ABINGOLF
– også din forening

Indkaldelse til
Delvis ordinær generalforsamling

Bestyrelsens beretning
Side 4

Årsrapport for 2019 og forslag til budget 2020
Side 15

Andelsværdi
Side 9 og 27

Vedligeholdelsesplan
Side 50

Torsdag den 4. juni 2020

Ingen fremmøde

På grund af corona har vi kun delvis generalforsamling
Side 2

Seneste aflevering af forslag
Side 2

Eventuelle forslag fra andelshaverne vil blive eftersendt.
I år beder vi dog om, at kun *nødvendige* forslag fremsættes (læs mere side 2).

Fuldmagtsblanket afleveres fysisk til alle.
I år er afstemning betinget af brug af fuldmagt (læs mere side 2).

ANDELSBOLIGFORENINGEN
Ingolf

På bestyrelsens vegne sendes hermed dagsorden til ordinær generalforsamling sammen med relevante bilag.

Som følge af det fortsatte forbud mod forsamlinger på mere end 10 personer er vi desværre tvunget til at udskyde afholdelsen af den ordinære generalforsamling med fysisk fremmøde på ubestemt tid.

Bestyrelsen har imidlertid vurderet, at det er nødvendigt, at bestyrelsen kan foretage nødvendig drift af foreningen, hvorfor bestyrelsen har fundet det hensigtsmæssigt at gennemføre **en delvis ordinær generalforsamling uden fremmøde**. Det vil indebære, at medlemmerne opfordres at give fuldmagt til bestyrelsen eller at afgive en instruktionsfuldmagt, der har karakter af en nødrets-brevstemme på vedlagte fuldmagtsseddel.

Den delvise generalforsamling består alene af gennemførelse af dagsordenens **pkt. 3, 4, 5 og 6 B.** Øvrige punkter vil blive behandlet på et senere tidspunkt, hvor myndighederne har fundet det hensigtsmæssigt og sikkert at mødes i store forsamlinger igen. Forslag udsættes, hvor det er muligt. Det gælder både bestyrelsens forslag og eventuelle indkomne forslag fra medlemmerne.

Fuldmagt / instruktionsfuldmagt / nødretsbrevstemme
Fuldmagten vil fungere som din deltagelse ved generalforsamlingen i stedet for fysisk fremmøde. Det er altså fuldmagten, du skal udfylde og returnere til bestyrelsen i postkassen ved porten Halfdansgade 25 **senest torsdag den 4. juni 2020.**
Fuldmagten er af samme princip som vi kender den normalt, blot med den ændring, at det er til bestyrelsen og ikke et andet medlem eller et husstandsmedlem. Herudover tilsidesættes begrænsningen i antal fuldmagter, der kan stemmes med.
I foreningens vedtægt § 25, stk. 4 fremgår følgende:
”*Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan kun give én stemme i henhold til fuldmagt.”*
Denne begrænsning tilsidesættes altså i denne særlige situation. Yderligere information fremgår af fuldmagten.

Spørgsmål mv.
Såfremt du måtte have spørgsmål, forslag eller bemærkninger til de gennemførte punkter bedes du indsende disse **senest onsdag den 27. maj 2020.** Spørgsmål og svar vil blive taget til referat. Kommer der forslag til eksempelvis andelskronen, vil der blive sendt en ny fuldmagt ud til alle andelshavere, som man har mulighed for at benytte. Har du ingen ændring i forhold til din stemme, behøver du ikke at gøre brug af den nye fuldmagt. Har du ændret din stemme, vil det være den nye fuldmagt, du skal aflevere, og som er gældende.
Såfremt du måtte have spørgsmål til gennemførelsen af generalforsamlingens punkt 3, 4, 5 og 6B hører vi ligeledes gerne fra dig **senest onsdag den 27. maj 2020.**

Referat udsendes umiddelbart efter generalforsamling, når alle henvendelser er behandlet.

Du er velkommen til at kontakte bestyrelsen på mail@ingolf.dk eller administrator Louise Holmen på telefon 33 70 77 81.

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent. (udsat)

2. Bestyrelsens beretning. (udsat)

3. Forelæggelse af årsregnskab 2019, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. Herunder gennemgang af skema med de centraløkonomiske nøgleoplysninger.
   - **Bestyrelsen foreslår en stigning i andelskronen til 41,5.**

4. Forelæggelse af driftsbudget 2020 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår en uændret boligafgift.

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

6. Forslag. (delvist udsat)

A. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; 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 1. (udsat)

B. Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at bestyrelsen kan hverve suppleanter ved en tilføjelse til vedtægtens § 29, stk. 5, jf. vedlagte bilag 2.

C. Bestyrelsen foreslår en præcisering af vedtægtens § 16, stk. 1. Forslaget eftersendes. (udsat)

D. Bestyrelsen stiller forslag om forprojekt til udskiftning af centralvarmeanlæg i gavle, jf. vedlagte bilag 4. (udsat)

7. Valg af bestyrelse. (udsat)

8. Valg af administrator og revisor. (udsat)

9. Eventuelt. (udsat)

BESTYRELSENS BERETNING

Bestyrelsesåret 2019-2020

Bestyrelsesårets gang

Bestyrelsen konstituerede sig som vanligt efter generalforsamlingen ved første bestyrelsesmøde. Som næstformand blev Karina valgt, Aksel tog endnu en tørn på posten som kasserer, og Jannie overtog posten som sekretær. De faste udvalg fortsatte: Info, Event, Drift og Økonomi. Bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fordelte sig på et eller flere udvalg.

Ny formand

Bestyrelsen begyndte med ny formand ved roret. Beatriz havde sagt ja til at overtage posten efter Karina, der efter mange år som formand havde brug for en anden position i bestyrelsen. Beatriz fandt sig hurtig til rette med den store opbakning, hun fik fra hele bestyrelsen. Da bestyrelsen altid forsøger at finde en ny formand "i egne rækker", fordi de kender arbejdet, valgte Beatriz at sige ja til et år som formand med henblik på at finde en, der kunne blive fast efter dette år.

Bestyrelsens arbejdsweekend

Der er tradition for, at bestyrelsen begynder 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. I år blev vi grundet travlhed nødt til at rykke weekenden til efter sommerferien – det ændrede dog ikke på det gode samarbejde. Eftersom bestyrelsen havde arbejdet sammen i lidt længere tid inden weekenden, havde nye medlemmer et bedre indblik i, hvad bestyrelsens arbejde egentligt består af. Da bestyrelsen har mange opgaver at tage sig af, og desværre ofte ikke tid nok til at få lavet alle opgaverne, besluttede vi i år at have fokus på forventninger, både til os selv og andre. Således kunne vi få et indblik i, hvilken energi bestyrelsesåret kunne planlægges efter. Vi planlagde ligeledes, hvilke opgaver bestyrelsen selv skulle håndtere, og hvilke der enten kunne videregives til beboerne eller ekstern hjælp (fx CEJ/Meincke). Alt i alt et overblik over *nice to* og *need to* for at få lavet mest muligt *need to*.

Bestyrelsens arbejde

Vores bestyrelseslokale led under en **vandskade** fra november til februar, og derfor var bestyrelsen nødt til at finde andre steder at holde vores månedlige møde. Det valgte vi at gøre i Kulturhusets mødelokaler, og derfor er der i år højere mødeudgifter end normalt.

I februar flyttede Tabitha ud af foreningen, og 1. suppleant Jannie **indtrådte som bestyrelsesmedlem**.

Arbejdsgruppen om forventninger til bestyrelsesarbejdet blev igangsat, og der blev indkaldt til første møde. Opbakningen var desværre meget lav, og første møde blev afholdt med deltagelse af 1 beboer og 3 fra bestyrelsen. Vi fik en god debat, og planen var at få flere input med spørgeskemaer til beboerne og andre tiltag. Grundet manglende tid blev det desværre ikke muligt at gennemføre yderligere møder, og bestyrelsen besluttede derfor i stedet at iværksætte nogle af de tiltag, der var blevet drøftet. Herunder kan nævnes en aftale med CEJ, som skal aflaste noget af arbejdet i Drift og bestyrelsen. En aftale om teknisk bistand kan medføre en forhøjelse af udgifter til rådgivere på de enkelte opgaver.

Det er ikke ualmindeligt, at der i årets løb kommer beboerklager, som oftest handler om støjgener. I de fleste tilfælde afsluttes sagerne her, når bestyrelsen har talt med begge parter i sagen. Desværre sker det også, at sagerne er mere komplicerede. Det har desværre betydet, at bestyrelsen efter mange samtaler med de involverede og overvejelser besluttede at **ekskludere en beboer**. Beboeren gjorde indsigelse, og efter sagen blev berammet til byretten, blev der indgået et forlig. Det betyder, at der er i 2019 er udgifter til juridisk bistand.

Bestyrelsen har gennem længere tid gået med tankerne om at finde en **ny vurderingsmand**. Vi tog derfor den beslutning at finde en ny. Desværre ramte Corona os inden, vi kunne nå at have samtaler med forskellige vurderingsmænd. Og indtil da har vi valgt en midlertidig vurderingsmand, der skal benyttes. Vi håber på et fremtidigt godt samarbejde.

Det er nok ikke gået nogen forbi, at **corona** har medført visse ændringer. Også for Ingolf. Ejendomskontoret er indtil videre lukket for personligt fremmøde, og bestyrelsen har holdt sine faste møder via video. Vi har også været nødt til at udskyde den planlagte generalforsamling i april 2020. Bestyrelsen forstår godt konsekvensen af udskydelsen for de beboere, der lige nu ønsker at købe/sælge, men da vi er en meget stor forening, så kræver et online set-up store ressourcer og planlægning.

Vi har på grund af corona valgt at hjælpe vores **erhvervslejemål** ved at give dem april måned gratis i husleje. Vi vil ikke miste de lejemål, vi har, og det er vigtigt for os alle at opretholde et rigt erhvervsmiljø på Bryggen.

Vaskeriet på hjørnet af Bergthorasgade og Leifsgade har valgt at **opsige deres lejemål**, så derfor regner vi med, at der vil komme en ny lejer ind i løbet af i år. Vi ser frem til, hvad det ender med, og vi håber på noget, der kan give liv til Bryggens erhvervsliv, og samtidig et erhverv, der ikke vil genere vores beboere.

Vores forening blev ligesom mange andre ramt af **skægkræ**, og særligt 3 opgange i Bergthorasgade var særlig hårdt ramt. Bestyrelsen valgte at behandle dem, og indgik en aftale med Absolut Skadedyrsservice. Efter en samtale med skadedyrsbekæmperen valgte bestyrelsen dog, at det ikke var gavnligt at gå videre med en behandling af resten af foreningen. Det er nemlig svært at sige, hvor mange behandlinger af ejendommen det ville kræve – ikke mindst fordi der ingen garanti kan stilles for, at skægkræ faktisk udryddes. Endelig vil behandlingen være indgribende for hver enkelt beboer og en bekostelig affære. Skægkræ er heldigvis ikke skadelige for hverken voksne eller børn.

Efter en oplevelse, hvor en fremmed var kommet ind i vores gård, og taget kontakt til et barn, kom der fokus på **sikkerhed i gården**. Vi har gjort nogle små tiltag, som på sigt skal sikre, at vi alle husker at lukke portene efter os. Derudover har bestyrelsen indhentet tilbud om dørpumper til vores porte, og håber på, at det kan blive muligt at få sat det i værk i det nye bestyrelsesår.

På den ordinære generalforsamling 2019 blev det vedtaget at anlægge **ny legeplads** i gården. Forslaget, der blev stillet af en beboer, Mads, var lavet ud fra et tilbud givet af Den Lille Legepladsfabrik. Sammen stod de for koordinering og udførelse af opgaven. Efter myndighedsgodkendelsen var i hus, blev arbejdet igangsat i starten af oktober, og der gik ikke mange dage, før den nye legeplads var etableret til glæde for mange af foreningens børn, der tog den i brug, så snart sidste bolt var spændt. Legepladsen er udført i lærk og robinie, der med minimal pleje og korrekt vedligehold vil holde til mange års leg og fantasi. De legepladselementer, der var i gården, er naturligvis blevet gemt og vil blive genetableret, når vi i samarbejde med legekyndige fagfolk har fundet nye steder til dem.

Vores gartner, Junckerhaven, hjalp os i 2018 med at forny **gårdens vandsten**, der er i nogle år havde stået tørlagt. Samtidig var turen i sommers kommet til at forbedre området omkring vandstenen i bestræbelserne på at skabe et stille åndehul. Bestyrelsen fik en ansøgning til **initiativpuljen** om indkøb af beplantning og hængekøje, som blev godkendt. Tilbagemeldingerne har været positive på hængekøjen især. Arbejdet i år vil derfor fortsætte i samme retning, heriblandt at fjerne græsset og eventuelt etablere naturtrædesten, hvilket blev udskudt i efteråret for ikke at forstyrre gårdens sovende, vilde bier.

Initiativpuljen vil også blive brugt til indkøb af **vandtønder**. Initiativpuljen er en fast årlig post, og bestyrelsen modtager altid gerne forslag til brug.

Drift og vedligeholdelse

Vedligeholdelsesplan

Ambitionen for vedligeholdelsesplanen er blandt andet, at de tilbagevendende opgavers hyppighed finjusteres med det reelle behov, samt at der for disse samme opgaver udføres standardiserede arbejdsbeskrivelser således, at foreningen kan sikre et stabilt højt niveau af kvalitet og forudsigelighed.

Vedligeholdelsesplanen er med til at sikre, at vi husker det, der skal laves længere ude i fremtiden. Den er en hjælp til at planlægge. Der bliver altid rettet undervejs i løbet af årene, men i det nye år ønsker vi, at den ses efter i alle kroge.

Sidste år satte vi os for at have en arbejdsweekend for Drift, men da tiden ikke var til det, besluttede bestyrelsen selv at se på planlægning og fordeling af opgaverne i vedligeholdelsesplanen. Vi så på, hvilke opgaver der var realistiske at få udført i det nye år. Derudover har bestyrelsen indgået en aftale med CEJ, som vil lette Drifts arbejde og dermed give mere tid til de store opgaver, der ligger forude.

Sikkerhedsdøre

Ved samme tidspunkt sidste år stod et af foreningens store projekter, sikkerhedsdørene, stille og hang i usikkerhed og uoverensstemmelser. De forskellige problemer blev dog efterhånden løst, og projektet gik for alvor i gang efter sommeren sidste år. Med Vida som ny underentreprenør, og CEJ's tekniske afdeling som repræsentant for foreningen, er projektet i fuld gang, og så småt ved at nå sin afslutning.

Der har været en god og løbende dialog mellem foreningen, CEJ og entreprenør for at sørge for at kvalitet og organisation af projektet blev håndteret tilfredsstillende. Af forskellige udfordringer har blandt andet været omfang af malerarbejder og løbende varsling af beboere.

Foreningen har sammen med entreprenør og CEJ arbejdet på, at projektet løb så gnidningsfrit som muligt, samtidig med, at der blev foretaget en løbende evaluering af slutresultat og processen. For at undgå ekstrabetalinger for tilbagegang (typisk når beboeren ikke har afleveret nøgler eller været hjemme) har foreningen sammen med CEJ og entreprenør arbejdet for at planlægning og udførsel var så fleksibelt som muligt.

Foreningen havde tidligere som mål understreget, at arbejdet skulle afsluttes inden årets generalforsamling. Dette er dog kraftigt udfordret af Corona-krisen. Både foreningen, entreprenør og CEJ arbejder alle på, at vi får projektet i mål snarest muligt, uden at der gås på kompromis med kvaliteten.

Nyt vaskeri

Det kan ikke være gået mange næser forbi, at foreningen i 2019 fik nyt og udvidet fællesvaskeri. Det har af forskellige årsager ikke været et nemt forløb, hverken i planlægnings- eller udførselsfasen, hvilket satte sine spor med både forsinkelser, budgetoverskridelser og en del forgæves ture til en trang, men lykkeligvis midlertidig vaskericontainer, som vi var så heldige at kunne få opsat.

Det var et meget stort projekt, som indebar samarbejder på tværs af alle faggrupper og speciallavede løsninger, og det er et projekt, som til stadighed løbende bliver rettet til og får slebet kanter af i takt med, at vi lærer de nye faciliteter at kende, men vi kan af mange grunde være stolte af det resultat, vi står med i dag.

Øvrigt

I år var turen kommet til vedligeholdelse af alle **udvendige døre og porte**, der fik kærlig behandling og en velfortjent klat maling. Arbejderne forløb over nogle måneder med kun lidt forsinkelse pga. vind og vejr, og maleren hilser og siger tak for både god modtagelse og tålmod med våde overflader.

Da foreningen har ført driftsjournal og målt på det aktuelle energiforbrug for ejendommen er der foretaget en ny beregning af **energimærket**, da foreningens energiforbrug er mindre end det tidligere beregnede. Det er med denne nye beregning lykkedes at løfte energimærket **fra det tidligere D op til et C** i stedet. Dette har blandt andet en meget positiv indflydelse på ejendommens værdi, hvilket ses af årets valuarvurdering.

Foreningen har indgået en formel aftale med CEJ omkring såkaldt **teknisk bistand**. Aftalen går kort fortalt ud på at CEJ indtager en større rolle i at bistå foreningen med planlægning og organisation af drifts- og vedligeholdelsesopgaver, udførelse og styring af mindre opgaver samt projektstyring af større opgaver. Foreningen er positive overfor denne nye aftale efter gode erfaringer med CEJ's overtagelse og fremdrift på vaskeri- og dørprojektet. Med den nye aftale formaliseres rammerne for styring af opgaver, og foreningen får en mindre rabat på den tekniske bistand, CEJ yder.

Som tiden er gået, er der kommet flere og flere **cykelparkeringer i gården**. For at stramme lidt op på overholdelse af vores husorden, da cykelparkering i gården ikke er tilladt, blev cykler bedt om at være fjernet fra gården per 1. januar 2020. Dette gælder ikke for ladcykler. Tre beboere har dog fået dispensation til at parkere i gården, hvor andre cykler løbende vil blive fjernet gården.

Foreningens økonomi

Omlægning af lån

Foreningen har et lån på ca. 50.000.000 kr., som udløber i 2045. Bestyrelsen valgte at omlægge lånet i foråret 2019 fra et lån med en årlig rente på 2,2 pct. til en rente på 1,6 pct. til kurs 98,72. Besparelsen ved låneomlægningen er ca. 100.000 kr. årligt. Omkostningerne udgør ca. 100.000 kr.

Bestyrelsen overvejede en ny omlægning af lånet i efteråret, men endte med at afvise tilbuddet efter flere drøftelser, fortrinsvis af den grund, at foreningen allerede havde omlagt lånet tidligere på året.

Ny forsikring

Foreningen har pr. 1. januar 2020 fået en ny ejendomsforsikring ved Købstæderne. Forsikringen har en bedre dækning end den tidligere forsikring hos Alka, og samtidig er præmien lavere. Den nye forsikring har en årlig præmie på 413.416 kr., mens præmien på den tidligere forsikring var 473.956 kr.
Forsikringen er blandt andet forbedret ved nu at inkludere dækning af entrepriser på op til 2.500.000 kr., udvidet vandskade og bedre dækning i forhold til bestyrelsesansvar.

Budgetoverskridelse

Først blev sikkerhedsdørprojektet forsinket. Derefter måtte vi desværre også konstatere, at udgifterne til etablering af de nye sikkerhedsdøre blev overskredet med kr. 1,7 millioner.

Man kan sige meget om projektet med nye sikkerhedsdøre. Meget kan måske også siges med rette. Omvendt har udfordringerne tilsvarende været mange.

For ud over forsinkelser, mindre information end vi alle har kunne ønske, fordi bestyrelsen har måtte træde vande i alle tvisterne, så fik vi også en forholdsvis stor budgetoverskridelse.
Generalforsamlingen har i 2019 godkendt kr. 7,2 mil. til projektet, men det viste sig desværre, at den

samlede, anslåede pris i stedet bliver kr. 8,9 mil. inklusiv moms. Det er en overskridelse på kr. 1,7 mil., dog kun kr. 1,3 mil., hvis nye budgetterede uforudsete udgifter fratrækkes.

Hvorfor så stor budgetoverskridelse?
Helt i begyndelsen af projektet opstod en tvist om, hvordan dørene skulle males, da udbudsmaterialet var uklart. Her indgik bestyrelsen en aftale om "halv skade" på kr. 200.000, for at projektet kunne fortsættes uden yderligere forsinkelser eller kvalitetsforringelse.

Størst blev dog udfordringen, da vi måtte udskifte vores byggerådgiver, som i vores øjne ikke løftede opgaven tilfredsstillende, fordi vi måtte erfare, at rådgivning og koordinering havde været mangelfuld. Det betød, at det ny budget for projektet indeholdt yderligere ekstraudgifter i runde tal på fx kr. 200.000 til uforudsete miljøafgifter til bortskaffelse af gamle døre pga. farlig maling, kr. 250.000 pga. fejl i kontraktsum, kr. 150.000 pga. ukendte montagehensyn mm., kr. 350.000 til tidligere rådgiver ud over budget, kr. 150.000 til rådgivning fra CEJ, som blev valgt til ny byggerådgiver, kr. 150.000 til juridisk rådgivning samt en række øvrige poster, og kr. 450.000 til uforudsete udgifter (ca. 6% af entreprisesummen). Herfra skal dog fratrækkes knap kr. 200.000, som indgår i det oprindelige budget til tilsyn (som nu varetages af CEJ) samt uforudsete udgifter (som er blevet revurderet).

Hvorfor ikke bare droppe kontrakten?
Det er naturligvis altid muligt at skifte leverandør, når det er os, som betaler. Men da kontrakten var underskrevet og projektet igangsat, blev vi af vores jurister rådgivet til at fortsætte projektet, da en ophævelse af kontrakten kunne påføre foreningen endog store erstatningskrav fra leverandøren.

Bestyrelsen blev af CEJ også gjort opmærksom på, at det, trods overskridelse, stadig var en god pris på dørene. Til sammenligning er det nye beløb stadig lavere end det næstbilligste modtagne tilbud, da dørene oprindeligt blev udbudt.

På denne baggrund var det bestyrelsens anbefaling, at arbejdet med udskiftning af døre fortsatte som planlagt.

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 – i år med kr. 53,8 mio. fra kr. 437,3 mio. til kr. 491,1 mio. svarende til en stigning på 12,99%. Vurderingen er baseret på et DCF-afkast på 5,25%.

Bestyrelsen indstiller **en stigning i andelskronen fra 40,50 til 41,50**.
Dermed afsættes en reserve på kr. 98,4 mio.

Naturligvis kan man argumentere for, at stigningen i andelskronen kan og bør være endnu større, når vurderingen af ejendommen er steget forholdsvis meget mere. Men vi står over for en del ukendte faktorer i nærmeste fremtid, der gør, at vi i værste fald mister rigtig meget værdi – og med et muligt fald i andelskronen til følge. **For det første** har vi lige nu en coronakrise, hvor vi ikke ved, hvad det gør ved landets økonomi, når Danmark igen kommer i omdrejninger, og hvordan det måtte påvirke foreningens økonomi. **For det andet** er Folketinget ved at udarbejde et lovforslag, der skal forhindre, at fx kapitalfonde som Blackstone opkøber udlejningsejendomme, og i sidste ende sætter huslejen voldsomt op. Denne lov, som endnu ikke er vedtaget i skrivende stund, vil også få indflydelse på os, da vores ejendomsvurdering baseres på lejeejendommes værdi. Og hvad dette kommer til at betyde for vores værdi, er ukendt, men et fald er forventet. **For det tredje** står vi også over for, at vi sandsynligvis i nær fremtid skal have en ny valuar. Det betyder, at en ny valuar *kan* vurdere vores ejendomsværdi anderledes, og at afkastprocenten ændres. Afkastprocenten er en beregning af, hvad en eventuel ejer af vores ejendom skulle tjene, og hvor selv små udsving i afkastprocenten i den forkerte retning ville koste negativt i vores ejendoms værdi. Lægger vi alle disse ukendte faktorer sammen med et muligt negativt udfald, vil det i værste fald kunne koste os mange millioner.

Derfor er det altid en afvejning af at sikre, hvor meget økonomisk reserve, vi skal have, så ingen andelshavere mister penge, hvis andelskronen falder – hvilket skete ved finanskrisen i 2008, hvor en 2-værelses lejlighed faldt med ca. kr. 62.000.

Af disse grunde indstiller bestyrelsen til, at vi går meget forsigtigt frem med en lille og symbolsk stigning, så vi trods alt får en stigning.

Det gode er, at vi trods alt har en ejendom med en øget værdi, en reserve der er langt højere end sidste år og en forening med en sund økonomi. I nedenstående skema har vi forsøgt at vise beregningen alt efter, hvor stor reserven er.

Beregning - 2019				
Egenkapital	Andre reserver	Procent	Andelshavere indskud	Andelskrone værdi
454.420.303	0	0,00%	8.579.800	52,96
454.420.303	55.710.105	12,26%	8.579.800	46,47
454.420.303	98.400.000	21,65%	8.579.800	41,50
454.420.303	106.900.000	23,52%	8.579.800	40,50

Til sammenligning - 2018				
403.184.983	55.710.105	13,82%	8.579.800	40,50

Bestyrelsen følger samme linje som de sidste mange år med en stigning, som i år er svarende til, at prisen for en 2-værelses på 62 m^2 er kr. 1.029.200.

Info

Arbejdet i info har mest været præget af de mange opslag og informationer der skulle ud til beboerne. Her til sidst blev der dog fundet lidt tid til at kigge videre på den nye hjemmeside, som længe har været nedprioriteret. Info blev dog nedlagt som udvalg i slutningen af bestyrelsesåret (februar 2020), da bestyrelsen fandt en mere optimeret arbejdsgang omkring info til beboere, baseret på en mere ad hoc tilgang.

Arrangementer

Bestyrelsen startede det nye bestyrelsesår med åbningen af **det nye vaskeri** den 19. juni. Det er altid glædeligt at kunne invitere på kaffe i gården, og særligt når begivenheden skyldes en opgave vel overstået. Der var masser af beboere, store som små til at fejre den glædelige begivenhed sammen med os.

Også i 2019 holdt vi en fælles hyggelig **sommerfest** for alle beboerne i AB Ingolf. I 2019, var der rekordstor tilslutning til sommerfesten fra både børn og voksne - og vi var i alt 89 tilmeldte voksne og tilmeldte børn. Festen startede med fælles spisning i gården klokken 18, hvor der var opsat bar og stor buffet. I det opsatte telt, spiste gamle og nye beboere ved langborde, og efter maden blev der budt op til musik og dans med liveband, der også i år var med til at skabe festlig stemning i gården.

Søndag den 27. oktober 2019 skulle foreningen vanen tro have afholdt **Halloween** i gården med græskarskæring og udklædning. Men da hverken repræsentanter fra Bestyrelsen eller foreningens beboere kunne tage teten på dagen, blev det besluttet at aflyse Halloween i år.

Første søndag i advent 2019 havde foreningen **julehygge i gården**, hvor der blev trakteret med varm kakao og gløgg og lidt julegodter. Dette arrangement havde godt 25 tilmeldte voksne og 16 børn. I modsætning til sidste år havde vi heldigvis dejligt vejr uden regn. Juletræet blev pyntet med hjemmelavede nisser og engle og genbrugspynt. Som noget nyt havde man selv indpakkede genbrugsgaver med. Dette fik bestyrelsen mange positive tilbagemeldinger på. Træet blev tændt, og på børnenes opfordring dansede vi alle sammen om juletræet. Det var et par hyggelige timer.

Den 30. januar 2020, fyldte **AB Ingolf 25 år** som andelsforening. For at markere jubilæet, blev der lørdag 1. februar derfor spontant arrangeret et lille hyggeligt eftermiddagsarrangement i gården med kaffevogn og flødeboller til foreningens beboere. Der dukkede en god skare af både voksne og børn op.

Ingolf havde i september 2019 besøg af Islands Brygges **lokalhistoriske forening** (ved formand Sussie Paddison), som var på rundtur til en række af Bryggens gårde for at studere de historiske ejendomme og forskellige gårdmiljøer.

Igen i år havde vi fornøjelsen af at samles til en hyggelig **plantedag** i gården. Fokus for dagen var denne gang at udvide nogle af de eksisterende bede for at få lidt mere symmetri i gården, og at plante nogle af vores planter ud/om, så de fik bedre vækstforhold. Det var en hård omgang at grave

fliser op og flytte jord, så et særligt tak skal gives til de standhaftige sjæle, store som små, der i fællesskab fik løst opgaven og på hver deres måde bidrog til at holde humøret højt. Efter en velfortjent middagspause var det tid til at plante bedene til med nyindkøbte planter, heriblandt en del større træer og buske, som blev fordelt i hele gården.

Vi fik nået rigtig meget, og det bliver en fornøjelse at følge blomstringen i år, nu når det hele har fået lidt tid til at finde sig til rette. Lidt efter lidt bliver gården et stort, sammenhængende område, som vi alle sammen kan nyde godt af.

Med i de tanker, vi gjorde os under indkøbet af de nye planter, var også, at vi skulle forsøge at finde beplantning, der spirer og blomstrer på forskellige tidspunkter; I forlængelse af de tanker satte vores gartner, Mie fra Junckerhaven, små 4000 blomsterløg af forskellig slags, som vil give mere liv i gården i de kolde forårsmåneder.

Bestyrelsesposter – valg og genopstilling

Foreningen har brug for dig. I år er bestyrelsen ramt af at medlemmer flytter fra foreningen, bliver gravide og som ganske enkelt ikke længere har den mulighed for at fordybe sig i bestyrelsesarbejdet, som de ønsker. Derfor har vi brug for dig. Den funktion og det arbejde bestyrelsen har, er vigtig. Det er derfor også vigtigt, at vi får en fuldtallig bestyrelse. Vi har alle noget at bidrage med. Intet er for meget eller for lidt. Du kan derfor bidrage med lige præcis den, du er som andelshaver. Så ræk hånden op,
og meld dig til bestyrelsen.

Hvor mange skal vælges

På generalforsamlingen skal der i år vælges ny formand (2020-21). Derudover 2 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2020-21, 3 bestyrelsesmedlemmer for perioden 2020-22 og 4 suppleanter for perioden 2020-21.

Bestyrelsen har i år ingen kandidat til **formandsposten**, og vi skal derfor finde en af jer, som har mod på opgaven. Der er selvfølgelig hjælp at hente, fra de bestyrelsesmedlemmer der fortsætter.

Fra den nuværende bestyrelse genopstiller:

Henrik Hazard Kampmann (bestyrelsesmedlem)
Pernille Aaboe Jensen (bestyrelsesmedlem)

Følgende er valgt for to år, og er først på valg i 2021:

Karina White Antvorskov

Følgende genopstiller ikke:

Beatriz Graff-Pereira
Aksel Raahauge Karlsson
Tabitha Krogh Ölmestig (flyttet)
Peter Eichler Christensen
Jannie Kallesøe Pedersen
Nana Lassinius Kramp
Sofie Paisley
Camilla Marie Thiele

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 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling,

den / 2020

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	Beatriz E. D. Graff-Pereira, formand Karina White Antvorskov Aksel Karlsson Pernille Aaboe Jensen Henrik Hazard Kampmann Nana Lassinius Kramp Jannie Kallesøe Pedersen
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 2019 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 6. maj 2020

Bestyrelse

Beatriz E. D. Graff-Pereira	Aksel Raahauge Karlsson	Karina White Antvorskov
Pernille Aaboe Jensen	Henrik Hazard Kampmann	Nana Lassinius Kramp
Jannie Kallesøe Pedersen		

Årsrapportens godkendelse

Administratorpåtegning

Som administrator for Andelsboligforeningen Ingolf skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 2019.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 – 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar – 31. december 2019. 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 6. maj 2020

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. 300 af 26. marts 2019, 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 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2019

Note	Indtægter	2019	Ikke revideret budget 2019	2018
2	Boligafgift	11.668.658	11.668.700	11.610.567
3	Lejeindtægter	452.541	388.700	402.159
4	Øvrige indtægter	138.678	25.000	147.805
		12.259.877	12.082.400	12.160.531
	Omkostninger			
	Ejendomsskat	961.931	961.200	911.781
	Elforbrug	165.495	120.000	117.656
	Renovation	448.775	448.800	439.325
5	Forsikringer, abonnementer og kontingenter	505.192	537.900	522.537
6	Anden renholdelse	1.063.433	1.183.000	1.038.571
7	Administrationsomkostninger	269.167	430.000	326.173
8	Honorarer	906.873	884.975	748.452
9	Vedligeholdelse, løbende	908.727	750.000	644.325
10	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	2.091.555	2.325.000	2.124.367
	Udskiftning af for- og bagdøre	4.854.042	6.900.000	277.024
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	9.900	9.900	11.737
		12.185.090	14.550.775	7.161.948
	Resultat før finansielle poster	74.787	-2.468.375	4.998.583
	Låneomkostninger incl. kurstab	-1.332.645	0	0
11	Finansielle indtægter	1.559	20.000	21.825
12	Finansielle omkostninger	-1.181.572	-1.316.600	-1.339.646
	Resultat før skat	-2.437.871	-3.764.975	3.680.762
13	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	-2.437.871	-3.764.975	3.680.762
	Forslag til resultatdisponering:			
	Overført fra "Andre reserver"	0	0	0
	Overført til "Andre reserver"	40.948.498	0	14.757.256
	Overført til "Andre reserver"	1.700.000	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	1.499.309	1.395.000	1.375.841
	Overført restandel af årets resultat	-46.585.678	-5.159.975	-12.452.335
	Disponeret i alt	-2.437.871	-3.764.975	3.680.762

Balance pr. 31. december 2019

Note	Aktiver	2019	2018
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
14	Ejendommen matr. nr. 262, dagsværdi pr. 31. december 2019	491.100.000	437.300.000
	Anlægsaktiver i alt	491.100.000	437.300.000
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
15	Tilgodehavender	205.814	246.774
	Tilgodehavende vedr. vurdering af andele til salg	29.750	11.250
	Tilgodehavende boligafgift mv.	0	5.550
	Forudbetalte omkostninger	27.105	12.064
		262.669	275.638
16	**Likvide beholdninger**	19.321.153	19.700.769
	Omsætningsaktiver i alt	19.583.822	19.976.407
	Aktiver i alt	510.683.822	457.276.407

Balance pr. 31. december 2019

Note	Passiver	2019	2018
	Egenkapital		
17	Andelsindskud	8.579.800	8.579.800
	Reserver		
18	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	413.698.756	360.574.516
19	Overført resultat mv.	-66.216.856	-21.679.438
		347.481.900	338.895.078
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
20	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom mv.	89.458.603	48.510.105
20	Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder	8.900.000	7.200.000
		98.358.603	55.710.105
	Egenkapital i alt	454.420.303	403.184.983
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
21	Prioritetsgæld	50.003.185	50.722.924
		50.003.185	50.722.924
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	3.169.730	331.133
	Deposita	132.322	128.304
22	Vaskeriregnskab	838.152	741.253
	Varmeafregning	37.385	29.423
	Varmeregnskab, igangværende	668.453	553.907
	Vandafregning	210.366	196.755
23	Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere	134.014	136.177
	Forudbetalt boligafgift og leje mv.	7.959	21.427
24	Øvrig gæld	1.061.953	1.230.121
		6.260.334	3.368.500
	Gældsforpligtelser i alt	56.263.519	54.091.424
	Passiver i alt	510.683.822	457.276.407
1	**Andelskroneberegning**		
25	**Eventualforpligtelse**		
26	**Nøgleoplysninger og nøgletal**		
27	**Værdiansættelse af andele**		

Noter til årsrapporten

1. Andelskroneberegning pr. 31. december 2019

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 2019		491.100.000
c)	Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018		237.000.000
	Egenkapital jf. regnskabet		454.420.303
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning), ikke fordelbare		-98.358.603
	Ejendommens værdi reguleres således:		
	Værdi jf. punkt b ovenfor	491.100.000	
	Bogført værdi	491.100.000	0
	Værdi til fordeling på solgte andele		356.061.700
	Andelshavere indskud		8.579.800
	Andelskroneværdi pr. 31. december 2019 pr. indskudskrone		41,50
	Bestyrelsen foreslår andelskronen fastsat til		**41,50**
	Værdiansættelsen, vil uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver, kunne opgøres således:		
	Egenkapital jf. regnskabet inkl. andre reserver		454.420.303
	Maksimal værdi pr. andelskrone, uden hensyntagen til de i regnskabet indregnede andre reserver		**52,96**
	Andelskronen har udviklet sig således:		
	Værdi pr. 31. december 2018	kr.	40,50
	Værdi pr. 31. december 2017	kr.	39,00
	Værdi pr. 31. december 2016	kr.	37,50
	Værdi pr. 31. december 2015	kr.	36,00

Noter til årsrapporten

		2019	Ikke revideret budget 2019	2018
2.	**Boligafgifter**			
	Boligafgifter, boliger	11.668.658	11.668.700	11.610.567
		11.668.658	11.668.700	11.610.567
3.	**Lejeindtægter**			
	Lejeindtægter, boliger	80.247	80.000	91.703
	Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	9.900	9.900	11.737
	Udvendig vedligeholdelse § 18	18.480	18.300	21.649
	Udvendig vedligeholdelse § 18B	16.720	16.500	19.563
	Lejeindtægter, erhverv	270.569	264.000	260.515
	Lejeindtægter, kælder og loftsrum	60.675	0	0
	Tomgangsleje	-4.050	0	-3.008
		452.541	388.700	402.159
4.	**Øvrige indtægter**			
	Salg af nøgler og vaskebrikker	11.451	10.000	9.872
	Leje beboerhotel Golfen	29.955	15.000	23.200
	Forbedringer A/B ved salg	97.272	0	78.217
	Overtaget indvendig vedligeholdelse	0	0	34.516
	Diverse øvrige indtægter	0	0	2.000
		138.678	25.000	147.805
5.	**Forsikringer, abonnementer og kontingenter**			
	Forsikringer	447.066	485.000	472.657
	Energistyring	5.937	5.800	5.794
	Alarm	11.869	13.000	11.662
	Rottefælder	21.988	17.000	16.290
	YouSee abonnement, rottefælde	3.012	3.000	2.712
	ABF	13.820	13.600	13.422
	Lokalhistorisk forening	1.500	500	0
		505.192	537.900	522.537

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter til årsrapporten

		2019	Ikke revideret budget 2019	2018
6.	**Anden renholdelse**			
	Viceværtservice	562.160	650.000	568.153
	Vinduespolering	60.924	60.000	60.216
	Trappevask	388.900	383.000	376.650
	Snerydning/saltning mv.	0	25.000	3.779
	Container	0	15.000	0
	Kørsel af affald	21.741	20.000	13.435
	Hovedrengøring	19.162	20.000	8.000
	Skadedyrsbekæmpelse	5.418	5.000	6.250
	Diverse	5.128	5.000	2.088
		1.063.433	1.183.000	1.038.571
7.	**Administrationsomkostninger**			
	Bestyrelsens rådighedsbeløb	78.326	115.000	103.281
	Ejd. Andel i forbrugsregnskaber	9.717	15.000	23.395
	Gevinst/tab på forbrugsregnskaber	-188	5.000	560
	Gebyrer	19.613	25.000	21.104
	Porto/kopier	7.367	20.000	14.097
	Kontorhold	3.243	5.000	8.321
	Kommunikation og info	672	5.000	1.091
	Flyttesyn	0	5.000	3.500
	Generalforsamlinger	55.787	55.000	50.588
	Mødeudgifter	25.065	20.000	16.483
	Beboerarrangementer	58.417	75.000	73.880
	Initiativpulje	8.689	75.000	0
	Repræsentation, gaver og blomster	2.184	5.000	5.402
	Diverse administrationsomkostninger	275	5.000	4.471
		269.167	430.000	326.173

Noter til årsrapporten

		2019	Ikke revideret budget 2019	2018
8.	**Honorarer**			
	Administration, ordinært	445.100	445.000	435.094
	Administration, ekstraydelser	39.837	0	0
	Administration, fortrinsretsgebyr	46.875	40.000	48.750
	Ejendomsinspektør	91.887	75.000	89.162
	Revision og regnskabsmæssig assistance	47.500	47.500	47.500
	Revision og regnskabsmæssig assistance, tidl. år	375	0	0
	Advokat	125.979	150.000	31.760
	Vand og varmeregnskabshonorar	78.670	65.000	62.261
	Valuarvurdering	27.475	27.475	24.775
	Konsulenthonorar	0	30.000	0
	Andre honorarer	3.175	5.000	9.150
		906.873	884.975	748.452
9.	**Vedligeholdelse, løbende**			
	Elektriker	109.960		158.046
	Fællesarealer, udendørs	77.033		61.621
	Fællesarealer, indendørs	45.369		7.375
	Dørtelefon	19.175		9.507
	De Grønne Fingre, forskønnelser af gård	37.835		11.487
	Anden vedligeholdelse i lejemål	16.527		96.492
	Golfen, beboerhotel	14.398		17.309
	Kloakarbejde, incl. Rensning	54.642		27.821
	Kælder og loftrum	20.241		5.677
	Låse og nøgler	61.482		55.645
	Reparation af afløb og faldstammer	40.910		17.540
	Reparation af varmeanlæg	167.615		110.957
	Reparation af ventilationsanlæg	1.123		2.190
	Småanskaffelser	31.688		21.303
	Tag	46.873		0
	Vand og gasarbejde	83.862		10.571
	Vinduer og døre	34.516		30.784
	Altaner	31.029		0
	Etageadskillelser	14.449		0
	Budgetteret vedligeholdelse		750.000	
		908.727	750.000	644.325

Noter til årsrapporten

		2019	Ikke revideret budget 2019	2018
10.	**Vedligeholdelse, genopretning og renovering**			
	Kælderprojekt	0	0	93.627
	Maling af vinduer/gaden	19.309	400.000	11.087
	Renovering af karnaphjørner	0	0	8.675
	Opretning bygningsdele, kældre	0	75.000	59.304
	Retablering af vandkunst	0	0	121.567
	Anlægsgartner, beplantning	62.941	90.000	123.422
	Beskæring vægplanter gadefacade	0	0	40.250
	Reparation af aftrækskanaler	9.494	0	198.763
	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	220.000	0
	5-årseftersyn tagprojekt	0	50.000	0
	Beboervaskeri, udskiftning/optimering	1.742.715	900.000	1.419.260
	Udskiftning låse gade/gård	0	0	48.412
	Etabering af legeplads	117.408	0	0
	Maling port/indgangsdøre	139.688	190.000	0
	Asbestsanering H25	0	350.000	0
	Udarbejdelse af asbest rapport	0	50.000	0
		2.091.555	2.325.000	2.124.367
11.	**Finansielle indtægter**			
	Renteindtægter, bank	1.559	20.000	21.825
		1.559	20.000	21.825
12.	**Finansielle omkostninger**			
	Prioritetsrenter og bidrag	1.181.472	1.316.600	1.339.469
	Renteudgifter, bank	0	0	177
	Renteudgifter, kreditorer	100	0	0
		1.181.572	1.316.600	1.339.646
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 2019

	Købspris	Forbedringer	Installationer	Ejendom i alt
Kostpris primo	76.725.484	0	679.600	77.405.084
Tilgang	0	0	730.551	730.551
Afgang	0	0	0	0
Kostpris ultimo	**76.725.484**	**0**	**1.410.151**	**78.135.635**
Afskrivninger primo	0	0	679.600	679.600
Årets afskrivninger	0	0	54.791	54.791
Afskrivninger ultimo	**0**	**0**	**734.391**	**734.391**
Opskrivninger primo	360.574.516	0	0	360.574.516
Årets opskrivninger	53.124.240	0	0	53.124.240
Tilbageført opskrivning	0	0	0	0
Opskrivninger ultimo	**413.698.756**	**0**	**0**	**413.698.756**
Regnskabsmæssig værdi	**490.424.240**	**0**	**675.760**	**491.100.000**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2019 i henhold til vurdering af 27. marts 2020 af ejendomsmægler og valuar Erik Wibog, fra mæglerfirmaet Wiborg + Partnere. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 237.000.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et stabiliseret DCF-afkast på 3,25%. 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. Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 3,25 pct. til 3,75 pct. alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 87 mio. kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i andelskronen til 31,39 kr. pr. indskudt andelskrone.

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

	2019	2018
15. Tilgodehavender		
Forsikringssag	59.209	10.245
Udlæg beboere, rørprojekt 2008 mv. (afregnes ved salg)	64.852	68.453
Diverse tilgodehavende	33.047	168.076
Afdragsordning	48.706	0
	205.814	246.774

Noter til årsrapporten

		2019	2018
16.	**Likvide beholdninger**		
	Arbejdernes Landsbank, kassekredit	13.936.639	14.329.888
	Arbejdernes Landsbank, formueflex	5.355.181	5.351.884
	Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	29.333	18.997
		19.321.153	19.700.769
17.	**Andelsindskud**		
	Saldo pr.1. januar 2019	8.579.800	8.551.800
	Salg i årets løb	0	28.000
		8.579.800	8.579.800
18.	**Reserve for opskrivning af foreningens ejendom**		
	Opskrivning primo	360.574.516	336.706.549
	Årets opskrivning	53.124.240	23.867.967
	Årets nedskrivning	0	0
		413.698.756	360.574.516
19.	**Overført resultat mv.**		
	Kursreguleringsfond primo	-1.267.060	-1.347.391
	Årets kursregulering	548.951	80.331
		-718.109	-1.267.060
	Tidligere års resultat	-20.412.378	-10.390.758
	Merværdi ved salg af andele	0	1.054.874
	Betalte prioritetsafdrag	1.499.309	1.375.841
	Overført restandel af årets resultat	-46.585.678	-12.452.335
		-65.498.747	-20.412.378
		-66.216.856	-21.679.438

Noter til årsrapporten

		2019	2018
20.	**Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)**		
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursudsving på prioritetsgæld, samt byggearbejder på ejendom		
	Saldo primo	48.510.105	33.752.849
	Årets hensættelse	40.948.498	14.757.256
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		89.458.603	48.510.105
20.	**Reserveret til større vedligeholdelsesarbejder**		
	Saldo primo	7.200.000	7.200.000
	Årets hensættelse	1.700.000	0
	Anvendt af årets hensættelse	0	0
		8.900.000	7.200.000

21. Prioritetsgæld

Nr.		Restgæld	Obligations-restgæld	kurs	Kursværdi
1	RD, 2,2120% kontantlån - indfriet	-	-	-	-
2	RD, 1,6228% kontantlån	49.285.076	50.003.185	100,0000	50.003.185
		49.285.076	50.003.185		50.003.185

Nr.		Renter og bidrag	Afdrag i året	Kortfristet andel af prioritets-gæld
1	RD, 2,2120% kontantlån - indfriet	655.937	699.386	0
2	RD, 1,6228% kontantlån	525.535	799.923	1.593.300
		1.181.472	1.499.309	1.593.300

Nr.	**Låneoplysninger**	Restløbetid	Resterende afdrags-frihed	Rente-tilpasning
1	RD, 2,2120% kontantlån - indfriet	-	0	-
2	RD, 1,6228% kontantlån	25,3 år	0	-

Noter til årsrapporten

		2019	2018
22.	**Vaskeriregnskab**		
	Saldo primo	741.253	632.942
	Vaskeridrift i året		
	Vaskeriindtægt	317.084	363.070
	Vaskemidler	-54.747	-34.176
	Elforbrug	-48.311	-90.954
	Vandforbrug	-37.385	-29.423
	Varmeforbrug	-2.302	-3.893
	Småanskaffelser og materialer	-11.344	-2.675
	Service og reparationer	-11.305	-25.671
	Afskrivning jf. note 14	-54.791	-67.967
		96.899	108.311
	Saldo ultimo	838.152	741.253
23.	**Indvendig vedligeholdelsesforpligtelse for lejere**		
	Saldo primo	136.177	158.956
	Hensat i året	9.900	11.737
	Anvendt i årets løb	-12.063	0
	Overtaget indvendig vedligholdelse i forbindelse med salg	0	-34.516
		134.014	136.177
24.	**Øvrig gæld**		
	Grant Thornton	47.500	47.500
	Telefon- og kontorholdsgodtgørelse, bestyrelse	42.350	41.250
	Kreditorer	972.103	1.141.371
		1.061.953	1.230.121

Noter til årsrapporten

25. Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut kr. 50.003.185, er der stillet sikkerhed på kr. 50.085.000 i andelsboligforeningens ejendom med bogført værdi pr. 31. december 2019 på kr. 451.300.000.

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. 300 af 26. marts 2019.

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	21.459
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	3	220
B4	Erhvervslejemål	3	214
		274	21.893
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	1	31
B6	I alt	275	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 2019

		Kr.	**Gns. kr. pr. kvm**
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	491.100.000	22.400
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	98.358.603	4.486
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	20,03%	

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	903
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. andelskvm / boligelejekvm	6	570

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

	Kr.	**I pct.**
Vedligeholdelsesomkostninger og genopretning	7.854.324	48%
Øvrige omkostninger	4.330.766	27%
Finansielle poster, netto	2.512.658	16%
Afdrag	1.499.309	9%
I alt	16.197.057	100%

Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		95%

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	125	172	-114

	Beregnede nøgletal for foreningen:	**Kr. pr. kvm andel**	**Kr. pr. kvm total**
	Offentlig ejendomsvurdering	11.044	10.810
	Valuarvurdering	22.886	22.400
	Anskaffelsessum (kostpris)	3.575	3.500
K1	Foreslået andelsværdi	16.593	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.709	
K3	Teknisk andelsværdi	18.302	
	Reserver uden for andelsværdi	4.584	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	30	29	41
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	164	110	317
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	194	139	358

P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i %	89%
	(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)	

		Forrige år	**Sidste år**	**I år**
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. andel kvm	63	64	70

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Bergthorasgade 14, st. th.	96	38.400	1.593.600	1.555.169
Bergthorasgade 14, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 14, 1. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 14, 1. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 14, 2. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 14, 3. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 14, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 14, 4. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 14, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 14, 5. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 16, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 16, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 16, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 16, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 16, 3. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 16, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 16, 4. tv.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Bergthorasgade 16, 5. th.	115	46.000	1.909.000	1.862.962
Bergthorasgade 16, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 18, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 18, st. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 18, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 18, 2.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 18, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 18, 3. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 18, 5. th.	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Bergthorasgade 20, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 20, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 20, 1. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 20, 2. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 20, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 20, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 20, 4. th.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Bergthorasgade 20, 4. tv.	117	46.800	1.942.200	1.895.362
Bergthorasgade 20, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 22, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 22, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 22, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 22, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 22, 3. th.	121	48.400	2.008.600	1.960.160
Transport	**3.476**	**1.390.400**	**57.701.600**	**56.310.062**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	3.476	1.390.400	57.701.600	56.310.062
Bergthorasgade 22, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 22, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 22, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 22, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 22, st. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 24, st. tv.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 24, 1. tv.	132	52.800	2.191.200	2.138.357
Bergthorasgade 24, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 24, 2. tv.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 24, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 24, 3. tv.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 24, 4. tv.	129	51.600	2.141.400	2.089.758
Bergthorasgade 24, 5.	128	51.200	2.124.800	2.073.558
Bergthorasgade 26, st. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 26, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 26, 1. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 26, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 26, 2. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 26, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 26, 3. th.	132	52.800	2.191.200	2.138.357
Bergthorasgade 26, 4. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 26, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 26, 5. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Bergthorasgade 26, 5. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 28, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 28, 1.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 28, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 28, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 28, 3. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 28, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 28, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 28, 5. tv.	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Bergthorasgade 30, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Transport	**6.510**	**2.604.000**	**108.066.000**	**105.459.869**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	6.510	2.604.000	108.066.000	105.459.869
Bergthorasgade 30, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 30, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 30, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 30, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 30, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 32, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 32, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 32, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 32, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 32, 3. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 32, 3.tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 32, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Bergthorasgade 32, 4. tv.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Bergthorasgade 32, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 34, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 34, 1.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 34, 2.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 34, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 34, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 34, 4. th.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Bergthorasgade 34, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 34, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Bergthorasgade 36, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 36, st. tv.	94	37.600	1.560.400	1.522.769
Bergthorasgade 36, 1. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Bergthorasgade 36, 1. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 36, 2. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 36, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 36, 3. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 36, 4. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Bergthorasgade 36, 4. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Bergthorasgade 36, 5. th.	57	22.800	946.200	923.381
Bergthorasgade 36, 5. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 15, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 15, st. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 15, 1. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 15, 1. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 15, 2. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Transport	**9.546**	**3.818.400**	**158.463.600**	**154.642.075**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	9.546	3.818.400	158.463.600	154.642.075
Halfdansgade 15, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 15, 3. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 15, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 15, 4. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 15, 5. th.	57	22.800	946.200	923.381
Halfdansgade 15, 5. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 17, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, 2.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 17, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 17, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 17, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 17, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 17, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 19, st. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 19, 1.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 19, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 19, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 19, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 19, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 19, 4.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Halfdansgade 19, 5. th.	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Halfdansgade 21, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, 2.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 21, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 21, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 21, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 21, 5. th.	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Halfdansgade 21, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 23, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 23, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Transport	**12.333**	**4.933.200**	**204.727.800**	**199.790.563**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	12.333	4.933.200	204.727.800	199.790.563
Halfdansgade 23, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 23, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 23, 2. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 23, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 23, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 23, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 23, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 23, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 25, 1. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 25, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 25, 2.	132	52.800	2.191.200	2.138.357
Halfdansgade 25, 3. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 25, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 25, 4. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 25, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 25, 5. th.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 25, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 27, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 27, 1. tv.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 27, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 27, 2. tv.	70	28.000	1.162.000	1.133.977
Halfdansgade 27, 3.	132	52.800	2.191.200	2.138.357
Halfdansgade 27, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 27, 4. tv.	139,9	56.000	2.324.000	2.267.954
Halfdansgade 27, 5. th.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 29, st. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 29, 1.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 29, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 29, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 29, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 29, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 29, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 29, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 31, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 29, st. th.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 31, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 31, 2.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 31, 3. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Transport	**15.231**	**6.092.400**	**252.834.600**	**246.737.214**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	15.231	6.092.400	252.834.600	246.737.214
Halfdansgade 31, 3. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 31, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 31, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 31, 5. tv.	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Halfdansgade 33, st.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 33, 1. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 33, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 33, 2. tv.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 33, 3.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 33, 4. th.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 33, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 33, 5. sal	116	46.400	1.925.600	1.879.162
Halfdansgade 35, st. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 35, st. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 35, 1.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 35, 2. th.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 35, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 35, 3.	124	49.600	2.058.400	2.008.759
Halfdansgade 35, 4. th.	118	47.200	1.958.800	1.911.561
Halfdansgade 35, 4. tv.	59	23.600	979.400	955.781
Halfdansgade 35, 5. tv.	58	23.200	962.800	939.581
Halfdansgade 37, st.	122	48.800	2.025.200	1.976.360
Halfdansgade 37, 1. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 37, 1. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 37, 2. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 37, 2. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 37, 3. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 37, 3. tv.	62	24.800	1.029.200	1.004.380
Halfdansgade 37, 4. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 37, 5. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Halfdansgade 37, 5. tv.	115	46.000	1.909.000	1.862.962
Isafjordsgade 13, st. th.	57	22.800	946.200	923.381
Isafjordsgade 13, 1. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 1. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 2. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 2. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 3. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 3. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Transport	**18.423**	**7.369.200**	**305.821.800**	**298.446.569**

Noter til årsrapporten

27. Værdiansættelse af andele

Adresse	Areal kvm.	Andels-indskud	Værdi pr. andel, 31.12.19	Vedtaget værdi pr. andel, på forsamling 23.04.2019
Transport	18.423	7.369.200	305.821.800	298.446.569
Isafjordsgade 13, 4. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 4. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 13, 5. th.	99	35.800	1.485.700	1.449.871
Isafjordsgade 13, 5. tv.	82	32.800	1.361.200	1.328.373
Isafjordsgade 15, st. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 1. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 1. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 2. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 2. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 3. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 3. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 4. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 4. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Isafjordsgade 15, 5. th.	82	32.800	1.361.200	1.328.373
Isafjordsgade 15, 5. tv.	80	32.000	1.328.000	1.295.974
Leifsgade 14, st. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 1. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 1. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 2. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 2. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 3. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 3. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 4. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 4. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 14, 5. th.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
Leifsgade 14, 5. tv.	77	30.800	1.278.200	1.247.375
Leifsgade 16, st. th.	57	22.800	946.200	923.381
Leifsgade 16, 1. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 1. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 2. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 2. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 3. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 3. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 4. th.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 4. tv.	83	33.200	1.377.800	1.344.573
Leifsgade 16, 5. th.	77	30.800	1.278.200	1.247.375
Leifsgade 16, 5. tv.	79	31.600	1.311.400	1.279.774
I alt	**21.459**	**8.579.800**	**356.061.700**	**347.474.878**

Budget 2020

	Note	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Ikke revideret Budget 2020
Boligafgift, medlemmer		11.668.658	11.668.700	11.668.700
Lejeindtægter, bolig og erhverv	1	452.541	388.700	480.100
Øvrige indtægter		138.678	25.000	25.000
Indtægter		**12.259.877**	**12.082.400**	**12.173.800**
Ejendomsskat		-961.931	-961.200	-1.017.800
Elforbrug		-165.495	-120.000	-120.000
Renovation		-448.775	-448.800	-488.500
Forsikringer, abonnementer og kontingenter	2	-505.192	-537.900	-489.600
Renholdelse	3	-1.063.433	-1.183.000	-1.266.200
Administrationsomkostninger m.v.	4	-269.167	-430.000	-390.000
Honorarer	5	-906.873	-884.975	-887.600
Vedligeholdelse, løbende	6	-908.727	-750.000	-750.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	7	-2.091.555	-2.325.000	-3.515.000
Udskiftning af for- og bagdøre		-4.854.042	-6.900.000	-4.100.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse, lejere		-9.900	-9.900	-9.900
Omkostninger		**-12.185.090**	**-14.550.775**	**-13.034.600**
Resultat før finansielle poster		**74.787**	**-2.468.375**	**-860.800**
Låneomkostninger inkl. kurstab		-1.332.645	0	0
Finansielle indtægter/omkostninger - bank		1.559	20.000	-32.000
Finansielle omkostninger - realkredit		-1.181.572	-1.316.600	-1.021.600
Resultat før skat		**-2.437.871**	**-3.764.975**	**-1.914.400**
Skat af årets resultat		0	0	0
Årets resultat		**-2.437.871**	**-3.764.975**	**-1.914.400**
Forslag til resultatdisponering:				
Overført fra "andre reserver"		0	0	0
Overført til "andre reserver"		0	0	0
Betalte prioritetsafdrag		1.499.309	1.395.000	1.584.000
Overført restandel af årets resultat		-3.937.180	-5.159.975	-3.498.400
Disponeret i alt		**-2.437.871**	**-3.764.975**	**-1.914.400**

Noter

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.
1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelse	80.247	80.000	80.300
Indvendig vedligeholdelse	9.900	9.900	9.900
Udvendig vedligeholdelse §18	18.480	18.300	18.500
Udvendig vedligeholdelse §18B	16.720	16.500	17.000
Lejeindtægter, kælder og loftsrum	60.675	0	86.400
Tomgangsleje	-4.050	0	-9.000
	181.972	**124.700**	**203.100**
Lejeindtægter, erhverv	270.569	264.000	277.000
	452.541	**388.700**	**480.100**
2. Forsikringer, abonnementer og kontingenter			
Forsikringer	447.066	485.000	430.000
Energistyring	5.937	5.800	6.100
Alarm / Brandmelder service	11.869	13.000	13.000
Rottefælder	21.988	17.000	22.000
Yousee abonnement, rottefælde	3.012	3.000	3.000
ABF kontingent	13.820	13.600	14.000
Lokalhistorisk forening	1.500	500	1.500
	505.192	**537.900**	**489.600**
3. Renholdelse			
Ejendomsservice	562.160	650.000	650.000
Trappevask	388.900	383.000	394.200
Snerydning & Saltning	0	25.000	5.000
Vinduespolering	60.924	60.000	62.000
Container	0	15.000	15.000
Skadedyrsbekæmpelse	5.418	5.000	95.000
Kørsel affald	21.741	20.000	20.000
Hovedrengøring	19.162	20.000	20.000
Diverse	5.128	5.000	5.000
	1.063.433	**1.183.000**	**1.266.200**
4. Administrationsomkostninger mv.			
Bestyrelse, rådighedsbeløb	78.326	115.000	115.000
Ejendommens andel af forbrugsregnskaber, varme og vand	9.717	15.000	15.000
Tab på forbrugsregnskaber, varme/vand	-188	5.000	5.000
Gebyrer, PBS og bank	19.613	25.000	20.000
Porto/kopier	7.367	20.000	10.000
Kontorhold	3.243	5.000	15.000
Generalforsamling	55.787	55.000	20.000
Kommunikation og info	672	5.000	5.000
Flyttesyn	0	5.000	5.000
Mødeudgifter	25.065	20.000	20.000
Beboerarrangementer	58.417	75.000	75.000
Initiativpulje	8.689	75.000	75.000
Repræsentation, gaver og blomster	2.184	5.000	5.000
Diverse administrationsomkostninger	275	5.000	5.000
	269.167	**430.000**	**390.000**

Noter

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.
5. Honorarer			
Administration, ordinært	445.100	445.000	454.000
Administration, ekstra ydelser	39.837	0	0
Administration, fortrinsretsgebyr	46.875	40.000	40.000
Revisor	47.875	47.500	47.500
Konsulenthonorar	0	30.000	0
Advokat	125.979	150.000	150.000
Ejendomsinspektør - øvrig	91.887	75.000	6.000
Teknisk bistand CEJ - fast aftale	0	0	76.200
Varme- og vandregnskab	78.670	65.000	80.000
Honorar for valuarvurdering m.m.	27.475	27.475	28.900
Andre honorarer	3.175	5.000	5.000
	906.873	**884.975**	**887.600**
6. Vedligeholdelse, løbende			
Anden vedligeholdelse i lejemål	16.527		
Dørtelefon	19.175		
El-installationer	109.960		
Facader	0		
Fællesarealer, indendørs	45.369		
Fællesarealer, udendørs	77.033		
Golfen Beboerhotel	14.398		
Kloakarbejde inkl. rensning	54.642		
Kælder og loftrum	20.241		
Låse og nøgler	61.482		
Reparation af afløb og faldstammer	40.910		
Reparatione af varmeanlæg	167.615		
De grønne fingre	37.835		
Småanskaffelser	31.688		
Tag	46.873		
Vand- og gasarbejde	83.862		
Ventilationsanlæg, reparation	1.123		
Vinduer og døre	34.516		
Altaner	31.029		
Etageadskillelser	14.449		
	908.727	**750.000**	**750.000**

Noter

	Realiseret 2019 kr.	Budget 2019 kr.	Ikke revideret Budget 2020 kr.
7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	0	220.000	220.000
Maling af vinduer mod gaden, udv.	19.309	400.000	400.000
Maling af port/indgangsdøre	139.688	190.000	0
Køkkenfaldstammer renses	0	0	180.000
Rensning kloaker og videoinspektion	0	0	30.000
Anlægsgartner, beplantning	62.941	90.000	90.000
Beskæring vægplanter gadefacade	0	0	35.000
Gennemgang af tagprojekt	0	50.000	50.000
Porte, låse, dørpunper	0	0	200.000
Kælderprojekt	0	0	250.000
Kælderoptimering (indretning)	0	0	500.000
Belysning cykelkældre	0	0	150.000
Opretning bygningsdele, kældre	0	75.000	75.000
Renovering underfacade, gade	0	0	250.000
Udskiftning centralvarmeanlæg gavle	0	0	500.000
Strømpeforing udsugningskanaler gavle	0	0	185.000
Asbestsanering H25	0	350.000	350.000
Udarbejdelse afAsbest-rapport	0	50.000	50.000
Reparation af aftrækskanaler	9.494	0	0
Beboervaskeri, udskiftning/optimering	1.742.715	900.000	0
Etablering af legeplads	117.408	0	0
	2.091.555	**2.325.000**	**3.515.000**

Vedligeholdelsesplan

Ejd. nr.:	765
Areal:	22662
Budgetår:	01.01.19-31.12.19
Rev. dato:	2020-xx-xx

T = Tilbagevendende
P = Projekt
O = Opgave

Budgettal i hele kr. inkl. moms

Nr.	Aktivitets beskrivelse	Prioritet	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	Sum	
T-001	Rensning aftrækskanaler bade-/toiletrum	2	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	400.000	2.000.000					2.500.000					2.600.000		7.500.000	
T-004	Maling af vinduer mod gården, indv.	3			150.000	150.000									300.000	600.000	
T-007	Maling bagtrapper	3			1.080.000	1.080.000									350.000	2.510.000	
T-005	Maling af vinduer mod gaden, indv.	3				800.000								900.000		1.700.000	
T-006	Malergennemgang af hovedtrapper	3				560.000		600.000					600.000			1.760.000	
T-008	Maling port/indgangsdøre	3			200.000			200.000			200.000			200.000		800.000	
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		1.080.000	
T-013	Beskæring vægplanter gadefacade	5	35.000			35.000			35.000			38.000				143.000	
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	
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	2										1.000.000				1.000.000	
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	1		225.000												225.000	
P-002	Gennemgang af tagprojekt	4	50.000													50.000	
P-003	Porte, låse, dørpumper	2	200.000													200.000	
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	4							1.500.000							1.500.000	
P-005	Kælderprojekt	3	250.000													250.000	
P-006	Kælderoptimering (indretning)	3	500.000													500.000	
P-007	Belysning cykelkældre	2	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	
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												500.000	
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	500.000	2.750.000	2.750.000											6.000.000	
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	Asbestsanering H25	1	350.000													350.000	
O-017	Udarbejdelse af Asbest-rapport	2	50.000													50.000	
	I alt pr. år		3.515.000	9.010.000	9.470.000	9.085.000	2.320.000	1.090.000	6.775.000	140.000	575.000	1.128.000	1.140.000	6.960.000	650.000	51.858.000	
	Gennemsnit pr. år		3.989.077													51.858.000	Kontrolfelt
	Kr./m² pr. år		176														
	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	9.750.000	
	Gennemsnit pr. år		750.000														
	Kr./m² pr. år		33														
	Vedligeholdelse i alt pr. år		4.265.000	9.760.000	10.220.000	9.835.000	3.070.000	1.840.000	7.525.000	890.000	1.325.000	1.878.000	1.890.000	7.710.000	1.400.000	61.608.000	
	Gennemsnit pr. år		4.739.077														
	Kr./m² pr. år		209														

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 Reperation af aftrækskanal
T-002	Maling af vinduer mod gården, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år [1]
T-003	Maling af vinduer mod gaden, udv.	Indkluderer eftergåelse af trærammer, beslag vindueskitning, og udvendig linoliemaling. Arbejder forventes udført fra lift - Interval: hvert 5.år [2]
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 [3]
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 - Interval: hvert 10.år
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 varmefordelingsmål	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.
T-018	Udskiftning af maskiner - Vaskeri	Vi formoder at maskinerne efter 10 år trænger til en udskiftning
P-001	Følgearbejder installationsprojekt 2015	Nedlægning af gamle trappeautomater under trapper og tilslutning til allerede nyetablerede automater i tavleanlæg. Forsyning af belysning iht. lovkrav for flugtveje.
P-002	Gennemgang af tagprojekt	5-årseftersyn tagprojekt sammen med rådgiver og entreprenør
P-003	Porte, låse, dørpumper	Porte i ISF og LFG, dobbelt dørpumpe m. chipadgang. Port-dør mod HG, dørpumpe m. chipadgang.
P-004	Miljø- & Energioptimeringsprojekt	Reduktion i energiforbrug og fællesudgifter til vand, varme og elektricitet. Miljø & energioptimeringsprojekt defineres i detaljer i samarbejde med rådgiver.
P-005	Kælderprojekt	Etablering af parkeringsløsninger for ladcykler. Etablering af cykelværksted/lappestation i kælder med nedgang fra midt gård.
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
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 vinduesrammer og manglende glas.
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
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, bagtrappe	Skadede trappeløb af træ udskiftes 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

Forslag til krav om el- og vvs-syn

Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at der skal udarbejdes el-syn og vvs-syn i forbindelse med overdragelse af andelsboliger, ved en tilføjelse af foreningens vedtægt § 16 stk. 4 (udsat)

Det vil fremadrettet være et krav fra foreningen, at el- og vvs-syn i forbindelse med salg udføres af autoriserede installatører udvalgt af bestyrelsen.

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 vvsinstallationer.
Omkostningerne herfor skal betales af sælger. Eftersynet skal foretages af faste autoriserede installatører udpeget af bestyrelsen. De pågældende autoriserede installatører skal udarbejde en synsrapport, og sælger skal sørge for at få bragt eventuelle konstaterede ulovlige el- og vvs-installationer i orden inden overdragelsen af lejligheden.
Der kan gives dispensation af bestyrelsen såfremt arbejderne af køber udbedres i tilfælde af fx. totalrenovering. Hvis dispensation gives, kan køber efter aftale med sælger overtage forpligtelsen og der tilbageholdes et rimeligt nedslag i overdragelsessummen som mangel/fradrag der udbetales når køber har en dokumenteret synsrapport på, at installationerne er lovliggjort efter foreningens retningslinjer. Udbedring skal ske indenfor 6 måneder efter overtagelse.

Begrundelse

Hvorfor skal der udføres syn af el- og vvs-installationer?

● For at minimere foreningens risiko for følgeskader på ejendommen grundet ulovlige installationer (brand, vandskader mv.).
● Sælger kan overdrage de tekniske installationer med et anmærkningsfrit syn af en autoriseret håndværker.
● Det stiller sælger bedre, hvis der på et senere tidspunkt skulle opstå tvivl om installationernes lovlighed. Der er ændret i lovgivningen, så sælger nu kan gøres ansvarlig 5 år tilbage.
● Det giver køber og foreningen en forsikring om, at installationerne er lovlige.

Hvem skal betale?

Det er sælger der har ansvaret, og kan holdes op på om installationerne er lovlige efterfølgende. Derfor er det sælger, der skal betale udgiften til el- og vvs-syn.

Hvad med de øvrige bekymringer?

På den ordinære generalforsamling i april 2018 noterede bestyrelsen sig forsamlingens forbehold i debatten om vedtægtsændring om vvs-syn. Forslaget blev forkastet, med et ønske om, at der blev set nærmere på den nuværende procedure. Bestyrelsen startede en arbejdsgruppe til at kigge på problemstillingerne, og det har resulteret i dette forslag om vedtægtsændring og i høj grad også en
nedskrevet procedure for vurderinger, som bestyrelsen mener imødekommer de forbehold, der blev nævnt på den ordinære generalforsamling.

(se uddybende bilag på side 70 i indkaldelsen af ordinær generalforsamling 2019)

Forslag B

Forslag til vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslår endelig vedtagelse af vedtægtsændringen som blev foreløbigt vedtaget på generalforsamlingen den 23. april 2019; at bestyrelsen kan hverve suppleanter ved en tilføjelse til vedtægtens § 29, stk. 5.

Begrundelse

Desværre har bestyrelsen gennem de seneste år ofte oplevet, at de i alt 7 bestyrelses- og 4 suppleantposter ikke har været fuldtalligt besat. Det kan skyldes fratræden ved fx medlemmers fraflytning fra foreningen, sygdom, barsel og udlandsophold. Når bestyrelsen således kommer i undertal, lægges ekstra arbejde på de tilbageværendes skuldre.

Bestyrelsen foreslår derfor, at manglende medlemmer kan hverves som *suppleanter* når som helst – også uden for ordinære og ekstraordinære generalforsamlinger.

Suppleanter har jf. vedtægten ikke stemmeret i bestyrelsen. Derfor udgør suppleanter, som ikke er valgt af generalforsamlingen, ikke nogen ukendt 'holdningsfare'. Samtidig foreslås, at suppleanter valgt uden for generalforsamling ikke kan indtræde som bestyrelsesmedlemmer i løbet af et bestyrelsesår, uden først at blive valgt af generalforsamlingen.

Men nye suppleanter kan være til stor hjælp i det arbejde, bestyrelsen varetager.

Det foreslåede nye afsnit er skrevet med rødt:

TEKST FORESLÅS TILFØJET:

§29

Stk. 5.

Såfremt en suppleant indtræder i bestyrelsen eller fratræder i valgperioden, er bestyrelsen berettiget til at hverve en ny suppleant, som indtræder som suppleant for tiden indtil næste ordinære generalforsamling, uden der indkaldes til generalforsamling. En suppleant som er indtrådt uden for generalforsamling, kan ikke indtræde i bestyrelsen i valgperioden. Valg af en ny suppleant sker kun for den resterende del af den fratrådtes valgperiode.

Forslag C

Præcisering af vedtægtens § 16, stk. 1

Forslaget eftersendes

Forslag D

Forslag om forprojekt til udskiftning af centralvarmeanlæg i gavle - vedligeholdelsesplan O-009

Bestyrelsen og Drift stiller forslag om, at der startes et forprojekt til udskiftning af centralvarmeanlæg i gavle.

Forprojektet vil indeholde følgende:

Udarbejdelse af projektmateriale
Udbud
Valg af entreprenør

Der ønskes mandat til at indhente tilbud og til at indgå aftale med rådgivere. Forprojektet finansieres via planlagt vedligehold og er medtaget i vedligeholdelsesplanen. Der anslås en pris på maks. 500.000 kr. til forprojektet.

Beskrivelse

Udskiftning af centralvarmeanlæg vil omfatte nedrivning og opførelse af nye radiatorer med tilstrækkelig kapacitet samt ny rørføring og indregulering til alle gavl-lejligheder i ejendommen. Dette indebærer nedrivning og opførelse af rør og radiatorer til alle gavllejligheder og nye, dynamisk regulerede stigstrenge.

Varmeanlægget der forsyner gavlene har i dag øvre fordeling fra loftrummene. Det skal undersøges nærmere hvorvidt rørene med fordel kan fordeles i kælderen.

Begrundelse

I 1997 blev der skiftet centralvarmeanlæg på langsiderne. Tilbage er gavlene, hvor der er tale om 8 opgange af hver 10 lejligheder, dvs. ca. 80 boliger, som har to-strengs radiatorsystem med ældre støbejernsradiatorer og ældre termostater og øvre fordeling fra loftsrummet. Beboerne har i en lang årrække henvendt sig angående dårlig opvarmning i lejlighederne og anlægget trænger kraftigt til en modernisering.

Forløb

Planen er, at der i 2020 vil blive indgået aftale med en rådgiver. Forprojektet gennemføres og opgaven forventes igangsat i 2021 efter afslutning af fyringssæsonen. Når udbudsrunden er gennemført, og der er valgt en entreprenør, skal tilbuddet accepteres af foreningen på en generalforsamling.

ABINGOLF

– sammen når vi længere