25, 1. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 25, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 25, 2.	132	52.800	2.059.200	1.980.000
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.092.000	1.050.000
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	2.059.200	1.980.000
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.184.000	2.100.000
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Transport	**15.099**	**6.039.600**	**235.544.400**	**225.555.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	15.099	6.039.600	235.544.400	225.555.000
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	1.809.600	1.740.000
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	1.934.400	1.860.000
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	1.840.800	1.770.000
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	920.400	885.000
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	904.800	870.000
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	1.903.200	1.830.000
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 37, 2. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 37, 2. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	967.200	930.000
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	1.794.000	1.725.000
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	889.200	855.000
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Transport	**18.270**	**7.308.000**	**285.012.000**	**273.120.000**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.17	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 25.04.2017
Transport	18.270	7.308.000	285.012.000	273.120.000
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.396.200	1.342.500
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.279.200	1.230.000
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.279.200	1.230.000
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.248.000	1.200.000
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.201.200	1.155.000
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	889.200	855.000
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.294.800	1.245.000
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.201.200	1.155.000
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.232.400	1.185.000
I alt	**21.389**	**8.551.800**	**333.520.200**	**319.762.500**

Budget 2018

	Note	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.	Ikke revideret Budget 2018
Boligafgift, medlemmer		11.622.168	11.628.000	11.630.600
Lejeindtægter, bolig og erhverv	1	413.763	398.800	416.800
Øvrige indtægter		202.589	25.000	25.000
Indtægter		**12.238.520**	**12.051.800**	**12.072.400**
Ejendomsskat		-856.134	-903.300	-911.800
Elforbrug		-103.766	-100.000	-110.000
Renovation		-471.492	-471.600	-439.400
Forsikringer, abonnementer og kontingenter	2	-510.200	-476.000	-523.000
Renholdelse	3	-1.009.635	-1.110.000	-1.158.000
Administrationsomkostninger m.v.	5	-324.420	-393.000	-401.000
Honorarer	4	-640.338	-740.600	-706.100
Vedligeholdelse, løbende	6	-659.101	-750.000	-750.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-3.605.056	-6.858.000	-6.480.000
Udskiftning af for- og bagdøre		0	0	-7.200.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, lejere		-12.987	-15.500	-13.100
Omkostninger		**-8.193.129**	**-11.818.000**	**-18.692.400**
Resultat før finansielle poster		**4.045.391**	**233.800**	**-6.620.000**
Finansielle indtægter		19.616	40.000	20.000
Finansielle omkostninger		-1.375.593	-1.389.000	-1.353.200
Resultat før skat		**2.689.414**	**-1.115.200**	**-7.953.200**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**2.689.414**	**-1.115.200**	**-7.953.200**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "andre reserver"		5.598.467	0	0
Betalte prioritetsafdrag		1.345.824	1.334.712	1.364.500
Overført restandel af årets resultat		-4.254.877	-2.449.912	-9.317.700
Disponeret i alt		**2.689.414**	**-1.115.200**	**-7.953.200**

Noter

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.	Ikke revideret Budget 2018 kr.
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	102.651	104.400	101.100
Indvendig vedligeholdelse	12.987	13.000	13.100
Udvendig vedligeholdelse §18	24.203	24.200	24.100
Udvendig vedligeholdelse §18B	22.138	22.200	21.800
	161.979	**163.800**	**160.100**
Lejeindtægter, erhverv	251.784	235.000	256.700
	413.763	**398.800**	**416.800**
2. Forsikringer, abonnementer og kontingenter			
Forsikringer	467.776		471.000
Energistyring	5.656		5.800
Alarm	4.000		4.000
Brandmelder - serviceaftale	0		8.400
Rottefælder	16.290		17.000
Yousee abonnement, rottefælde	1.764		2.500
ABF kontingent	14.014		13.600
Lokalhistorisk forening	700		700
	510.200	**476.000**	**523.000**
3. Renholdelse			
Rengøringsmidler	0	5.000	1.000
Ejendomsservice	541.620	650.000	650.000
Trappevask	365.685	350.000	377.000
Snerydning & Saltning	16.929	25.000	25.000
Vinduespolering	59.709	60.000	60.000
Container	0	15.000	15.000
Skadedyrsbekæmpelse	3.125	5.000	5.000
Graffiti	4.970	0	5.000
Kørsel affald	17.180	0	20.000
Diverse	417	0	0
	1.009.635	**1.110.000**	**1.158.000**

Noter

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.	Ikke revideret Budget 2018 kr.
4. Honorarer			
Administration, ordinært	427.400	427.400	435.100
Administration, fortrinsretsgebyr	30.000	40.000	40.000
Revisor	52.225	38.200	45.000
Konsulenthonorar	6.250	30.000	30.000
Advokat	0	25.000	0
Ejendomsinspektør	31.551	50.000	50.000
Varme- og vandregnskab	65.337	100.000	76.000
Honorar for valuarvurdering m.m.	24.400	25.000	25.000
Andre honorarer	3.175	5.000	5.000
	640.338	**740.600**	**706.100**
5. Administrationsomkostninger mv.			
Bestyrelse, rådighedsbeløb	97.452	100.000	100.000
Ejendommens andel af forbrugsregnskaber, varme og vand	24.272	15.000	15.000
Tab på forbrugsregnskaber, varme/vand	-2.730	5.000	5.000
Gebyrer, PBS og bank	20.847	25.000	25.000
Porto/kopier	19.119	15.000	20.000
Kontorhold	3.361	5.000	5.000
Telefon og internet	0	1.000	0
Generalforsamling	58.704	40.000	40.000
Kommunikation og info	5.217	1.000	1.000
Flyttesyn	3.988	1.000	5.000
Mødeudgifter	17.691	20.000	20.000
Beboerarrangementer	67.682	75.000	75.000
Initiativpulje	0	75.000	75.000
Repræsentation, gaver og blomster	4.200	10.000	10.000
Diverse administrationsomkostninger	4.617	5.000	5.000
	324.420	**393.000**	**401.000**

Noter

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.	Ikke revideret Budget 2018 kr.
6. Vedligeholdelse, løbende			
Anden vedligeholdelse i lejemål	90.393		
Dørtelefon	6.658		
El-installationer	80.796		
Facader	21.793		
Fællesarealer, indendørs	6.375		
Fællesarealer, udendørs	70.882		
Golfen Beboerhotel	12.462		
Kloakarbejde inkl. rensning	10.711		
Kælder og loftrum	65.869		
Låse og nøgler	45.407		
Reparation af afløb og faldstammer	1.587		
Reparatione af varmeanlæg	35.756		
De grønne fingre	3.831		
Småanskaffelser	8.219		
Tag	11.789		
Vand- og gasarbejde	125.967		
Ventilationsanlæg, reparation	3.637		
Vinduer og døre	56.969		
	659.101	**750.000**	**750.000**

Noter

	Realiseret 2017 kr.	Budget 2017 kr.	Ikke revideret Budget 2018 kr.
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Altaner topplader (udskiftes)	0	0	25.000
Byttebazar/Ønskebrønd	4.618	150.000	0
Energimærkningsrapport	19.862	40.000	0
Kælderprojekt	958.069	3.028.000	400.000
Opfølgning installationsprojekt 2014-15	309.614	285.000	0
Renovering af karnaphjørner	105.170	125.000	0
Renovering af kloakering	184.637	0	0
Sikkerhedsdøre til boliger (prøve)	166.055	25.000	0
Udskifting faldstammer kældre, indv.	443.069	330.000	0
Udskiftning af vand- og varmefordelingsmålere i boliger	460.529	425.000	0
Beboervaskeri, udskiftning/optimering	111.819	300.000	0
Reetablering af døre/aflukke, kældre	9.926	200.000	0
Reetablering belysning, kældre	394.375	600.000	0
Renovering af bagtrappebelysning	0	600.000	0
Omfattende reparation af låsekasser+cylindere	0	100.000	0
Opretning bygningsdele, kældre	319.975	300.000	75.000
Renovering underfacade, gade	0	250.000	250.000
Anlægsgartner, beplantning	117.338	100.000	90.000
Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	0	220.000
Maling af vinduer mod gaden, udv.	0	0	2.500.000
5-årseftersyn tagprojekt	0	0	50.000
Beboervaskeri, udskiftning/optimering	0	0	1.400.000
Kælderoptimering (indretning)	0	0	500.000
Belysning cykelkældre	0	0	150.000
Udskiftning låse gade/gård	0	0	300.000
Altaner overfladebehandles/tætnes	0	0	25.000
Reetablering af vandkunst/fuglebad i gården	0	0	95.000
Reparation af aftrækskanaler	0	0	400.000
	3.605.056	**6.858.000**	**6.480.000**

Tekstforklaring til budget 2018

Boligafgift, medlemmer	Forventet indtægt med samme betaling i 2018 som i 2017
Lejeindtægter, bolig og erhverv	Forventet indtægt fra lejerne, specificeret i note 1
Øvrige indtægter	Udlejning af Golfen, salg af nøgler og vaskebrikker
Forsikringer, abonnementer og kontingent	Er specificeret i note 2 - Bygningsforsikring hos Alka
Renholdelse	Er specificeret i note 3
Honorarer	Er specificeret i note 4
Administrationsomkostninger m.v.	Er specificeret i note 5
Reparation og vedligeholdelse	Udgifter planlagt i vedligeholdelsesplanen
Hensættelse til indv. vedligeholdelse	Samme beløb som boliglejerne bliver opkrævet hensættes
Finansielle indtægter	Renteindtægt fra bankindestående, der falder over året
Finansielle omkostninger	Renteudgift til Realkredit Danmark
Skat	Forventes ikke i de nærmeste år
Afdrag på prioritetsgæld	Afdrag på kreditforeningslånet hos Realkredit Danmark

Ejd. nr.:	765
Areal:	22662
Budgetår:	01.01.18-31.12.18
Rev. dato:	05-04-2018

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgave

Budgettal i hele kr. inkl. moms

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Prioritet	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	Sum
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	3	220.000										250.000				470.000
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	2		2.400.000					2.400.000					2.500.000			7.300.000
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	1	2.500.000					2.500.000					2.600.000				7.600.000
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	3				200.000		200.000								250.000	650.000
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	3				800.000										900.000	1.700.000
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	3			420.000					500.000					500.000		1.420.000
T-007	Maling bagtrapper	3				1.080.000		1.080.000								350.000	2.510.000
T-008	Maling port/indgangsdøre	3		125.000			75.000			75.000			75.000			75.000	425.000
T-009	Facadevedligehold gård/gade	3						250.000							250.000		500.000
T-010	Køkkenfaldstammer renses	3			180.000										200.000		380.000
T-011	Rensning kloaker og videoinspektion	4			30.000				30.000				35.000			120.000	215.000
T-012	Anlægsgartner, beplantning	4	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	1.260.000
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	5		35.000			35.000			35.000			38.000			38.000	181.000
T-014	Opgradering IT-udstyr	5									200.000						200.000
T-015	Beboerhotel Golfen	5				50.000					50.000					50.000	150.000
T-016	Udskiftning vand- og varmefordelingsmålere	1							450.000							500.000	950.000
T-017	Energimærkningsrapport	1										50.000					50.000
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	1				225.000											225.000
P-002	5-årseftersyn tagprojekt	4	50.000														50.000
P-003	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	1	1.400.000														1.400.000
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	4									1.500.000						1.500.000
P-005	Kælderprojekt	1	400.000														400.000
P-006	Kælderoptimering (indretning)	1	500.000														500.000
P-007	Belysning cykelkældre	1	150.000														150.000
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	3				60.000	60.000	500.000									620.000
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	4				1.600.000											1.600.000
P-010	Nyt låsesystem	3			1.400.000												1.400.000
P-011	Opretning bygningsdele, kældre	1	75.000														75.000
P-012	Udskiftning låse gade/gård	1	300.000														300.000
O-001	Renovering faldstammer/kloak, udv.	2						1.200.000									1.200.000
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	2					350.000										350.000
O-003	Renovering karnaphjørner	2		950.000	950.000	950.000	950.000										3.800.000
O-004	Renovering underfacade, gade	3	250.000	250.000				150.000									650.000
O-005	Renovering halvmure ved opgange	4							100.000								100.000
O-006	Altaner overfladebehandles/tætnes	4	25.000				500.000										525.000
O-007	Altaner topplader udskiftes	4	25.000						500.000								525.000
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	4					700.000										700.000
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	2		2.650.000	2.700.000												5.350.000
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	5				270.000											270.000
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	4					240.000										240.000
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrapper	4			200.000	200.000	200.000	200.000									800.000
O-013	Renovering af kælderhalse	5					700.000										700.000
O-014	Maling/renovering kældervinduer	4					1.500.000										1.500.000
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	2		185.000	185.000												370.000
O-016	Reetablering af vandkunst/fuglebad i gården	2	95.000														95.000
O-017	Reparation af aftrækskanaler	2	400.000														400.000
	I alt pr. år		6.480.000	6.685.000	6.155.000	5.525.000	5.400.000	6.170.000	3.570.000	700.000	1.840.000	140.000	3.088.000	2.590.000	1.040.000	2.373.000	51.756.000

Gennemsnit pr. år		3.696.857															51.756.000 Kontrolfelt
Kr./m² pr. år		163															
Løbende vedligeholdelse pr. år		750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	10.500.000
Gennemsnit pr. år		750.000															
Kr./m² pr. år		33															
Vedligeholdelse i alt pr. år		7.230.000	7.435.000	6.905.000	6.275.000	6.150.000	6.920.000	4.320.000	1.450.000	2.590.000	890.000	3.838.000	3.340.000	1.790.000	3.123.000	62.256.000	
Gennemsnit pr. år		4.446.857															
Kr./m² pr. år		196															

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Bemærkninger
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	Renses så naturlig ventilation fra boligerne fungerer optimalt - Interval: hvert 10.år Bør i 2018 først udføres efter O-019 R
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - Interval: hvert 10.år
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	Indvendig malerbehandling af opgangsvinduer - - Interval: hvert 10.år
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	Malerreparationer af malede overflader vægge, lofter og træværk - Interval: hvert 5.år
T-007	Maling bagtrapper	Maling af vægge, lofter, træværk og vinduer indvendigt på bagtrapper. Interval: hvert 10.år.
T-008	Maling port/indgangsdøre	Maling af port og indgangsdører til fælles arealer i terrænniveau, både mod gade og gård - Interval: hvert 3 år.
T-009	Facadevedligehold gård/gade	Mur- og malerreparation af gade- og gårdfacader, herunder reparation af løs puds, sætningsskader og malede overflader
T-010	Køkkenfaldstammer renses	Forebyggende vedligehold for at sikre funktion - Interval: hvert 10.år
T-011	Rensning kloakker og videoinspektion	Kloakker renses forebyggende - Interval: hvert 4. år. Videoinspektion hvert 10 år.
T-012	Anlægsgartner, udskiftning beplantning	Udskiftning, beskæring og andet vedligehold af træer og buske - Interval: hvert 1.år
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	Beskæring vægplanter og rensning af tagrender - Interval: hvert 3.år
T-014	Opgradering IT-udstyr	Opgradering af IT-udstyr Ingolf beboernetværk (Internet)
T-015	Beboerhotel Golfen	Reparation og vedligehold af beboerhotel - Interval: hvert 5.år.
T-016	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmåler	Udskiftning af vand- og varmefordelingsmålere i boliger iht. retningslinjer - Interval: hvert 6.år
T-017	Energimærkningsrapport	Udførsel af ejendommens lovpligtige energimærkningsrapport - Interval: hvert 10. år.
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	Nedlægning af gamle trappeautomater under trapper og tilslutning til allerede nyetablerede automater i tavleanlæg. Fors
P-002	5-årseftersyn tagprojekt	5-årseftersyn tagprojekt sammen med rådgiver og entreprenør
P-003	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	Optimering og udvidelse af vaskerirum ind over varmecentral, og lydisolering af bygningsdele. Maskinpark udskiftes under vaskeriets opsparing. Udskiftning af maskinpark hvert 10. år.
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	Reduktion i energiforbrug og fællesudgifter til vand, varme og elektricitet. Miljø & energioptimeringsprojekt defineres i de
P-005	Kælderprojekt	Etablering af parkeringsløsninger for ladcykler. Etablering af cykelværksted/lappestation i kælder med nedgang fra midt gå
P-006	Kælderoptimering (indretning)	Nyindretning af cykelrum, nedgang til kajakhotel
P-007	Belysning cykelkældre	Etablering af ny belysning i cykelkældre
P-008	Renovering af bagtrappebelysning	Udskiftning af udtjente installationer med stofledninger og tilslutning til installation forberedt under installationsprojektet 2015. De to poster på 60.000 er til demontering i sammenhæng med bagtrapperenovering.
P-009	Udskiftning dørtelefonanlæg	Udtjent dørtelefonanlæg udskiftes til nyt dørtelefonanlæg med kamera.
P-010	Nyt låsesystem	Udtjent låsesystem erstattes af nyt adgangskontrolsystem med nøglebrikker.
P-011	Opretning bygningsdele, kældre	Opretning diverse bygningsdele i kældre. Manglende loft- og rørisolering udbedres, udskiftning og udbedring af defekte vi
P-012	Udskiftning låse gade/gård	
O-001	Renovering faldstammer/kloak, udv.	Strømpeforing af utætte faldstammer/kloakker fra bygningen til brønde i gården.
O-002	Opretning trappesten/belægninger, gård	Opretning/udskiftning af alle trappesten og ødelagte flisebelægninger
O-003	Renovering kanaphjørner	Renovering af revnede karnaphjørner.
O-004	Renovering underfacade, gade	Renovering af underfacade mod gade, herunder udskiftning af ødelagte mursten og reetablering af fuger i murværk.
O-005	Renovering halvmure ved opgange	Topplader halvmure udskiftes, sætnings- og pudsskader repareres.
O-006	Altaner overfladebehandles/tætnes	Altangulv overfladebehandles/tætnes mod underliggende bolig. Indvendige vægge oprettes/pudses. Afløb renses.
O-007	Altaner topplader udskiftes	Slidte altan-topplader udskiftes så underliggende murværk/overflader beskyttes.
O-008	Renovering af 7 lodrette faldstammer	Skjulte wc-faldstammer som ikke blev udskiftet under rørprojektet 2008 strømpefores, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade 15, Leifsgade 14&16.
O-009	Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	Udskiftning af gammelt centralvarmesystem som ikke blev udskiftet ved renovering af varmeanlægget i 1997, herunder Bergthorasgade 14&36, Halfdansgade 15&37, Isafjordsgade 13&15, Leifsgade 14&16.
O-010	Nyt gårdtoilet/bad	Etablering af nyt gårdtoilet/bad ved kælderskakt i Halfdansgade 27.
O-011	Renovering af kælderlyskasser i gård	Lyskasser med revnede bundplader og vægge renoveres.
O-012	Renovering trappeløb til kælder, bagtrapper	Skadede trappeløb af træ renoveres og etableres i beton til kældre med pulterrum.
O-013	Renovering af kælderhalse	Kælderhalse renoveres med nye betonvanger og trapper samt ny bundplade.
O-014	Maling/renovering kældervinduer	Malerrenovering vinduer gruekeddelrum udv/indv.. Udskiftning små vinduesrammer i den resterende kælder
O-015	Strømpeforing udsugningskanaler gavle	Lodrette murede udsugningskanaler i 8 opgange i gavle strømpefores/tætnes
O-016	Reetablering af vandkunst i gården	Reetablering af vandkunst i gården
O-017	Reparation af aftrækskanaler	Skadede aftrækskanaler repareres og klargøres for fremadrettet rensning

Forslag A

Vedtægtsændring ønsket af AL Bank

Bestyrelsen stiller efter ønske fra foreningens bank, Arbejdernes Landsbank, forslag om en tilføjelse til foreningens vedtægt § 29.

Begrundelse

I vores vedtægt er det ikke præciseret, at kassereren har bemyndigelse til at benytte bestyrelsens kassekonto. Det mener banken, er nødvendigt. For at imødegå bankens ønsker, foreslår bestyrelsen, at dette tilføjes. Beløbsgrænserne er foreslået af bestyrelsen, og er justeret efter dem, vi allerede arbejder med.

Ingen ændringer er lavet i den oprindelige tekst – kun tilføjelse skrevet med rødt:

Stk. 5: Foreningen tegnes af formanden eller næstformanden og 2 andre bestyrelsesmedlemmer i forening.

Formand, næstformand og kasserer har bemyndigelse til at attestere fakturaer op til kr. 35.000. Formanden eller næstformand kan sammen med et bestyrelsesmedlem attestere fakturaer op til kr. 50.000. Fakturaer over kr. 50.000 attesteres af den tegningsberettigede bestyrelse.

Den af bestyrelsen valgte kasserer har bemyndigelse til at disponere alene over foreningens kassebeholdning, som er en bankkonto med et indestående på p.t. maksimalt kr. 35.000. Kasseren har ligeledes bemyndigelse til at disponere over denne kassebeholdning/bankkonto via elektroniske bankprodukter, herunder netbank.

I forbindelse med større arrangementer på ejendommen, kan bestyrelsen beslutte, at indestående på bestyrelsens kassekonto for en kortere periode skal være større end kr. 35.000, dog maksimalt kr. 50.000.

Forslag B

Vedtægtsændring om korttidsudlejning (fx Airbnb)

Bestyrelsen stiller forslag om, at regler for korttidsudlejninger tilføjes foreningens vedtægt § 12.

Begrundelse

Efter en prøveperiode på 2 år med korttidsudlejning gennem fx Airbnb skal generalforsamlingen afgøre, hvorvidt foreningen ønsker at fortsætte korttidsudlejning efter prøveperiodens udløb, eller om det ikke længere skal være tilladt.

Bestyrelsen har vurderet prøveperioden ud fra de indkomne 70 besvarelser i holdningsundersøgelsen, hvor for og imod er repræsenteret med 63% for, 27% imod samt 10% ved-ikke. Samtidig er prøveperioden vurderet ud fra de erfaringer, bestyrelsen selv er i besiddelse af, og som spænder fra 'intet problem' til meget grove overtrædelser af vedtægterne.

På den ene side kan man fx argumentere for, at korttidsudlejning strider mod andelstanken, at udlejning hurtigt kan gå hen og få hotellignende karakter, at der konstant er nye og fremmede folk i opgangen, som både kan virke utrygt og trættende, hvis gæsterne har anden ferie-døgnrytme. Omvendt behøver der ikke opstå problemer, når der er gæster, og det hele foregår uden gener for naboerne.

Ønsker et flertal af generalforsamlingen at fortsætte korttidsudlejningen, har bestyrelsen forsøgt at imødekomme alle parter – forsøgt at nå et kompromis, der kan være til både tilfredsstillende og tåleligt for alle parter uanset ønsket om mere eller mindre kortidsudlejning.

Vi har taget udgangspunkt i det oprindelige forslag fra generalforsamlingen, hvor forslaget om en prøveperiode blev foreslået, at korttidsudlejning kunne være en økonomisk hjælp til en ferie. Her mener vi, at de oprindelige 8 ugers udlejning om året nok er en pæn del over, hvad ferie normalt kan betragtes som. Derfor foreslår vi en kortere og maksimal udlejningsperiode på 4 uger per kalenderår. Og for at dette ikke skal kunne blive til et massivt antal weekendudlejninger, som også vil kunne opfattes som hoteldrift, foreslår vi således også at begrænse antallet af udlejninger til maksimalt 5 udlejninger per kalenderår.

Hermed mener vi, at vi både åbner for udlejning i et rimeligt omfang, men samtidig begrænser de gener, andre beboere måtte føle ved korttidsudlejning.

Ingen ændringer er lavet i den oprindelige tekst – kun tilføjelse skrevet med rødt:

Forslag B1

Vedtægtsforslag til § 12 om korttidsudlejning (hvis *JA* til fortsat udlejning)

Stk. 3: En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje/-udlåne sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Udlejningen må ikke få erhvervslignende karakter eller omfang, og følgende skal iagttages:

Pkt. 1.
Lejligheden må højst udlejes 5 gange på et kalenderår og maksimalt 4 uger i alt i løbet af et kalenderår.

Pkt. 2.
Andelshaveren skal opretholde sin folkeregisteradresse i lejligheden, og andelshaveren har ansvaret for, at foreningens vedtægt, husorden og øvrige regler overholdes af korttidslejer, ligesom andelshaveren hæfter for eventuelle skader på ejendommen eller lejligheden jf. stk. 4.

Pkt. 3.
Opgangens øvrige beboere skal før hver enkelt udlejning orienteres skriftligt om udlejningen. Orienteringen skal indeholde information om: Antallet af lejere, lejeperiodens længde og kontaktoplysninger til udlejende andelshaver. Orientering til beboerne skal lægges i deres postkasse eller slås op i opgangen. Desuden skal bestyrelsen forudgående skriftligt være orienteret om, at lejligheden forventes udlejet. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske.

Stk. 4: Overtrædelse af reglerne for udlejning, herunder vilkårene i stk. 1, anses for at være til alvorlig skade eller ulempe for andre medlemmer eller foreningens virksomhed. Det kan efter påkrav eller i gentagelsestilfælde medføre eksklusion i henhold til eksklusionsbestemmelsen i vedtægtens § 23. Bestyrelsen kan tillige ved overtrædelse udstede forbud mod udlejning i medfør af stk. 1. Forbuddet gælder i 2 år ad gangen og overtrædelse af forbuddet kan medføre eksklusion efter vedtægternes bestemmelser herom.

Forslag B2

Vedtægtsforslag til § 12 om korttidsudlejning (hvis *NEJ* til fortsat udlejning)

Stk. 3: En andelshaver må ikke fremleje sin andel til erhvervsmæssig udlejning (fx Airbnb eller lignende) i kortere perioder. Man er kun berettiget til fremleje efter stk. 1 og 2.

Forslag C

Vedtægtsændring om vvs-syn

Bestyrelsen stiller forslag om, at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4.

Begrundelse

På nuværende tidspunkt er der allerede krav om udarbejdelse af el-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, men for en præcisering af dette ønsker bestyrelsen det tilføjet til foreningens vedtægt, som den praksis der føres i dag. Samtidig stiller bestyrelsen forslag om, at der tilsvarende udarbejdes vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger.

Både el- og vvs-syn koster ca. 1.000 kr. at få udarbejdet, og skal foretages af en autoriseret installatør. Udgiften hertil betales af sælger. Hvis der konstateres ulovlige el- og vvs-installationer, er det sælgers opgave at sørge for, at de bliver bragt i orden inden overdragelsen af lejligheden.

Årsagen til, at forslaget stilles, er, at der i forbindelse med salg af lejligheder i ejendommen har været mangelsager, hvor køber har konstateret ulovlige installationer ved overtagelsen. Ved at der udarbejdes et obligatorisk tjek af el- og vvs-installationerne i lejlighederne ved salg, minimerer foreningen risikoen for følgeskader på ejendommen grundet ulovlige installationer, ligesom sælger og køber med ro i sindet kan overdrage de tekniske installationer.

Ingen ændringer er lavet i den oprindelige tekst – kun tilføjelse skrevet med rødt:

Stk. 4: Ved overdragelse af andel skal sælger foranledige eftersyn af andelens el- og vvs-installationer. Omkostningerne herfor skal betales af sælger. Eftersynet skal foretages af autoriserede installatører. De pågældende autoriserede installatører skal udarbejde en synsrapport, og overdrager skal sørge for at få bragt eventuelle konstaterede ulovlige el- og vvs-installationer i orden inden overdragelsen af lejligheden.