

Vurderingsrapport

Valuarvurdering af Andelsboligforeningen Lyksborg



Falkevej 11 og
Svanevej 25 - 27
2400 København NV

Privat
Andelsboligforening

Pr. 18. August 2022

Gældende 18 måneder frem til og med 18. februar 2024

Jævnfør lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §5, stk. 2 litra b

**På vegne af adkomsthaver / rekvirent:
Andelsboligforeningen Lyksborg**

Indholdsfortegnelse

Side

1. Opdragsgiver.....	1
2. Opdragshaver	1
3. Vurderingsresumé.....	2
4. Vurderingstema	2
5. Formål og forudsætninger.....	3
5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet	3
5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet	3
5.3. Dokumenter der har dannet grundlag for vurderingen.....	4
6. Vurderingsprincip.....	5
7. Merværdien af én ledig lejlighed.....	6
8. Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage	6
9. Beliggenhed.....	6
10. Arealer	6
11. Offentlig vurdering.....	7
12. Servitutter / deklARATIONER	7
13. Offentlige forhold og planer.....	7
14. Ejendommen	8
15. Udviklingspotentialer	11
16. anbefalinger og særlige opmærksomhedspunkter	11
17. Markedskommentar.....	12
17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi	14
18. Referenceejendomme.....	15
19. Kommentarer til driftsindtægter.....	15
19.1. Omkostningsbaseret husleje.....	16
20. Kommentarer til driftsudgifter	17
21. Uafhængighed.....	18
22. Markedsindsigt og erfaring.....	18
23. Ansvarsbegrænsninger	18
24. Underskriftspåtegning	19
25. Bilagsoversigt.....	20

1. Opdragsgiver

Nærværende rapport er udarbejdet for:

Andelsboligforeningen Lyksborg
V/WA ApS
Havneholmen 21, 5
1561 København V
CVR-nr.: 33 17 05 80

(i det følgende kaldet Opdragsgiver)

2. Opdragshaver

Vurdering og rapport er udarbejdet af:

PH Erhverv
Grøndalsvænget 8
3060 Espergærde
CVR: 40 86 59 26

Vurderingsmand: Per-Henrik Schultz-Jensen

T: 28 30 49 10

E-mail: phs@pherhverv.dk

(i det følgende kaldet Valuaren)

3. Vurderingsresumé

Kontant markedsværdi fastsat til kr. 48.700.000
Svarende til en pris på kr. 25.794 pr. m²

Valuaren har beregnet værdien efter en DCF-model over 10 år, med et exitafkast på 3,40%.

I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder også for den omkostningsbestemte leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. jf. bilag 2.

4. Vurderingstema

Vurdering foretages med det formål at fastsætte ejendommens skønnede kontante markedsværdi som udlejningsejendom ved overdragelse fra Andelsboligforeningen til en investor jf. andelsboligloven (ABL) § 5, stk. 2, litra b samt Andelsboligforeningens vedtægter.

Ejendommen er vurderet inklusive forbedringer foretaget på hovedejendommen, som en udlejer vil kunne opnå en lejeretlig forbedringsforhøjelse for og under hensyntagen til ejendommens generelle vedligeholdelsestilstand, der naturligt vil have betydning for en investor.

5. Formål og forudsætninger

I forbindelse med opdragsgivers ønsker om at få foretaget en vurdering af Ejendommen til brug for årsrapporten samt fastsættelse af andelskronen, ønskes markedsværdien opgjort jf. vurderingstemaet.

5.1. Generelle forudsætninger for vurderingstemaet

Det er en forudsætning for vurderingen, at:

- Ejendommen ikke er forurenet eller på anden måde miljømæssigt belastet udover, hvad der evt. fremgår af offentlig registrering.
- Ejendommen ikke er behæftet med skjulte fejl eller mangler.
- Bygningernes og grundens arealer og deres fordeling er som anført i BBR.
- Bygningerne er lovligt opført, indrettet og benyttet.
- Ejendommens tekniske installationer og indretninger er lovlige og funktionsdygtige.
- Der ikke påhviler ejendommen utinglyste rettigheder, herunder utinglyst gæld til det offentlige eller andre.
- Der ikke er afsagt kendelser, eller vedtaget betalingsvedtægter vedrørende anlægs- og /eller vedligeholdelsesarbejder, hvoraf der senere pålægges ejendommen udgifter.

5.2. Yderligere specifikke forudsætninger for vurderingstemaet

Herudover er det lagt til grund ved vurderingen, at:

- Alle andelshavere med brugsret til en boligenhed i ejendommen fortsætter som lejere på sædvanlige lejevilkår.
- Investor kan opkræve leje for en forbedring som Andelsboligforeningen eller en tidligere ejer har udført på ejendommen, eller som er overgået til ejer fra en tidligere lejer, hvis forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.
- Investor kan ikke opkræve leje for en individuel forbedring, som den enkelte andelshaver har udført eller overtaget fra en tidligere andelshaver, uanset om forbedringen efter sin art er lejbærende iht. lejelovgivningen.

5.3. Dokumenter der har dannet grundlag for vurderingen

Følgende dokumenter er blevet indhentet og anvendt i forbindelse med vurdering af Ejendommen:

Dokument	Kilde
Tingbog	www.tinglysning.dk
Tinglyste servitutter og deklARATIONER	www.tinglysning.dk
BBR-meddelelse	www.ois.dk
Forureningsattest	Danmarks Miljøportal
Energimærke	Danmarks Miljøportal
Matrikelkort	Danmarks Miljøportal
Kommuneplan 2019	dokument.plandata.dk

Følgende dokumenter er modtaget fra administrator:

Dokument	Kilde
Regnskab	Administrator
Budget	Administrator
Referat fra generalforsamling	Administrator

6. Vurderingsprincip

Valuarvurdering udføres i henhold til lovbekendtgørelse nr. 978 af 28. juni 2018 om vurdering af ejendommen tilhørende private andelsboligforeninger og er baseret på en Discounted Cash Flow model (en DCF-analyse). Dette vurderingsprincip tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme (indtægter og udgifter). Analysen foretages specifikt for de enkelte år for en fremtidig årrække/periode, hvor pengestrømmene tilbagediskonteres til en nettonutidsværdi. Såvel de løbende som enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Den specifikke analyseperiodes længde fastlægges ud fra, hvornår ejendommens pengestrøm forventes at være stabil over tid. Dette sker typisk efter 5 – 15 år, men det kan også ske tidligere eller senere afhængigt af den konkrete ejendom.

I forhold til Ejendommen er der blevet valgt, en periode på 10 år, da ejendommens størrelse forventes at påvirke en realistisk fraflytningshorisont. Foreningen har besluttet at gennemføre en række vedligeholdelsesopgaver, da bestyrelsen har oplyst os om at man ønsker at følge den udarbejdede vedligeholdelsesplan indenfor foreningens økonomiske rammer – ydermere estimeres fraflytningsfrekvensen at blive påvirket af lejernes demografiske sammensætning. Fra slutningen af analyseperioden beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede nettopengestrøm, som ejendommen genererer. Denne kapitaliserede værdi (terminalværdien) tilbagediskonteres og lægges sammen med nutidsværdien af pengestrømmene for analyseperioden, hvorved den samlede nettonutidsværdi af de pengestrømme som ejendommen genererer, og som kan kapitaliseres, fremkommer.

DCF-modelleringen er baseret på ejendommens løbende driftsudgifter omfattende ejendomsskatter, renovation, forsikring, udgifter til renholdelse, snerydning, elforbrug, vandafgifter, varme- og vandregnskabshonorarer, vedligeholdelse og administration m.m.

Udgifter der relaterer sig til andelsboligforeningens drift som f.eks. revision, konsulentbistand, bestyrelsesgodtgørelser, afholdelse af generalforsamling, anlægsinvesteringer, prioritetsrenter og ydelser på prioritets-gæld mm. medtages ikke, da ingen af de nævnte udgiftsposter er relevante og aktuelle for en investor.

Reglerne om omkostningsbestemt husleje er gældende - og valuaren har i den forbindelse anslået den omkostningsbestemte leje, der skønnes at være gældende hvis ejendommen i dag havde status som en udlejningsejendom. Det skal dog bemærkes, at den anslåede leje udelukkende skal ses som en indikation på den omkostningsbestemte leje i ejendommen, herunder at en ændring i denne leje ikke nødvendigvis vil medføre en tilsvarende ændring i markedsværdien for ejendommen.

Vedligeholdelsesudgifter er medtaget både i driftsbudgettet og i DCF-modellen, så de stedse svarer til hensættelsestakster på § 18 og § 18b kontiene hos grundejernes Investeringsfond (GI).

Foreningen afsætter i henhold til driftsbudgettet for 2021/2022 - bilag 11 kr. 53 pr. m² svarende til kr. 101.416 til reparation og vedligeholdelse af ejendommen. Det er vores vurdering at foreningen afsætter for lavt et beløb til den løbende vedligeholdelse af ejendommen, da ejendommen generelt fremtræder i en middelgod stand.

7. Merværdien af én ledig lejlighed

Efter normerne og i henhold til retspraksis, jf. TBB.2001.67.V, skal ejendommen vurderes under den forudsætning, at den indeholder én ledig beboelseslejlighed når det vil have en positiv påvirkning på valuarvurderingen. I forhold til foreningens ejendom vurderes det at have en værdi, hvilket begrundes i ejendommens samlede størrelse. Ifølge e-nettet er der den seneste måned solgt flere ejendomme tæt på ejendommen i København NV til en gennemsnitlig salgspris på ca. kr. 50.000 pr. m². Det vurderes at markedsprisen for en ejerlejlighed i området forsigtigt ansat ligger på 50.000 kr./ m². Jævnfør bilag 10 er Andelsboligforeningens ejendom vurderet til kr. 25.794 kr. / m², hvilket svarer til ca. 52% af markedsprisen for tilsvarende ejerlejlighed i området. På baggrund af det vurderes merværdien at udgøre kr. 1.928.000, hvilket fremgår af bilag 2.

8. Forudsætning om værdi af uudnyttet tagetage

Ejendommen har i dag en tagetage som er indrettet til pulterrum. Der er ingen brugbar kælder under ejendommen, hvor der kan indrettes kælderrum, så det er ikke muligt at udnytte tagetagen til at indretning af boliger.

9. Beliggenhed

Adresse: Falkevej 11 og Svanevej 25 – 27, 2400 København NV
 Matr.nr.: 14cy Utterslev, København
 Anvendelse: Privat Andelsboligforening

10. Arealer

Matr.nr.	Arealer				
	Grund	Bebygget	Erhverv	Bolig	Kælder
14cy	1.233 m ²	449 m ²	130 m ²	1.758 m ²	448 m ²
Samlet	1.233 m²	449 m²	130 m²	1.758 m²	448 m²

Der er i forbindelse med vurderingen ikke foretaget opmåling af Ejendommen, de angivne arealer bygger alene på det af ejer udleverede materiale, samt tingbogsattester og BBR-Meddelelse jf. bilag 7 og 8.

11. Offentlig vurdering

Adresse og Matr. nr.	Vurderings år	Ejendomsværdi	Grundværdi
Falkevej 11 og Svanevej 25 – 27, 2400 Kbh. NV Matr.nr.: 14cy Utterslev, København	2020	kr. 18.400.000	kr. 4.508.200
Samlet vurdering for ejendommen	2020	kr. 18.400.000	kr. 4.508.200

Der er til ovenstående skema anvendt informationer, der fremgår af tingbogsattest jf. bilag 7.

12. Servitutter / deklARATIONER

Der henvises til vedhæftede tingbogsattest af 10. august 2022, bilag 7.

Af særlige servitutter kan nævnes:

Ingen

Ud fra tingbogen vurderes der ikke at være servitutter eller deklARATIONER, der er særligt byrdefulde i forhold til ejendommens værdiansættelse.

13. Offentlige forhold og planer

Kommuneplan: Ejendommen er omfattet af Københavns Kommuneplan R19.C.5.8. Der er tilladelse til en bebyggelsesprocent på 150 med en maks. bygningshøjde på 24 meter.

General anvendelse: Boligområde

Lokalplan: Der er ingen lokalplan gældende for området.

Zonestatus: Byzone.

Savekode: 5 (bevaringsmæssig værdi)

14. Ejendommen

Ejendommen er beliggende i København NV og består af 3 bygninger, hvoraf den ene er hovedejendommen, som består af 19 beboelseslejligheder fordelt på 3 opgange. Ejendommen er opført i 1900 med facadepartier mod gade der er udført i røde teglsten og en gårdfacade udført i samme type sten. Taget er udført med skifferbelægning.

Der er i alt 19 beboelseslejligheder i ejendommen fordelt på henholdsvis 2, 3 og 4-værelses boliger, samt et tidligere erhvervslokale som anvendes til motionsrum. Alle boliger er indrettet med eget køkken og badeværelse.

Hovedparten af lejlighederne har altaner der ejes af Andelsboligforeningen.

Hovedtrapper fremtræder i god stand og er løbende blevet malet. Ejendommen er indrettet med dørtelefonlæg.

Kælderen er bl.a. indrettet til motionsrum med forskellige maskiner indkøbt af foreningen. Herudover er der indrettet et festlokale med eget køkken og toilet, samt et afsnit med legeområde til børnene. Der er tillige indrettet varmecentral med varmtvandsbeholdere som opvarmer ejendommen med fjernvarme via radiatoranlæg og er tilsluttet det kommunale fjernvarmenet.

Generelt fremtræder vægge og lofter i god stand og kælderen virker tør.

Pulterrum til samtlige lejligheder forefindes i tagetagen.

Foreningen har sin egen gård, som er indrettet til foreningens beboere med legeplads, cykelopbevaring og affaldshåndtering. Området er indhegnet og lukket.

Den anden bygning er en tidligere stald, som er ombygget til cykelopbevaring.

Den sidste bygning er et skur som bl.a. anvendes til opbevaring af cykler og på bagsiden, er indrettet med et overdækket uderum til udendørs hygge.

Alle boliger med undtagelse af 1 bolig deltager på andelsbasis.

Ifølge administrator har foreningen ikke udført nogle forbedringsarbejder siden ejendommen seneste blev besigtiget i september 2021.

- Vedligeholdelse:** Alt i alt fremstår Ejendommen udvendigt som indvendigt (for den del som er blev besigtiget), i en god vedligeholdelsesmæssig stand. Kælder fremstår som værende tør.
- Besigtigelse:** Ejendommen blev besigtiget i september 2021, og administrator oplyser at der ikke er sket væsentlige ændringer af ejendommens fysiske forhold hverken angående forbedringer eller vedligeholdelsesstand siden besigtigelsen i 2021 jf. ” Bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar” par. 13, stk. 5.
- Forsikring:** Ejendommens bygninger er forsikret hos Købstædernes forsikring ved police nr. 53859609 jf. bilag 4. Forsikringen dækker bl.a.:
- Bygningsbrandforsikring
 - Restværdiforsikring
 - Elskade
 - Anden bygningsbeskadigelse
 - Svampe- og insektskader
 - Rørskade for skjulte rør
 - Rørskade på stikledninge
- Energimærke:** Foreningen har energimærke D. Energimærket er gyldigt til 14. december 2030 jf. bilag 9. Vi har i vores værdiansættelse af ejendommen medtaget en omkostning på kr. 1.163.000. Beløbet vedrører energibesparende investeringer der skal foretages på ejendommen for at løfte energimærket fra D til C jf. bilag 9.
- Udenoms arealer:** Udenoms arealer er velvedligeholdt. Foreningen har sit eget gårdanlæg med grønne fællesarealer, cykelparkering, affaldssortering, legeplads m.m.

Miljømæssige forhold:

Det forudsættes, at der på ejendommen ikke er geologiske forhold, forurening eller skadelige og/eller farlige materialer, der kan påvirke vurderingen.

Udskrift fra Danmarks Miljøportal viser at Region Hovedstaden ikke har oplysninger om jordforurening på ejendommen.

Ejendommen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Danmarks Miljøportal

Data om miljøet i Danmark

Den 10-08-2022, kl. 16:34

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Utterslev, København
Matrikelnummer	14cy
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Foreningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kilde: Danmarks miljøportal

15. Udviklingspotentialer

Følgende forhold kan udvikles på ejendommen og tilføre ejendommen merværdi:

- Gennemgribende forbedring af boligerne, hvorefter lejen kan reguleres til det lejedes værdi jf. BRL 5. stk. 2.
- Elevatorer i køkkentrappetårne

16. anbefalinger og særlige opmærksomhedspunkter

Helt generelt har foreningen en række udfordringer både økonomisk og bygningsmæssigt. Foreningens væsentligste aktiv – ejendommen, fremtræder i en god stand. Foreningen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af Schødt i 2020.

Vi opfordrer foreningen til at følge den udarbejdede vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen er et godt styringsredskab for foreningen i forhold til drift og økonomi. Vedligeholdelsesplanen hjælper samtidig foreningen til at prioritere rækkefølgen af de nødvendige fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Foreningen opfordres til at drøfte niveauet for foreningens hensættelser til fremtidig vedligeholdelse af foreningens ejendom, samt hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom. Ud fra seneste godkendte regnskab har foreningen afsat kr. 11.522.027, hvilket svarer til ca. 23% af ejendommens værdi. Det er umiddelbart vores vurdering at disse hensættelser er tilstrækkelige for foreningen.

Foreningen kan etablere elevatorer i køkkentrappetårnene, hvilket vil øge lejlighedernes attraktivitet. PH Erhverv har foretaget beregninger, som viser at investering i elevatorer kan gennemføres uden at belaste andelskronen efter optagelse af finansiering til gennemførelse af projektet.

17. Markedskommentar

Forrige år var i store træk præget af COVID-19, da året startede med en brat opbremsning, men som derefter blev vendt til stigende aktivitet indenfor udlejningsmarkedet, byggegrunde såvel som transaktioner. Markedet er derfor nu i en situation hvor COVID-19 ikke præger hverdagen længere og det er nu ottende kvartal i træk, hvor forventningerne enten er gået frem – eller har stabiliseret sig på overordnet nationalt niveau indenfor samtlige sektorer. Butiksejendomme er den sektor, der har haft de mest negative forventninger de seneste år, men også dette er i begyndelsen af 2022 blevet vendt til mere positive udsigter, da markedet mener det er indenfor dette segment de højere afkast er til stede i dag. I forhold til butiksejendomme har stemningen dog hele tiden været positiv når der er tale om udendørs beliggende lokalcentre med anerkendte ankerlejere.

Det er dog vigtigt at nævne at inflationen igen er blevet tema, da den i 2021 er steget til over 1 %, hvilket er det højeste niveau i flere år. Nationalbanken forventer at inflationen for 2022 ender på mellem 3-5 %. Det forventes i denne forbindelse at krigen i Ukraine udgør op mod 2 %-point af inflationen for 2022. Hvis man ser udenfor landets grænser, er niveauet endnu højere og især i USA forventes at få en væsentligt højere inflation end Danmark.

BNP-væksten for 2021 endte på 3,3 % hvilket er højere end de første prognoser på 2,1 %. Nationalbankens forventningerne til væksten i 2022 er svagt nedjusteret fra 3,8% til 3,7%, mens forventningerne for 2023 ligger uændret på 2,2%. Prognosen er forudsat, at markedet ikke påvirkes af en ny pandemi eller andre væsentlige uforudsete hændelser. Eventuel påvirkning fra krigen i Ukraine er heller ikke indarbejdet i disse prognoser. Der forventes fortsat at være pres på arbejdsmarkedet og lav ledighed i Danmark.

Udviklingen i renterne har ligget stabilt gennem de seneste år og er ikke påvirket synderligt af en omfattende pengepolitik både i Europa og i resten af verden. Siden marts 2022 har der dog været et opadgående pres på renterne. Det er især de lange renter, som har været ramt af dette og derved er steget til et væsentligt højere niveau end tidligere. De korte renter er også steget moderat, men ligger fortsat i et lavt niveau. Indtil videre har det ikke haft en afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, men det er en udvikling man bør følge opmærksomt. De seneste udmeldinger fra de store Banker i Danmark er forventninger om prisfald på mellem 5 – 10% på ejerboliger på landsplan, dog højest i de større byer og på ejerlejlighedsmarkedet.

Forbrugertilliden angiver befolkningens syn på dens nuværende og fremtidige økonomiske situation og er dermed en god indikator for, hvordan den brede befolkning bliver påvirket af Danmarks økonomiske situation. Seneste tal fra Danmarks Statistik viser, at forbrugertilliden siden maj 2021 har været positiv, men krisen i Ukraine har fået befolkning til at ændre deres syn på fremtiden. Dette skyldes især at priserne på en række varer er steget, samt det forhold at energipriserne er steget markant.

Verdens centralbanker er igen begyndt at hæve deres renter, specielt den Amerikanske centralbank FED har hævet renten markant i løbet af foråret og sommeren 2022. Der har været tale om 4 forhøjelse i 2022, senest 0,75% i juni måned. Det betyder at den amerikanske centralbank nu har en rente som ligger på 2,5%. Forhøjelserne kommer bl.a. som følge af voldsomt stigende inflation, som udgjorde 9,1% i juni 2022 i forhold til juni 2021.

Den europæiske centralbank ECB har hævet renten fra -0,0% til 0%, hvilket er første gang siden 2011 at man har hævet renten.

Som følge af fastkurspolitikken har Danmarks Nationalbank fulgt ECB og hævet renten herhjemme med 0,50% til -0,10%.

Disse tiltag fra centralbankerne er fortaget for at imødegå den stigende inflation i de globale økonomier. Renteforhøjelserne fra centralbankernes side sker da man ønsker at dæmpe aktiviteten i økonomierne, og dermed opnå en lavere inflation fremadrettet.

Det totale afkast på ejendomsmarkedet forventes fortsat at falde i forhold til 2020 og 2021, da 2022 forventes at være uforandret til svagt stigende sammenlignet med året før, hvilket medfører som minimum stagnerende ejendomspriser. Den svage stigning i afkastkrav skyldes at ejendomsmarkedet ligesom øvrige investerings markeder er usikre som følge af krigen i Ukraine. Ejendomsmarkedet er langt hen ad vejen anset som værende "en sikker havn" mod en inflationsbeskyttelse. Set over hele perioden 2000-2021 har ejendomme givet 7 procent i gennemsnitligt totalt afkast.

Samtidig med at denne vurderingsrapport er blevet udarbejdet er krigen i Ukraine blusset yderligere op. Det betyder, at de økonomiske udsigter bliver mere usikre. Usikkerheden har påvirket de generelle renteniveauer i både Danmark og resten af verden. Inflationen i Danmark er steget markant de sidste 3 måneder, hvilket har skabt uro de finansielle markeder. Vurderingsteamet har ikke inkluderet en yderligere risiko i den forbindelse, da det er for tidligt at konkludere de endelige konsekvenser.

I forhold til fremtidige trends forventes det især at være den demografiske udvikling med flere ældre samt stigende krav til klimavenlige løsninger, der vil præge udviklingen af nye løsninger indenfor ejendomsmarkedet.

Boligmarkedet: Prisudviklingen og efterspørgslen i boligsegmentet har været og er fortsat stærkt præget af de generelle økonomiske forhold og relativ lave rente. Markedet for boliger er fortsat præget af stor efterspørgsel omkring de større byer, og dette er nu begyndt at smitte af på yderområderne. Antallet af ejerlejligheder til salg i København By var i april 2022 fortsat historisk lav med 1.389 enheder – udbudstallet var i januar 2020 på 2.479 enheder og året før på ca. 3.000 enheder. Som følge af uroen i Ukraine er udbuddet af boliger øget, mens efterspørgslen er faldet. Det har betydet at prisstigninger på ejerlejligheder og parcelhuse m.m. er aftaget. Gennemsnitsudbudsprisen er derved i januar 2022 på kr. 51.000 mod kr. 47.670 i januar 2020, som også har smittet af på de tinglyste handelspriser. Det forventes at der den kommende tid vil være en stagnation til moderat stigning på priserne, da der fortsat ikke er balance mellem udbud og efterspørgsel i markedet. Der henvises til tidligere i markedsbeskrivelsen, hvor det blev berørt at der nu er forventninger om prisfald på ejerboligmarkedet.

Lokaløkonomi: Ifølge Københavns kommunes egne tal, så er der siden 1995 kommet ca. 30% flere Københavnerne, og befolkningstilvæksten forventes at fortsætte frem mod 2030. Byen er en ung by med landets laveste gennemsnitsalder på 36 år. Samtidig forventer Københavns Kommune at andelen af borgere over 80 år i 2030 vil være steget med ca. 60%. **

På sigt står man over for nogle demografiske udfordringer, som stiller krav til planlægningen af opførsel af nye boliger, da der ifølge kommunens egne oplysninger så forventes en stigning i det samlede indbyggerantal fra 613.300 i 2018 til 714.900 i 2030.

Nettotilflytningen til København har været negativ gennem nogle år, så nettovæksten af beboere skyldes primært at der fødes flere Københavnerne end der dør.

Som følge af den store tilflytning til København er kvadratmeterprisen på ejerlejligheder i København steget med 41 pct. i perioden 2007 til 2017, mens kvadratmeterprisen på parcel- og rækkehuse er steget med 23 pct.

*) Kilde: Danmarks Nationalbank - Udsigter for Dansk økonomi – marts 2022

**) Kilde: Status på Københavns Kommune 2019

17.1. Nøgletal for Lokaløkonomi

	København	Danmark
Indbyggertal, 2021 q2 *)	623.500	5.806.000
Gns. Bruttoindkomst (personer over 14 år) *)	kr. 330.000	kr. 320.000
Arbejdsløshedsprocent**),	3,2 %	2,5 %

*) Kilde: Status Københavns Kommune 2021

**) Kilde: Danmarks Statistik – Q2 2022

18. Referenceejendomme

Der er i perioden 1. maj 2020 – 01. juli 2022 handlet 14 ejendomme i København NV og omegns postnumre der kan anvendes som reference for ejendommen. Kendetegnet for de ejendomme er, at de er overvejende sammenlignelige med Andelsboligforeningen Lyksborgs ejendom. Der hvor de sammenlignelige ejendomme varierer er i forhold til krav til forrentningen samt størrelse, såfremt man renser for dette, ender m² priserne på niveau med valuarvurderingen for ejendommen.

Handelsdato	Adresse	Post nr.	By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Primært areal	Samlet pris	m ² /prisspecifikation	Afkast
01.05.2020	Ørnevej 73	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.139	22.500.000	19.754	5,25
31.08.2020	A.F. Beyers Vej 27	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	505	9.050.000	17.921	5,00
16.04.2021	Nørrebrogade 247	2200	København N	Bolig	Gammel boligmasse	2.359	50.800.000	21.535	4,25
05.05.2021	Frederikssundsvej 23	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.885	45.700.000	24.244	4,00
01.06.2021	Dortheavej 63	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.806	60.685.000	33.602	3,40
03.12.2021	Jernbane Allé 77	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	2.237	42.891.000	19.173	4,75
22.06.2021	Håbets Allé 55	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	297	8.687.500	29.251	3,94
08.02.2022	Kildebrøndevej 11	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	242	6.350.000	26.240	3,75
28.02.2022	Ålekistevej 168	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	602	14.000.000	23.256	4,25
14.03.2022	Åvendingen 43	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	240	4.600.000	19.167	4,45
28.03.2022	Rosenlunds Allé 7	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	580	8.000.000	13.793	6,00
29.03.2022	Islevhusvej 10	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	655	15.400.000	23.511	4,25
13.07.2022	Frederikssundsvej 11	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	2.622	115.000.000	43.860	3,27
01.07.2022	Svanevej 18	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	948	21.500.000	21.850	4,50
Gennemsnitlig kvadratmeterpris								26.380	

Den gennemsnitlige kvadratmeterpris for de handlede ejendomme på ligger på kr. 26.380 pr. m². Det er vores vurdering, at de i bilaget omfattede ejendomme, er sammenlignelige med Andelsboligforeningen Lyksborgs ejendom. Det skal dog bemærkes at begrundelsen for afvigelsen i værdiansættelsen af foreningens ejendom i forhold til den gennemsnitlige kvm. pris jf. ovenfor er begrundet i ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

19. Kommentarer til driftsindtægter

Ejendommens driftsindtægter er anslået til den omkostningsbestemte husleje i henhold til vurderingsrapportens punkt om vurderingsprincip i perioden frem til renovering efter par 5 stk. 2.

Efter renoveringen vil lejen være baseret på princippet det lejedes værdi. Det er vores vurdering, at en husleje efter det lejedes værdi på kr. 1.625 pr. m² efter par. 5 stk. 2 renovering af boliglejemålene er realistisk og markedskonformt.

Det anførte lejeniveau efter renovering af de enkelte boliglejemål efter par. 5. stk. 2 medfører at en bolig på 43 m² vil koste kr. 5.822 i månedlig husleje excl. forbrug.

En bolig på 97 m² vil koste kr. 13.135 i månedlig husleje excl. forbrug.

19.1. Omkostningsbaseret husleje

OMK leje beregning

Andelsbaliqfarening: AB Lykbarq

Enheder

Antal 5.1	
Antal 5.2	0
Total antal i ejendommen inkl. erhverv	23
Baliquenheder i alt (A1)	23

Arealfordeling

Arealtil 5.1 og 5.2 lejemål	1.758
Bygningsareal i alt	1.888
Baliquercent (A2)	93,11%

Skatter og afgifter

Grundskyld	202.337
Dækningrafgift	0
Rettebekæmpelse	0
Renovation	0
Affaldsgebyr	0
Vandafgift	0
Elafgifter	22.325
Øvrige afgifter samt renh. af fartov	
Skatter og afgifter i alt (B)	224.662

Ticovart / renholdelse

Lønudgift	64.991
Uddannelses og kurser	0
Gårdlaug	0
Mobiltelefon	0
Tilrykkanarar	0
Ind- og fraflytningssyn	2.500
Renoveringsartikler	0
Vinduepaplering	0
Trappeværk	0
Snerydning / zaltning	0
Gårdlaug	0
Snerydning / zaltning	10.000
Ticovart & renholdelse i alt (C)	77.491

Fazrikning

Bygningsfazrikning	51.391
Hur- og grundlojerfazrikning	0
Glas- og kumlojerfazrikning	0
Svamplojerfazrikning	0
Udgift til fazrikningsoaglere	0
Løupliqtig arbejdslojerfazrikning far an	0
Fazrikning i alt (D)	51.391

Abonnementer

Elevatoreftorzyn	0
Løupliqtig eftorzyn af varmeconfrifuge	0
Andre eftorzyn mm. (grafitti etc.)	0
Abonnementer i alt (E)	0

Furbrøqreqrkaber

Udarbejdslojer af varme- og fellojer vandre-	3.698
Årliqmålorafloerning	0
Kantralmanual	0
Furbrøqreqrkaber i alt (F)	3.698

Administration

Administration kr. 3.937,5 x A1	90.333
Administration i alt (G)	90.333

Afkart (9.1 eller 9.2)

15. almindelig vurdering 1973	1.750.000
7% heraf	122.500
Overført forskot kapitalafkarti i.h.t. ML §9 stk. 7	26.432
Afkart, jf. BRL § 9, stk. 1 (H)	148.932

Honlmgøqloer

§18	151.188
§18b	145.914
§22 (afhønger af lojekonfraktoer)	80.868
Honlmgøqloer i alt (I)	377.970

Installoerimner, rkm

Honl. til faryoer af tekniske installoer, pr. 31-12-1994 (1/3 af I)	0
Fjernvarme	48.245
Kømfur mm.	12.306
Parttelefon mm.	0
Installoerimner i alt (J)	60.651

Furbedringor, rkm

Partkøzzer	0	jf. hurlojerøavn
Altaner	0	
Facade	0	
Facaderenovering	0	
Elevator	0	
Vødl. planer (høert 10. år)	3.000	
LED	0	
Brandriking	9.440	jf. hurlojerøavn
Dørtelofoner	0	
Elarbejde mm.	28.320	jf. hurlojerøavn
Fazrøer eller nye vinduer	66.080	jf. hurlojerøavn
Øriqt	0	
Furbedringor i alt (K)	106.840	

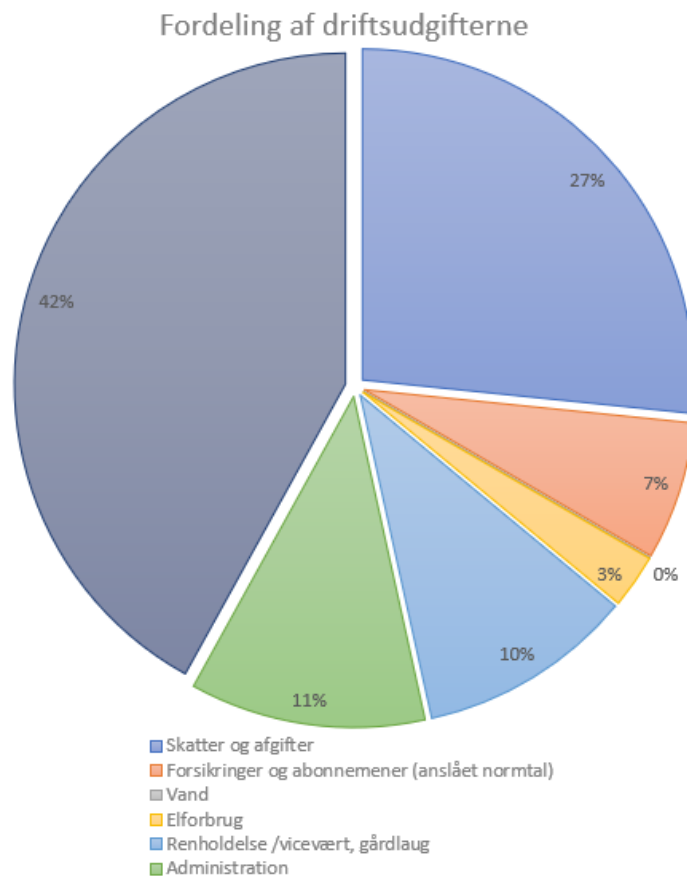
Beregning af OMK-loje

	DKK	pr. km
Udqifter i alt (B+C+D+E+F+H+J+K)	627.274	
Baliquer øndel af udqifterne (udqifter x A2)	584.082	332
Administration (G)	90.333	51
Honlmgøqloer (I)	377.970	215

Ejendomsudqifter i alt 1.052.385 599

20. Kommentarer til driftsudgifter

Særligt omkring ejendommens driftsudgifter, skal bemærkes at udgifterne til udvendig vedligeholdelse er estimeret til kr. 169 pr. m², hvilket er markedskonformt for en ejendom af denne type og størrelse. Foreningen har afsat kr. 53 pr. m². Dette betyder også at vedligeholdelse er den største omkostningsgruppe for ejendommen.



Ejendommens samlede driftsudgifter ligger på kr. 403 pr. m², hvilket er på niveau med tilsvarende ejendomme i området.

21. Uafhængighed

Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og uden at vurderingsmanden har interesse i ejendommen eller vurderingens størrelse

22. Markedsindsigt og erfaring

Vurderingsrapporten er udarbejdet af Per-Henrik Schultz-Jensen, som er uddannet Ejendomsmægler og Valuar og er medlem af Dansk ejendomsmæglerforening - MDE. Jævnfør Andelsboligforeningsloven stilles der krav om uddannelse og praktisk erfaring, hvilket Per-Henrik Schultz-Jensen lever op.

Ydermere stiller Andelsboligforeningsloven §5, stk. 2, litra b, krav om, at valuaren har indsigt i prisfastsættelse og markedsudviklingen for boligudlejningsejendomme. Årsagen til dette er, at man vil sikre, at valuarvurderingen er funderet i de aktuelle markedsvilkår. Per-Henrik Schultz-Jensen har opbygget en stor erfaring med handel og prisfastsættelse af boligudlejningsejendomme.

23. Ansvarsbegrænsninger

Vurderingsrapporten er udarbejdet af PH Erhverv udelukkende til brug for Opdragsgiver. Rapporten er fortrolig og må ikke offentliggøres til andre personer end Opdragsgiver uden skriftlig forhåndsgodkendelse fra PH Erhverv. PH Erhverv har leveret denne rapport med forståelse om, at den kun vil blive læst og anvendt af Opdragsgiver, således at ingen anden person er berettiget til at fæste lid til den, medmindre PH Erhverv skriftligt har godkendt dette. I det tilfælde hvor PH Erhverv har godkendt en anden person end Opdragsgiver til at anvende rapporten, vil PH Erhverv ikke bære større ansvar til nogen anden part end tilfældet ville være, hvis denne part var fælleskunde i forhold til vurderingen.

Dansk Ejendomsmæglerforenings standardbestemmelser for erhvervsejendomsmæglerydelser, version 05.19, er gældende for nærværende vurderingsrapport. En kopi heraf er vedlagt.

I henhold til pkt. 8.1 i standardbestemmelserne er PH Erhverv omfattet af Dansk Ejendomsmæglerforenings kollektive ansvarsforsikring med en dækning på indtil kr. 5 mio., hvilket beløb PH Erhvervs ansvar er begrænset til. PH Erhverv er ikke ansvarlig for noget indirekte, specielt eller følgeskadetab hverken i kontraktlig, erstatningsretlig, uagtsomhed eller øvrige henseender, som opstår på grund af, eller i forbindelse med, denne rapport. Intet i denne rapport udelukker ansvar, som ikke kan udelukkes i følge loven.

24. Underskriftspåtegning

Espergærde, d. 18. august 2022



Per-Henrik Schultz-Jensen
PH Erhverv

PH Erhverv agerer altid i forhold til branchenorm og er medlem af følgende brancheforeninger:



25. Bilagsoversigt

Foreningens årsrapport	Bilag 1
DCF-model og følsomhedsberegning	Bilag 2
Skyggebudget	Bilag 3
Forsikringspolice	Bilag 4
Sammenligningssager	Bilag 5
Jordforureningsattest	Bilag 6
Tingbogsattest	Bilag 7
BBR	Bilag 8
Energimærke	Bilag 9
Generalforsamlingsreferat	Bilag 10
Budget	Bilag 11
Vedligeholdelsesplan	Bilag 12
Vedtægter	Bilag 13

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYKSBOURG

**KORRIGERET ÅRSRAPPORT EFTER
GENERALFORSAMLING DEN 16/11 2021**

1. AUGUST 2020 - 31. JULI 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Årsregnskab 1. august 2020 - 31. juli 2021	
Anvendt regnskabspraksis.....	8-10
Resultatopgørelse.....	11
Balance.....	12-13
Egenkapitalopgørelse.....	14
Noter.....	15-22
Andelsværdiberegning.....	21-22

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Lyksborg Falkevej 11 Svanevej 25-27 2400 København NV Ejendomme: Matr.nr. 14 cy, Utterslev, København CVR-nr.: 33 17 05 80 Stiftet: 1. august 1989 Regnskabsår: 1. august 2020 - 31. juli 2021
Bestyrelse	Kirsten Skov, formand Peer Nielsen Fahrad Nozari Trine Dyrholm
Administrator	WA ApS Havneholmen 21, 5. 1561 København V
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 for Andelsboligforeningen Lyksborg.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. november 2021

Bestyrelse:

Kirsten Skov
Formand

Peer Nielsen

Fahrad Nozari

Trine Dyrholm

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Lyksborg skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021.

København, den 23. november 2021

Administrator:

WA ApS

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Lyksborg

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Lyksborg for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2020 - 31. juli 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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 overensstemmelse 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 23. november 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Lyksborg anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²			
Andelsboliger.....	23	1.758			
Erhvervslejemål.....	2	130			
	25	1.888			
Grundareal i m ²		1.233			
Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total			
Offentlig ejendomsvurdering.....	10.466	9.746			
Valuarvurdering.....	25.330	23.586			
Anskaffelsessum (kostpris).....	4.753	4.426			
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	5.007	4.662			
Foreslået andelsværdi.....	13.667	12.726			
Reserver uden for andelsværdi.....	6.554	6.103			
		Kr. pr. m ²			
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		684			
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....		378			
Omkostninger mv. i %					
Vedligeholdelsesomkostninger.....		24 %			
Øvrige omkostninger.....		39 %			
Finansielle poster, netto.....		21 %			
Afdrag.....		16 %			
		100 %			
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		94 %			
Udvikling i hovedtal	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Boligafgift (2016/17 = index 100).....	108	106	104	102	100
Vedtaget andelskrone.....		55,00	49,00	47,00	43,00

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Lyksborg for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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.

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

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

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("Reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat.

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

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved ophør af udlejning til erhverv, er ikke afsat i årsregnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER**Nøgleoplysninger**

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 15, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 15.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 15, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. AUGUST - 31. JULI

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.
Andelsboligafgift.....		1.202.244	1.203.000	1.181.474
Lejeindtægter, erhverv.....		49.117	66.000	64.832
Vaskeriindtægter.....		12.900	10.000	12.400
Diverse indtægter.....		0	0	1.290
Fælles pligtarbejde.....		8.000	8.000	8.000
INDTÆGTER.....		1.272.261	1.287.000	1.267.996
Ejendomsskat mv.....	1	-202.337	-201.000	-198.940
Forsikringer og abonnementer.....	2	-62.550	-58.000	-52.009
Renholdelse.....	3	-86.130	-74.000	-73.458
Fælles vand.....	4	0	0	-72.728
Reparation og vedligeholdelse.....	5	-318.085	-412.800	-236.251
Elektricitet og gas.....		-22.325	0	-19.057
Foreningsomkostninger.....	6	-214.073	-201.950	-143.992
OMKOSTNINGER.....		-905.500	-947.750	-796.435
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		366.761	339.250	471.561
Andre finansielle omkostninger.....	7	-298.149	-293.000	-297.348
RESULTAT FØR SKAT.....		68.612	46.250	174.213
Skat af årets resultat.....		0	0	0
ÅRETS RESULTAT.....		68.612	46.250	174.213
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		229.629	230.000	223.954
Overført restandel af årets resultat.....		-161.017	-183.750	-49.741
DISPONERET I ALT.....		68.612	46.250	174.213

BALANCE 31. JULI

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		48.625.000	44.530.000
Materielle anlægsaktiver.....	8	48.625.000	44.530.000
ANLÆGSAKTIVER.....		48.625.000	44.530.000
Periodeafgrænsningsposter.....		49.301	48.559
Vandregnskab.....	9	19.907	0
Tilgodehavender.....		69.208	48.559
Likvide beholdninger.....		1.066.736	2.304.123
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.135.944	2.352.682
AKTIVER.....		49.760.944	46.882.682

BALANCE 31. JULI

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelskapital.....		397.330	397.330
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		40.268.600	36.173.600
Overført resultat.....		-12.365.094	-14.480.718
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		28.300.836	22.090.212
Hensat til fremtidig vedligeholdelse og eventuel værdiforringelse af ejendom.....		11.522.079	13.569.091
Andre reserver.....		11.522.079	13.569.091
EGENKAPITAL.....		39.822.915	35.659.303
Prioritetsgæld.....	10	9.766.940	9.996.570
Deposita og forudbetalt leje.....		6.753	19.167
Langfristede gældsforpligtelser.....		9.773.693	10.015.737
Anden gæld.....	11	141.042	77.205
Periodeafgrænsningsposter.....		2.575	1.109.380
Varmeregnskab.....	12	20.719	10.022
Vandregnskab.....	9	0	11.035
Kortfristede gældsforpligtelser.....		164.336	1.207.642
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		9.938.029	11.223.379
PASSIVER.....		49.760.944	46.882.682
Eventualposter mv.	13		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	14		
Nøgleoplysninger	15		
Andelsværdiberegning	16		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Andre reserver	I alt
Egenkapital 1. august 2020..	397.330	36.173.600	-14.480.718	22.090.212	13.569.091	35.659.303
Årets tilgang.....		4.095.000		4.095.000		4.095.000
Overførsel fra andre reserver.....			2.047.012	2.047.012	-2.047.012	0
Forslag til årets resultat- disponering.....			-161.017	-161.017		-161.017
Afdrag på prioritetsgæld....			229.629	229.629		229.629
Egenkapital 31. juli 2021..	397.330	40.268.600	-12.365.094	28.300.836	11.522.079	39.822.915

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Ejendomsskat mv.				1
Ejendomsskat.....	153.494	201.000	153.616	
Renovation.....	48.120	0	44.805	
Rottebekæmpelse.....	723	0	519	
	202.337	201.000	198.940	
Forsikringer og abonnementer				2
Forsikringer.....	51.391	46.000	41.125	
Abonnementer.....	11.159	12.000	10.884	
	62.550	58.000	52.009	
Renholdelse				3
Vicevært m.fl.....	64.991	68.000	67.293	
Snerydning, grus og saltning.....	15.139	5.000	2.395	
Have- & gårdanlæg.....	6.000	0	3.770	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	1.000	0	
	86.130	74.000	73.458	
Fælles vand				4
Vand.....	0	0	72.728	
	0	0	72.728	
Reparation og vedligeholdelse				5
Blikkenslager.....	0	0	11.038	
Tømrer og snedker.....	49.000	0	0	
Elektriker.....	0	0	798	
Varmeanlæg.....	3.366	0	6.764	
Låseservice.....	6.576	0	5.895	
Vaskeriudgifter.....	1.399	2.500	2.239	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	14.994	15.000	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	123.500	0	0	
Køkken i kælder.....	0	180.000	209.517	
Faldstammer.....	119.250	119.250	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	96.050	0	
	318.085	412.800	236.251	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020/21 kr.	Budget 2020/21 kr.	Regnskab 2019/20 kr.	Note
Foreningsomkostninger				6
Administration.....	53.961	55.700	53.747	
Anden administration.....	1.800	2.500	1.800	
Revision.....	21.250	20.000	20.000	
Småanskaffelser.....	56.143	40.000	8.854	
Kontorartikler mv.....	0	2.500	1.706	
Porto/gebyrer/stempel.....	3.102	3.500	2.891	
Vedligeholdelsesplan.....	0	15.000	0	
Honorar nøgletal.....	4.000	4.000	4.000	
Handelsværdiurdering.....	14.500	16.000	14.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	19.250	19.250	18.500	
Målerpasning og varmeregnskab.....	8.698	8.500	3.188	
Generalforsamling/bestyrelsesmøder m.m.....	3.541	7.500	4.080	
Energimærkning.....	12.419	0	0	
Beboeraktivitet.....	15.409	7.500	5.932	
Diverse omkostninger.....	0	0	4.794	
	214.073	201.950	143.992	
Andre finansielle omkostninger				7
Renteomkostninger bank.....	7.561	0	0	
Prioritetsrenter.....	290.588	293.000	297.348	
	298.149	293.000	297.348	
Materielle anlægsaktiver				8
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. august 2020.....			8.356.400	
Kostpris 31. juli 2021.....			8.356.400	
Opskrivninger 1. august 2020.....			36.173.600	
Årets opskrivninger.....			4.095.000	
Opskrivninger 31. juli 2021.....			40.268.600	
Regnskabsmæssig værdi 31. juli 2021.....			48.625.000	

Ejendommen er værdiansat til dagsværdi pr. 31. juli 2021 til kr. 48.625.000 i henhold til vurdering af 3. september 2021 foretaget af Per-Henrik Schultz-Jensen fra Gotlieb + Partners A/S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør kr. 18.400.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en 10 årig DCF beregning med et afkast på 3,50 %. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, som en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

NOTER

					2021 kr.	2020 kr.	Note
Vandregnskab							
							9
Indbetalt a conto vand.....					-60.280	-60.645	
Afholdte vandudgifter.....					80.187	49.610	
					19.907	-11.035	
Prioritetsgæld							
							10
	Hovedstol	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit							
Danmark 2,72 %....	6.154.000	5.352.546	156.673	169.645	5.195.873	5.320.300	
Realkredit							
Danmark 2,26 %....	1.900.000	1.900.000	0	52.144	1.900.000	1.937.580	
Realkredit							
Danmark 2,05 %....	2.878.000	2.744.024	72.956	68.799	2.671.067	2.688.351	
		9.996.570	229.629	290.588	9.766.940	9.946.231	
Lån stort kr. 6.154.000 er et kontantlån med en rente på 2,7244% og en restløbetid på 23 år og 5 måneder. Lån stort kr. 1.900.000 er et flexlån med en rente på 2,2644 % frem til næste refinansiering som er 1/4 2022. Restløbetiden er 20 år og 9 måneder. Lån stort kr. 2.878.000 er et kontantlån med en rente på 2,0524% og en restløbetid på 27 år og 2 måneder.							
					2021 kr.	2020 kr.	
Anden gæld							
							11
Skyldig el.....					2.800	3.000	
Skyldig revision.....					20.625	20.000	
Skyldig ejendomsskat.....					16.891	16.676	
Skyldig honorar valuarvurdering.....					14.500	0	
Diverse omkostningskreditorer.....					86.226	37.529	
					141.042	77.205	
Varmeregnskab							
							12
Indbetalt a conto varme.....					156.740	158.570	
Afholdte varmeudgifter.....					-136.021	-148.548	
					20.719	10.022	

NOTER**Note****Eventualposter mv.****13****Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra indkomståret 1994 til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabets balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**14**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut med en hovedstol på tkr. 9.767 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2021 udgør tkr. 48.625.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

15

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-07-2021		31-7-2020	31-7-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	23	1.758	1.759
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	2	130	130
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	25	1.888	1.889

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: Der kan være sket sammenlægning af lejligheder efter 1/7 2020, hvorfor der kan være uoverensstemmelser imellem areal i boligernes areal efetr BBR eller anden kilde.				

D1	Foreningens stiftelsesår	1989
D2	Ejendommens opførelsesår	1900

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input checked="" type="checkbox"/>		
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	44.530.000	23.586	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	11.522.079	6.103	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

15

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	602
H2 Erhvervslejeindtægter	35
H3 Boliglejeindtægter	0

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	216	99	39

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.667
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.007
K3 Teknisk andelsværdi	18.674

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	31	125	168
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	31	125	168

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	80 %
--	------

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	120	127	131

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

16

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 28.300.836.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 8).....	8.356.400
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000
3. Kontantejendomsværdi.....	18.400.000

Ejendommen blev den 26. maj 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Gottlieb + Partners A/S v/Per-Henrik Schultz-Jensen til en kontant handelspris på kr. 44.530.000 pr. 31. juli 2020.

Vurderingen er således indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. juli 2021		28.300.836
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	44.530.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>48.625.000</u>	-4.095.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	9.766.940	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>9.946.231</u>	-179.291
Foreningens formue pr. 31. juli 2021.....		24.026.545
	<u>24.026.545</u>	
Andelsværdi pr. andelskrone.....	397.330	60,47

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{24.026.545}{397.330} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, at andel af foreningens formue opgøres ved at gange indskuddet ifølge andelsbeviset med 60,47 (55,00 pr. 31. juli 2020).

NOTER

Note

Andelsværdiberegning (fortsat)

16

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
Svanevej 25, st. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, st. th.....	16.542	1.000.295
Svanevej 25, 1. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 1. th.....	16.542	1.000.295
Svanevej 25, 2. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 2. th.....	16.708	1.010.333
Svanevej 25, 3. tv.....	16.875	1.020.431
Svanevej 25, 3. th.....	16.708	1.010.333
Svanevej 27, st. tv.....	16.042	970.060
Svanevej 27, st. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 1. tv.....	16.042	970.060
Svanevej 27, 1. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 2. tv.....	15.875	959.961
Svanevej 27, 2. th.....	16.458	995.215
Svanevej 27, 3.....	32.333	1.955.177
Falkevej 11, st. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, st. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 1. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 1. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 2. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 2. th.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 3. tv.....	16.708	1.010.333
Falkevej 11, 3. th.....	16.708	1.010.333
	397.330	24.026.545

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Haahr Katic

Administrator/dirigent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-11-25 13:01:48 UTC

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.54.xxx.xxx

2021-11-25 13:44:54 UTC

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-25 19:46:16 UTC

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-25 21:57:18 UTC

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-11-27 15:54:38 UTC

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-11-29 06:59:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M3UMIH-N3TMO-H1MCA-EE5NY-WKXKM-VMM05

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Bilag 2 - DCF model og følsomhed

AB Lyksborg
2400 København NV

Generelle forudsætninger

	År
Første budgetår	2023
Nuværende energimærke	D
Karensperiode (anslået)	2
Inflation	3,75%
Forrentningskrav	3,40%
Total diskontering	7,15%
Fraflytningsfrekvens AB lejemål lineær	10 år
Fraflytningsfrekvens OMK lejemål lineær	10 år

BRL 5.2 renovering

BRL § 5.2 renov. DKK pr. m ²	6.000
Indv. vedl. LL §22 pr. m ²	46
Lejetab ifbm. ren. lejemål	6 mdr

Areal

	m ²	Lejemål	OMK leje
AB areal	1.758	23	599
Ejerbolig			
OMK areal			599
Erhvervsareal	130	2	800
Tagetage nyt areal			
Samlet areal	1.888	25	

Værdi 1 ledig bolig

Medtages værdi i DCF	ja
DKK pr. m ² ledig bolig	50.000
Areal ledigt lejemål	76

Indtægter

Vaskeri, antenne & øvrige indtægter	10.000
Loftsarealer	-
Fremskriv øvrige indtægter	Nedskriv
Det lejedes værdi pr. m ²	1.625
Depositum og forudbetalt leje	291.346

Nøgletal

Driftsomkostninger pr. kvm	403
Værdi DKK pr. kvm nuv. areal	25.794
Markedsværdi DKK i alt	48.700.000 (afrundet)

Discounted Cashflow Model AB Lyksborg	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	Terminal
Lejeindtægter																					
Lejeindtægter AB som OMK leje	1.052.385	1.091.849	792.956	705.164	609.673	506.029	393.754	272.346	141.280	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægter OMK	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægter det lejedes værdi	0	0	922.507	1.276.135	1.654.987	2.060.459	2.494.014	2.957.188	3.451.593	3.978.920	4.540.942	5.139.521	5.776.607	6.454.248	7.174.588	7.939.877	8.752.474	9.614.850	10.529.597	11.499.428	4.128.129
Erhverv lejeindtægt	104.000	107.900	111.946	116.144	120.500	125.018	129.707	134.571	139.617	144.853	150.285	155.920	161.767	167.834	174.127	180.657	187.432	194.460	201.753	209.318	150.285
Tagetage indtægt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Øvrige indtægter	9.000	8.000	7.000	6.000	5.000	4.000	3.000	2.000	1.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægter før tomgang	1.165.385	1.207.749	1.834.409	2.103.443	2.390.160	2.695.506	3.020.474	3.366.105	3.733.490	4.123.772	4.691.227	5.295.441	5.938.375	6.622.081	7.348.715	8.120.535	8.939.906	9.809.311	10.731.349	11.708.746	4.278.414
Tomgangsleje qua BRL §5.2 renovering	0	0	-153.751	-159.517	-165.499	-171.705	-178.144	-184.824	-191.755	-198.946	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Lejeindtægter i alt	1.165.385	1.207.749	1.680.658	1.943.926	2.224.661	2.523.801	2.842.330	3.181.281	3.541.734	3.924.826	4.691.227	5.295.441	5.938.375	6.622.081	7.348.715	8.120.535	8.939.906	9.809.311	10.731.349	11.708.746	4.278.414

Driftsudgifter

Skatter og afgifter	-202.337	-209.925	-217.797	-225.964	-234.438	-243.229	-252.350	-261.814	-271.632	-281.818	-292.386	-303.350	-314.726	-326.528	-338.773	-351.477	-364.657	-378.332	-392.519	-407.239	-292.386
Vand	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
El forbrug	-20.000	-20.750	-21.528	-22.335	-23.173	-24.042	-24.944	-25.879	-26.849	-27.856	-28.901	-29.985	-31.109	-32.276	-33.486	-34.742	-36.045	-37.396	-38.799	-40.254	-28.901
Renhold	-80.130	-83.135	-86.252	-89.487	-92.843	-96.324	-99.936	-103.684	-107.572	-111.606	-115.791	-120.134	-124.639	-129.313	-134.162	-139.193	-144.413	-149.828	-155.447	-161.276	-115.791
Forsikring & abonnementer	-51.391	-53.318	-55.318	-57.392	-59.544	-61.777	-64.094	-66.497	-68.991	-71.578	-74.262	-77.047	-79.936	-82.934	-86.044	-89.271	-92.618	-96.091	-99.695	-103.433	-74.262
Administration	-87.500	-90.781	-94.186	-97.718	-101.382	-105.184	-109.128	-113.220	-117.466	-121.871	-126.441	-131.183	-136.102	-141.206	-146.501	-151.995	-157.695	-163.608	-169.744	-176.109	-126.441
Vedligehold BRL §18 + §18B + LL§22	-319.072	-331.037	-343.451	-356.331	-369.693	-383.556	-397.940	-412.862	-428.345	-444.408	-461.073	-478.363	-496.302	-514.913	-534.222	-554.256	-575.040	-596.604	-618.977	-642.189	-461.073
Ekstraordinær vedligehold	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Renoveringsudgifter BRL §5.2	-1.054.800	-1.094.355	-1.135.393	-1.177.971	-1.222.144	-1.267.975	-1.315.524	-1.364.856	-1.416.038	-1.469.140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Omkostning til løft af energimærke til C	-1.163.100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Bygeomkostning tagetage	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Driftsudgifter i alt	-2.978.330	-1.883.301	-1.953.925	-2.027.197	-2.103.217	-2.182.088	-2.263.916	-2.348.813	-2.436.893	-2.528.277	-1.098.855	-1.140.062	-1.182.814	-1.227.170	-1.273.189	-1.320.933	-1.370.468	-1.421.861	-1.475.180	-1.530.500	-1.098.855

NOI - Driftens cashflow	-1.812.945	-675.552	-273.267	-83.271	121.444	341.714	578.414	832.468	1.104.841	1.396.550	3.592.372	4.155.379	4.755.561	5.394.912	6.075.527	6.799.601	7.569.438	8.387.450	9.256.169	10.178.247	3.179.559
Diskonteringsfaktor	0,93	0,87	0,81	0,76	0,71	0,66	0,62	0,58	0,54	0,50	0,47	0,44	0,41	0,38	0,35	0,33	0,31	0,29	0,27	0,25	0,50
Nutidsværdi af driftens cashflow	-1.691.969	-588.402	-222.132	-63.172	85.984	225.792	356.692	479.104	593.431	700.059	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nutidsværdi af driftens cashflow akkumuleret	-124.612																				
Nutidsværdi af terminalværdi	46.877.693																				Terminalværdi
Ekstra værdi af ledig ejerbolig på 76 m ²	1.928.963																				93.516.444
MARKEDSVÆRDI AB Lyksborg	48.682.044																				
MARKEDSVÆRDI pr. m² ekskl. ledigt lejemål	24.763																				
MARKEDSVÆRDI pr. m² ialt	25.785																				
DRIFTSUDGIFTER pr. m²	403																				

		SCENARIOANALYSE				
		Det lejedes værdi				
		1.475	1.500	1.525	1.550	1.575
Aflaskkrav	2,30%	67.764.013	69.402.672	71.041.331	72.679.991	74.318.650
	2,80%	53.680.452	54.995.005	56.309.558	57.624.112	58.938.665
	3,30%	43.957.385	45.046.955	46.136.526	47.226.096	48.315.667
	3,80%	36.869.553	37.794.102	38.718.652	39.643.201	40.567.751
	4,30%	31.494.340	32.292.886	33.091.431	33.889.977	34.688.523

Bilag 3 - Skyggebudget

Andelsboligforening:
Vurderingstidspunkt

AB Lyksborg
August 2022

Skyggebudget	kr.	kr. pr. m ²	driver	normalt
Skatter og afgifter	202.337	107	kvm	68
Forsikringer og abonnemener (anslået normalt)	51.391	27	kvm	15
Vand	0	-	kvm	38
Elforbrug	20.000	11	kvm	9
Renholdelse /vicevært, gårdlaug	80.130	42	kvm	23
Renovation	0	-	antal	1
Administration	87.500	46	boliger	3500
Vedligeholdelse §5.2 + §5.2b	319.072	169	kvm	169
sparet vedligeholdelse	0	-	-kvm	0
Indvendig vedligehold LL§22		-	kvm	46
Skyggebudget i alt	760.430			

Byggeomkostning tagetage	0	#####		20.000
--------------------------	---	-------	--	--------

Nuværende forhold / eksisterende budget

AB areal	1.758			
Ejerbolig	0			
OMK areal	0			
Erhvervsareal	130			
Total areal i dag	1.888			

Budget i dag	kr.	kr. pr. m ²		
Ejendomsskat m.v.	205.000	109		
Forsikring	53.000	28		
Vand	0	0		
El	20.000	11		
Renovation	0	0		
Ejendomsservice	79.000	42		
Administrationsomkostninger	56.000	30		
Vedligeholdelsesomkostninger	101.416	54		
Total driftsbudget	514.416	272		

Andelsboligforeningen Lyksborg
C/O WA ApS
Havneholmen 21 5
1561 København V

1. april 2020

Hans Ebler Nielsen
Strandgade 27A
1401 København K

Telefon 33457471
hen@kfforsikring.dk

Kundenr. 1667500

Forsikringsoversigt 2020

På forsikringsoversigten kan I få et overblik over virksomhedens forsikringer hos Købstædernes Forsikring.

Tjek jeres forsikringer

Vi anbefaler, at I giver jer tid til at se forsikringsoversigten igennem.

- Har I de forsikringer, I har brug for?
- Har forholdene i virksomheden ændret sig, så I har brug for at justere jeres forsikringer?

Vi hjælper gerne med at gennemgå jeres forsikringer, så kontakt os endelig, hvis I ønsker et forsikringstjek.

Vilkår for forsikringerne

I forsikringsvilkårene på kfforsikring.dk kan I læse mere om, hvordan forsikringerne dækker.

I er velkommen til at kontakte os

Har I spørgsmål til forsikringsoversigten eller jeres forsikringer, er I altid velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen
Købstædernes Forsikring

Forsikringsoversigt

1. april 2020

Forsikringsoversigt april 2020

Kundenummer 1667500

Kunde Andelsboligforeningen Lyksborg
C/O WA ApS
Havneholmen 21 5
1561 København V

Omfatter	<u>Forsikringstype</u>	<u>Forfald</u>	<u>Årlig præmie</u>
	Ejendomsforsikring Falkevej 11, 2400 København NV	01.04	44.986 kr.

I alt 44.986 kr.

Omfatter ikke Motorkøretøjsforsikring
Årsentrepriseforsikring

Øvrige forhold Har du pensionsordning hos AP Pension eller sundhedsforsikring hos Skadia, må vi henvise til den information, som du modtager direkte fra dem.

Bemærk Denne oversigt viser forsikringsforholdet pr. 1. april 2020.

Forsikringer, der endnu ikke er trådt i kraft eller nyere ændringer på eksisterende forsikringer fremgår ikke af forsikringsoversigten.

Forsikringsoversigten indeholder alene en generel opsummering af oplysninger om den enkelte forsikring, og vi må derfor henvise til policen og forsikringsvilkårene for den fulde information. I tvivlsspørgsmål er det dermed også policen, eventuelle policetillæg, forsikringsvilkår og eventuel særlig korrespondance, der er gældende.

I tillæg til præmien opkræver vi en række afgifter og gebyrer. De oplyste præmier i denne oversigt indeholder ikke disse beløb - se mere herom på kfforsikring.dk

Du betjenes af Hans Ebler Nielsen, tlf. 33457471, mail: hen@kfforsikring.dk

Ejendomsforsikring

Policenummer	53859609
Gælder fra den	1. april 2020
Forsikringssted	Falkevej 11, 2400 København NV
Matrikelnummer	14cy Ejerlav: UTTERSLEV, KØBENHAVN
Ejendommen er	Andelsboligforening med butik/erhverv
Total etageareal	2305 m ²
Selvrisko	Se under de enkelte forsikringsdækninger
Forsikringsvilkår	201.10

Forsikringen omfatter:

Bygningsforsikring	De enkelte ejendomme er specificeret på de følgende sider	
Huslejetabsforsikring	Forsikringssum Dækningsperiode	3.633.000 kr. (2020) 12 måneder
Husejeransvarsforsikring	Personskade Tingskade Dog max. erstatning Selvrisko	10.000.000 kr. 5.000.000 kr. 10.000.000 kr. 0 kr.
Nøgletabsforsikring	Forsikringssum Selvrisko	10.000 kr. For masternøgler 3.457 kr. (2020)
Vasketøjsforsikring	Forsikringssum Selvrisko	10.000 kr. pr. skade. Dækker på Førsterisikoforsikringsvilkår 1.127 kr. (2020) ved enhver skadebegivenhed.
Løsøreforsikring	Forsikringssum Selvrisko	50.000 kr. Dækningsomfang: Brand, tyveri og vandskade, se nærmere i forsikringsvilkårene. 6.915 kr. (2020), ved enhver skade under tyveridækningen.
Bestyrelsesansvarsforsikring	Bestyrelsesmedlemmer Forsikringssum Selvrisko	4 medlemmer. 2.234.490 kr. (2020) 10% af skadens udgifter inkl. omkostninger
Retshjælpsforsikring	Forsikringssum	200.000 kr.
Udvidet Jordskadedækning	Forsikringssum Selvrisko	2.000.000 kr., max. 13.500 pr. m ³ jord/vand. Beløbet Indeksreguleres ikke. 0 kr.

Forsikringen omfatter ikke:

Speciel dækning

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Forsikringssted Falkevej 11, 2400 København NV

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra	1 - Etagebolig	
Opførelsesår	1900	
Bebygget areal	449 m ²	
Antal plan	4	
Heraf arealer til:		
Bygningsareal	1763 m ²	
Kælder	448 m ²	
Udnyttet tagetage	0 m ²	
Erhvervstype	Andet	
Tagtype	Hårdt tag	
Fredningsforhold	Ingen	
Momsregistrering	Ingen	
Forsikringsform	Nyværdi	
Dækker		Selvrisiko
	Bygningsbrandforsikring	6.914 kr.
	Restværdiforsikring	6.914 kr.
	Elskadeforsikring	6.914 kr.
	Anden bygningsbeskadigelse	6.914 kr.
	Svampe- og insektskader	6.914 kr.
	Glasforsikring	0 kr.
	Sanitetsforsikring	0 kr.
	Rørskade for skjulte rør	0 kr.
	Rørskade på stikledninger	0 kr.
Dækker ikke	Udvidet glasforsikring	
	Udvidet sanitetsforsikring	

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra 1 - Etagebolig

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Ejendomsforsikring

Litra	2 - Fritidsbygning	
Opførelsesår	1900	
Bebygget areal	34 m ²	
Antal plan	2	
Heraf arealer til:		
Bygningsareal	64 m ²	
Kælder	0 m ²	
Udnyttet tagetage	0 m ²	
Erhvervstype	Andet	
Tagtype	Hårdt tag	
Fredningsforhold	Ingen	
Momsregistrering	Ingen	
Forsikringsform	Nyværdi	
Dækker		Selvrisiko
	Bygningsbrandforsikring	6.914 kr.
	Restværdiforsikring	6.914 kr.
	Elskadeforsikring	6.914 kr.
	Anden bygningsbeskadigelse	6.914 kr.
	Svampe- og insektskader	6.914 kr.
	Glasforsikring	0 kr.
Dækker ikke	Udvidet glasforsikring	
	Sanitetsforsikring	
	Udvidet sanitetsforsikring	
	Rørskade for skjulte rør	
	Rørskade på stikledninger	

Ejendomsforsikring

Litra 3 - Udhus

Opførelsesår 1999

Bebygget areal 30 m²

Antal plan 0

Heraf arealer til:

Bygningsareal 30 m²

Kælder 0 m²

Udnyttet tagetage 0 m²

Tagtype Hårdt tag

Fredningsforhold Ingen

Momsregistrering Ingen

Forsikringsform Nyværdi

Dækker

Bygningsbrandforsikring
Restværdiforsikring
Elskadeforsikring
Anden bygningsbeskadigelse
Svampe- og insektskader
Glasforsikring

Selvrisiko

6.914 kr.

6.914 kr.

6.914 kr.

6.914 kr.

6.914 kr.

0 kr.

Dækker ikke

Udvidet glasforsikring
Sanitetsforsikring
Udvidet sanitetsforsikring
Rørskade for skjulte rør
Rørskade på stikledninger

Særlige vilkår for Ejendomsforsikring

Litra

3 - Udhus

Der er ingen klausuler tilknyttet denne police

Handelsdato	Adresse	Post nr.	By	Anvendelse	Specifik anvendelse	Primært areal	Samlet pris	m2/prisspecifikation	Afkast
01.05.2020	Ørnevej 73	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.139	22.500.000	19.754	5,25
31.08.2020	A.F. Beyers Vej 27	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	505	9.050.000	17.921	5,00
16.04.2021	Nørrebrogade 247	2200	København N	Bolig	Gammel boligmasse	2.359	50.800.000	21.535	4,25
05.05.2021	Frederikssundsvej 23	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.885	45.700.000	24.244	4,00
01.06.2021	Dortheavej 63	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	1.806	60.685.000	33.602	3,40
03.12.2021	Jernbane Allé 77	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	2.237	42.891.000	19.173	4,75
22.06.2021	Håbets Allé 55	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	297	8.687.500	29.251	3,94
08.02.2022	Kildebrøndevej 11	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	242	6.350.000	26.240	3,75
28.02.2022	Ålekistevej 168	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	602	14.000.000	23.256	4,25
14.03.2022	Åvendingen 43	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	240	4.600.000	19.167	4,45
28.03.2022	Rosenlunds Allé 7	2720	Vanløse	Bolig	Gammel boligmasse	580	8.000.000	13.793	6,00
29.03.2022	Islevhusvej 10	2700	Brønshøj	Bolig	Gammel boligmasse	655	15.400.000	23.511	4,25
13.07.2022	Frederikssundsvej 11	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	2.622	115.000.000	43.860	3,27
01.07.2022	Svanevej 18	2400	København NV	Bolig	Gammel boligmasse	948	21.500.000	21.850	4,50
Gennemsnitlig kvadratmeterpris								26.380	

Jordforureningsattest

Denne jordforureningsattest er baseret på de informationer, der er registreret i den fællesoffentlige landsdækkende database på jordforureningsområdet, DKjord.

Attesten er baseret på en søgning om en specifik matrikel. I attesten bruges også begrebet "lokalitet", der kan dække over flere matrikler eller eventuelt en mindre del af en matrikel. Der er flere oplysninger omkring lokaliteten, som ikke nødvendigvis også gælder for matriklen. Se derfor på kortmaterialet, hvor meget af matriklen der berøres af lokaliteten.

Attestens kort er baseret på data fra Danmarks Arealinformation og Geodatastyrelsen. Ansvar for de registrerede data ligger hos regionen og kommunen, hvor den aktuelle matrikel er beliggende. Bemærk, at denne attest omhandler alene oplysninger om jordforurening.

Der er søgt på følgende matrikel:

Ejerlavsnavn	Utterslev, København
Matrikelnummer	14cy
Region	Region Hovedstaden
Kommune	København Kommune

Kort

Placeringen af den søgte matrikel kan ses nedenfor (her kan de også se om der er jordforureninger i nærheden af det søgte).



Forureningsstatus

Matrikel status: Matriklen er ikke kortlagt.

Region Hovedstaden har for nuværende ingen oplysninger om jordforurening på den pågældende matrikel.

Matriklen er omfattet af områdeklassificering. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning.

Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til Kommunen.

Kontaktoplysninger

Region Hovedstaden

Adresse	Region Hovedstaden, Center for Regional Udvikling, Kongens Vænge 2, 3400 Hillerød
Mail	miljoe@regionh.dk
Web	www.regionh.dk
Bemærkning	Bemærk, at Regionen ikke indberetter lokaliserede (uafklarede) oplysninger for København og Tårnby kommune. I disse to kommuner kan Regionen derfor ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. For øvrige kommuner kan Regionen i enkelte tilfælde ligge inde med lokaliserede (uafklarede) oplysninger, uanset hvilken forureningsstatus, der fremgår af jordforureningsattesten. Se Region Hovedstadens hjemmeside for nærmere information om, hvordan jordforureningsoplysninger kan hentes (https://www.regionh.dk/miljoe)

København Kommune

Adresse	Rådhuset, Rådhuspladsen 1, 1599 København V
Mail	miljoe@kk.dk
Web	www.kk.dk
Bemærkning	Hvis din grund ikke er omfattet af områdeklassificeringen i denne attest, kan det skyldes, at data ikke er opdateret.

Bilag

Jordforurening, V1

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Jordforurening, V2

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Lokaliseret (uafklaret)

Et areal betegnes som lokaliseret (uafklaret), hvis der er oplysninger, som endnu ikke er i vurderet i forhold til kortlægning. Uafklarede oplysninger kan eksempelvis være historiske oplysninger vedrørende tidligere aktiviteter på en grund eller oplysninger om fund af forurening. Uafklarede oplysninger kan dermed efter yderligere gennemgang af eksempelvis arkiver og sagsbehandling resultere i en kortlægning af en grund eller i en status som "Udgået før kortlægning"

Nuancering

Nuancering af kortlægning på V2, på baggrund af den risiko, den kortlagte forurening udgør eller kan udgøre for den aktuelle anvendelse til boligformål

Udgået Efter Kortlægning

Forureninger, som har været kortlagt på vidensniveau 1 eller 2, men som er udgået af kortlægningen

Udgået Før Kortlægning

Lokaliteter, hvor der er foretaget en oprensning så de ikke bliver kortlagt som forurenede (V2). Desuden findes der lokaliteter i denne kategori, hvor det har været vurderet om de skulle kortlægges som mulig forurenede (V1) men hvor lokaliteten frikendes på baggrund af de historiske oplysninger.

Områdeklassificering

Område, hvor jorden antages at være lettere forurenede, udpeget jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunkt som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede. Oplysning om områdeklassificering stammer fra en tegning af matriklen på kort. I enkelte tilfælde kan unøjagtigheder eller ændringer i matrikeltegningen resultere i, at matriklen fejlagtig overlapper en anden matrikel og påvirker informationer om områdeklassificering herpå. Hvis attesten indeholder oplysning om områdeklassificering, inkl. analysefrie områder, som forekommer ukorrekt, så kan du få et overblik over matriklen på <http://arealinformation.miljoportal.dk/distribution/>. Ellers kan den aktuelle kommune kontaktes.

Igangværende påbud - JFL

Areal, hvor kommunen har meddelt et påbud efter jordforureningsloven. Det kan være enten et aktivt påbud eller et påbud, hvor der alene er længerevarende vilkår (f. eks. belægning eller monitoring). Når et påbud er helt opfyldt, oplyses det ikke i jordforureningsattesten. Kommunen skal oplyse om påbud efter jordforureningsloven jf. reglerne i Bekendtgørelse om indberetning og registrering af jordforureningsdata, dvs. påbud meddelt efter 1. juli 2014 efter de hjemler, der er fastsat. Kommunen kan oplyse om påbud efter andre hjemler og påbud, som er meddelt tidligere, når de er igangværende.

Tingbogsattest



Udskrevet: 10.08.2022 16:37:13

Ejendom:

Adresse: Falkevej 11
2400 København NV

BFE-nummer: 6022695

Dato: 22.02.1899
Landsejerlav: Utterslev, København
Matrikelnummer: 0014cy
Areal: 1233 m2
Heraf vej: 0 m2

Adkomster

Dokument:

Dokumenttype: Skøde
Dato/løbenummer: 29.12.1981-9797-01

Adkomsthavere:

Navn: Andelsboligforeningen Lyksborg
Cvr-nr.: 33170580
Ejerandel: 1 / 1

Købesum:

Kontant købesum: 420.280 DKK
Købesum i alt: 420.280 DKK

Dato for overtagelse:

29.12.1981

Hæftelser

Dokument:

Dato/løbenummer: 31.07.2012-1003749168
Prioritet: 7
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 1.900.000 DKK

Rentesats: 2,1532 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Refinansiering
Kontantlån
Stående lån
Inkonvertibel
Rentetilpasning

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: Andelsboligforeningen Lyksborg
Cvr-nr.: 33170580

Dokument:

Dato/løbenummer: 21.11.2014-1005854048
Prioritet: 8
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 6.154.000 DKK
Rentesats: 2,7112 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: Andelsboligforeningen Lyksborg
Cvr-nr.: 33170580

Dokument:

Dato/løbenummer: 07.08.2018-1010007860
Prioritet: 9
Dokumenttype: Realkreditpantebrev
Hovedstol: 2.878.000 DKK
Rentesats: 2,0784 %
Låntype: Kontantlån
Særlige lånevilkår: Kontantlån

Kreditorer:

Navn: REALKREDIT DANMARK A/S
Cvr-nr.: 13399174

Debitorer:

Navn: Andelsboligforeningen Lyksborg
Cvr-nr.: 33170580

Servitutter

Dokument:

Dato/løbenummer: 29.03.1920-906366-01
Prioritet: 1
Dokumenttype: Servitut

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om gasbelysning, Om resp se akt

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.07.1951-1906-01
Prioritet: 2
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 04.08.1961-3852-01
Prioritet: 3
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:Dato/løbenummer: 22.03.1990-1552-01
Prioritet: 4
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:Dato/løbenummer: 10.12.1990-73635-01
Prioritet: 5
Dokumenttype: Servitut

Bebyggelse:

Vilkår

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Dokument:

Dato/løbenummer: 23.01.1995-906367-01
Prioritet: 6
Dokumenttype: Servitut

Tekniske anlæg:

EI / vand / varme / gas

Andet:

Andet

Tillægstekst:

Tillægstekst
Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

Øvrige oplysninger

Ejendomsvurdering:

Ejendomsværdi: 18.400.000 DKK
Grundværdi: 4.508.200 DKK
Vurderingsdato: 01.10.2020
Kommunekode: 0101
Ejendomsnummer (BBR-nr.): 136035

Indskannet akt:

Akt nr: 1_L-IV_375



Kommune nr.: 101
Kommunalt ejendoms nr.: 136035
Udskrift dato: 10-08-2022
BBE-nr.: 6022695
BBR adresse:
Falkevej 11 (Vejkode: 1716), 2400 København NV

Denne BBR-Meddelelse er rekvireret via OIS.

Fejl eller mangler i udskriften bedes meddelt til kommunen via e-mailadressen BBR@kk.dk eller telefonnr

Oplysninger om grunde

Adresse: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Ejerforhold: Privat andelsboligforening

Vand & afløb

Vandforsyning: Alment vandforsyningsanlæg

Afløbsforhold: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg

Grundareal

1233 m²

Matrikelnr.

14cy

Ejerlav

UTTERSLEV, KØBENHAVN

Ejendom

BFE-nr.: 6022695

Kommunalt ejendoms nr.: 136035

Oplysninger om bygninger

Bygningsnr.: 1

Adresse: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus (Bygningens anvendelse 140)

Matrikelnr.: 14cy

Landsejerlavnavn: UTTERSLEV, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1900

Til-/ombygningsår: 1997

Antal etager u. kælder & tagetage: 4

Antal helårsboliger med køkken: 23

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Afvigende etager: Bygningen har afvigende etager

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m ²	Samlet andet areal	m ²	Bygningens arealanvendelse	m ²
Bebygget areal	449	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	1758
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m²	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	130
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	1763	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
Samlet kælderareal	448	Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	4
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf dyb kælder	448	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		
Samlet tagetageareal	0	Heraf udvendig efter isolering	0		
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf øvrige arealer	0		
		Heraf indbygget garage i kælder	0		

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

FÆLLESVASKERI I KÆLDER

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse Etage/side	Heraf fællesareal adgangsareal / fælles boligareal / åben altan, tagterrasse	Tinglyst areal	Areal Bolig / Erhverv / Andet	Lukket overdækning, udestue /	Antal værelser Bolig / Erhverv	Toilet / Bad	Køkken
Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	82 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Supplerende varme: Pejs							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 0	0	82 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 7	0	82 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 4	0	82 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 7	0	82 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Supplerende varme: Pejs							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 2	0	82 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: tv	0 / 0 / 7	0	76 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 3. Side/Dør: th	0 / 0 / 2	0	76 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Svanevej 25 (vejkode: 7144), 2400 København NV							
Etage: st. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	90 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: st. Side/Dør: th	0 / 0 / 3	0	74 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Energioplysninger:							
Supplerende varme: Ovne til fast eller flydende brændsel							
Etage: 1. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	90 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 1. Side/Dør: th	0 / 0 / 6	0	74 / 0 / 0	0	3 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: tv	0 / 0 / 0	0	90 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							
Etage: 2. Side/Dør: th	0 / 0 / 6	0	82 / 0 / 0	0	4 / 0	1 / 1	JA (E*)
Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)							

Etage: 3. Side/Dør: tv 0 / 0 / 0 0 83 / 0 / 0 0 4 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3. Side/Dør: th 0 / 0 / 6 0 76 / 0 / 0 0 4 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Svanevej 27 (vejkode: 7144), 2400 København NV

Etage: kl. 0 / 0 / 0 0 0 / 130 / 0 0 0 / 3 (A*) / (D*) NEJ (H*)

Anden enhed til produktion (Anvendelseskode: 229)

Etage: st. Side/Dør: tv 0 / 0 / 7 0 51 / 0 / 0 0 2 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: st. Side/Dør: th 0 / 0 / 4 0 71 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 1. Side/Dør: tv 0 / 0 / 7 0 51 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / (D*) JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 1. Side/Dør: th 0 / 0 / 7 0 71 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2. Side/Dør: tv 0 / 0 / 4 0 43 / 0 / 0 0 2 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 2. Side/Dør: th 0 / 0 / 7 0 71 / 0 / 0 0 3 / 0 1 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Etage: 3. 0 / 0 / 4 0 97 / 0 / 0 0 4 / 0 2 / 1 JA (E*)

Bolig i etageejendom, flerfamiliehus eller to-familiehus (Anvendelseskode: 140)

Bemærkninger for Enheden

Sammenlagt med Svanevej 27, 3 th. 57 kvm

*A: Vandskyllende toilet uden for enheden

*B: Intet vandskyllende toilet

*C: Adgang til badeværelse

*D: Hverken badeværelse eller adgang til badeværelse

*E: Eget køkken med afløb

*F: Adgang til fælles køkken

*G: Fast kogeinstallation i værelse eller på gang

*H: Ingen fast kogeinstallation

Bygningsnr.: 2

Adresse: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Anden bygning til fritidsformål (Bygningens anvendelse 590)

Matrikelnr.: 14cy

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Antal etager u. kælder & tagetage: 2

Antal helårsboliger uden køkken: 0

Landsejerlavsnavn: UTTERSLEV, KØBENHAVN

Opførelsesår: 1900

Antal helårsboliger med køkken: 0

Materialer

Ydervæggens materiale: Mursten

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal i grundplan	m2	Samlet andet areal	m2	Bygningens arealanvendelse	m2
Bebygget areal	34	Samlet andet areal	0	Samlet boligareal	0
Overdækket areal	0	Heraf affaldsrum i terræn	0	Heraf areal af lovlig beboelse i kælder	0
Areal i hele bygningen	m2	Heraf indbygget garage	0	Samlet erhvervsareal	64
Samlet bygningsareal (excl. kælder & tagetage)	64	Heraf indbygget carport	0	Heraf erhverv i kælder	0
		Heraf indbygget udhus	0	Antal etager u. kælder & tagetage	2
Samlet kælderareal	0	Heraf lukkede overdækninger	0		
Heraf udnyttet kælder	0	Heraf indbygget udestue el. lign.	0		

Heraf dyb kælder	0	Heraf udvendig efter isolering	0
Samlet tagetageareal	0	Heraf øvrige arealer	0
Heraf udnyttet tagetage	0	Heraf indbygget garage i kælder	0

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Energioplysninger

Varmeinstallation: Ingen varmeinstallation

Supplerende varme: Bygningen har ingen supplerende varme

Bemærkninger for bygning

CYKELHUS

Oplysninger om bolig-/erhvervsenheder

Adresse: Falkevej 11 st. tv (vejkode: 1716), 2400 København NV

Anden enhed til fritidsformål (Anvendelseskode: 590)

Samlet areal:	64 m2	Sommer- eller fritidsbolig
Enhedens erhvervsareal:	64 m2	
Enhedens boligareal:	0 m2	
Andet areal:	0 m2	
Enhedens andel af fælles adgangsareal:	0 m2	
Enhedens andel i fælles boligareal:	0 m2	
Areal af lukket altan/udestue:	0 m2	
Areal af åben altan/tagterrasse:	0 m2	
Tinglyst areal fra Matriklen:	0 m2	

Kilde til arealer: Oplyst af andre (lukket for indberetning)

Bygningsnr.: 3

Adresse: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Bygningens anvendelse: Udhus (Bygningens anvendelse 930)

Matrikelnr.: 14cy

Landsejerlavnavn: UTTERSLEV, KØBENHAVN

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

Opførelsesår: 1999

Materialer

Ydervæggens materiale: Træ

Tagdækningsmateriale: Tagpap med stor hældning

Kilde til bygningens materialer: Oplyst af teknisk forvaltning

Areal

Bebygget areal: 30 m2

Kilde til bygningsarealer: Oplyst af teknisk forvaltning

Bemærkninger for bygning:

CYKELSKUR

Oplysninger om byggesager

Byggesagsnr.: 473781

Byggesagen berører:

- grund: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Byggesagstype : Sag på grund

Byggetilladelse : 21-06-2013

Byggesagsdato : 21-06-2013

Påbegyndt : 08-07-2013

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 803574

Byggesagen berører:

- bygning nr. 1

Beliggenhed (kvalitet): Sikker

- enhed: Falkevej 11 3 th

Byggesagstype : Til/ombygning

Byggetilladelse : 13-02-2019

Byggesagsdato : 13-02-2019

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 952314

Byggesagen berører:

- grund: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Byggesagstype : Sag på grund

Byggetilladelse : 22-10-2020

Byggesagsdato : 22-10-2020

Påbegyndt :

Ibrugtagningstilladelse :

Fuldført byggeri / nedrivning :

Byggesagsnr.: 964337

Byggesagen berører:

- grund: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Byggesagstype : Sag på grund

Byggesagsnr.: 972216

Byggesagen berører:

- grund: Falkevej 11 (vejkode: 1716), 2400 København NV

Byggesagstype : Sag på grund

Kortmateriale



BBR punkter		Beliggenhed	Linjer i kortet
B#	Bygningsnummer	● Sikker placering	— Ejendom
T#	Teknisk anlæg nummer	● Næsten sikker placering	— Jordstykke ¹
NY	Nybyggeri	● Usikker placering	— Bygningsomrids, nøjagtigt ²
*	Bygning på fremmed grund		— Bygningsomrids, unøjagtigt ³

- Jordstykke dækker over udstrækningen af det enkelte matrikelnummer.
- Bygningsomridset er nøjagtigt, når dets placering er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).
- Bygningsomridset er unøjagtigt, når dets placering ikke er verificeret af GeoDanmark (se nedenfor).

Du kan få et mere detaljeret geografisk overblik over ejendommen på <https://kort.bbr.dk>.

Kortmaterialet er automatisk genereret på baggrund af oplysninger om ejendommen fra Bygnings- og Boligregisteret (BBR), Matrikelkortet, GeoDanmark, Danmarks Adresseregister (DAR) m.fl.

Kortet indeholder de nyeste offentligt tilgængelige data fra Datafordeler og Kortforsyning.

BBR er det landsdækkende register over Bygnings- og boligoplysninger. Se mere på <https://bbr.dk/ejere>

Matrikelkortet er en visning af Matrikelregistret, så de enkelte matrikulære arealer (matrikelnumre, vejlitra mv.) kan identificeres. Matrikelkortet er et vejledende kort, hvad angår skellenes nøjagtige geografiske placering, og skellene falder ikke altid sammen med de synlige grænser i landskabet. Se mere på <https://gst.dk/matriklen/om-matriklen/matrikelkort-register-og-arkiv/>.

GeoDanmark er et samarbejde mellem kommunerne og Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering om at kortlægge Danmark. GeoDanmarks-data består bl.a. af luftfotos og bygningsomrids. Vær opmærksom på, at disse luftfotos optages om foråret, og at bygningsomrids opdateres på baggrund heraf. Derfor kan der være forsinkelser i registreringen af ændringer, afhængigt af hvornår ændringen – fx en opførsel eller nedrivning af bygning – er sket.. Se mere på <https://www.geodanmark.dk/om-geodanmark/>

DAR er er Danmarks autoritative register for adresser og vejnavne. Se mere på danmarksadresser.dk/dar.

Din pligt som ejer

Det er dit ansvar som ejer, at oplysningerne om din ejendom i BBR er korrekte. En registrering i BBR kan ikke nødvendigvis tages som udtryk for, at byggeriet er lovligt i henhold til anden lovgivning. Kommunen kan give en bøde på op til 5.000 kr., hvis du ikke indberetter oplysninger til BBR, eller hvis du giver forkerte oplysninger.

Derfor er det vigtigt, at du læser din BBR meddelelse og kontrollerer om alle bygninger og anlæg på ejendommen er registreret rigtigt. Når du køber en ejendom eller ændrer på bygninger og boliger, er det ekstra vigtigt at være opmærksom på, om registreringerne er korrekte. Indberetningspligten gælder også byggesager.

Du skal være særligt opmærksom på:

- **Opførelsesår**
- **Om- og tilbygningsår**
- **Bebygget areal**
- **Antal etager**
- **Samlet boligareal eller erhvervsareal**
- **Areal af udnyttet tagetage**
- **Areal af udestue**
- **Tagdækningsmateriale**
- **Varmeinstallation**

Omkring opførelsesår vil der nogle steder være angivet år 1000. Dette skyldes, at du ikke har givet oplysninger om opførelsesår vedrørende den pågældende bygning. Kommunen har lov til at kontrollere de oplysninger, du giver til BBR. Kontrollen kan ske ved et anmeldt besøg på ejendommen eller ved registersamkøring med eksterne kilder – f.eks. folkeregistret eller ved hjælp af luftfotos. I BBR er din ejendom registreret på 4 niveauer:

Grund

Grunden er normalt det samme som en matrikel, og er et sammenhængende stykke jord. I særlige tilfælde kan grunden bestå af flere matrikler, og en ejendom af flere grunde. Dette vil oftest være på landbrugsejendomme. På grunden registreres f.eks. oplysninger om vandforsyning og afløbsforhold.

Bygning

Bygninger i BBR er alt fra et redskabsskur til et butikscenter. Her findes informationer om den væsentligste anvendelse af bygningen, bebygget areal, arealet af samtlige etager (samlet bygningsareal), materialer m.m.

Enhed

En enhed i BBR er betegnelsen for en bolig i et parcelhus, en lejlighed eller f.eks. et erhvervslejemål. En enhed ligger altid inde i en bygning. Enfamiliehuse har typisk en boligenhed, etageboligbebyggelse har én boligenhed for hver lejlighed, og erhvervsbygninger har én eller flere enheder til erhverv. En enhed har typisk sin egen selvstændige indgang. Under enheder registreres bl.a. samlet areal, areal til beboelse/erhverv samt anvendelsen.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg kan være olietanke, vindmøller, gylletanke, solvarmeanlæg m.m. Tekniske anlæg er som regel placeret på grunden, men kan også ligge inde i en bygning.

Arealerne på BBR-meddelelsen

Arealerne indgår i beregningen af ejendomsvurderingen, men kan også have betydning for f.eks. forsikring, realkredit- og boliglån, fjernvarmeregning m.m. Arealer skal altid måles til ydersiden af ydervæggen. Læs mere om opmåling og se vejledninger på www.bbr.dk.

Det bebyggede areal svarer normalt til stueetagens areal. I bygninger med forskudte etager opmåles det bebyggede areal som bygningens udbredelse set oppefra.

Det samlede bygningsareal opgøres som arealet af samtlige etager. Areal af eventuel kælder og tagetage skal ikke regnes med.

Tagetagens samlede areal opgøres som det areal, der udnyttes sammen med det areal, der ville kunne udnyttes til bolig eller erhverv. Ligesom i bygningsreglementet måles arealet i vandret plan 1,5 m over færdigt gulv til den udvendige side af tagbelægningen.

Udnyttet areal i tagetagen opgøres som den del af tagetagens areal, som faktisk udnyttes til beboelse eller erhverv.

Kælderarealet opgøres samlet for hele kælderetagen.

Det samlede boligareal opgøres som arealet af samtlige beboelsesrum inklusiv areal i entré, gang, badeværelse, toilet og køkken. I arealet medregnes udnyttet areal i eventuel tagetage og areal af kælderrum, der må anvendes til beboelse – det vil sige opfylder byggelovgivningens krav til beboelsesrum.

Hvis arealerne har forskellige anvendelser, skal de deles op i den del, der må bruges til bolig, den del der anvendes til erhvervs- eller institutionsformål samt den del, der udgør andet areal.

Sammenhængen mellem de forskellige arealangivelser betyder f.eks., at for et parcelhus uden kælder, hvor parcelhuset kun bruges til beboelse, vil boligarealet svare til det samlede bygningsareal plus eventuel udnyttet tagetage.

Har en bygning to eller flere lejligheder, fordeles adgangs- og trappearealer ligeligt mellem de enkelte lejligheder.

Med hensyn til areal af ejerlejlighed skal du være specielt opmærksom på, at BBR's boligareal ofte vil være forskellig fra **det tinglyste areal**. Det skyldes, at arealerne opgøres efter forskellige principper. Ejerlejlighedens samlede areal i BBR vil svare til summen af areal til beboelse, areal til erhverv inklusiv andel af adgangsareal.

Oversigt over BBR-oplysninger

Anvendelse

Helårsbeboelse

- Stuehus til landbrugsejendom.
- Fritliggende enfamiliehus.
- Række-, kæde- eller dobbelthus.
- Etageboligbebyggelse.
- Kollegium.
- Døgninstitution.
- Anden bygning til helårsbeboelse.

Produktions- og lagerbygninger i forbindelse med landbrug, industri, offentlige værker og lign.

- Landbrug, skovbrug, gartneri, råstofudvinding m.v.
- Industri, fabrik, håndværk m.v.
- El-, gas-, vand- eller varmeværker, forbrændingsanstalter m.v.
- Anden bygning til landbrug, industri m.v.

Handel, kontor, transport og service

- Transport- og garageanlæg, stationer, lufthavne m.v.
- Kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.
- Hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden service virksomhed.
- Anden bygning til transport, handel m.v.

Institutioner og kultur

- Biograf, teater, erhvervsmæssig udstilling, bibliotek, museum, kirke og lign.
- Skole, undervisning og forskning.
- Hospital, sygehjem, fødeklinik, offentlige klinikker m.v.
- Daginstitutioner m.v.
- Anden institution.

Fritidsformål

- Sommerhus.
- Feriekoloni, vandrehjem m.v. bortset fra sommerhus.
- Idrætshal, klubhus, svømmehal m.v.
- Kolonihavehus.
- Anden bygning til fritidsformål.

Mindre bygninger til garageformål, opbevaring m.v.

- Garage til et eller to køretøjer.
- Carport.
- Udhus.

Listen ovenfor er under ændring.

Optræder den registrerede anvendelse ikke på listen, kan den fulde liste ses her.

<http://bbr.dk/hvordanfaaieqbb>

Køkken, toilet og afløb

Toiletforhold

- Antal vandskylende toiletter i bolig- eller erhvervsenhed.
- Vandskylende toilet udenfor enheden.
- Anden type toilet udenfor enheden eller intet toilet i forbindelsen med enheden.

Badeforhold

- Antal badeværelser i enheden.
- Adgang til badeværelser.
- Hverken badeværelser eller adgang til badeværelser.

Køkkenforhold

- Eget køkken (med afløb og kogeinstallation).
- Adgang til fælles køkken.
- Fast kogeinstallation i værelse eller på gang.
- Ingen fast kogeinstallation.

Materialer

Ydervæggens materialer

- Mursten (tegl, kalksten, cementsten).
- Letbeton (lette bloksten, gasbeton).
- Fibercement, asbest (eternit el. lign).
- Fibercement, asbestfri.
- Bindingsværk (med udvendigt synligt træværk).
- Træbeklædning.
- Betonelementer (Etagehøje betonelementer).
- Metalplader.
- PVC.
- Glas.
- Ingen.
- Andet materiale.

Tagdækningsmateriale

- Built-up (fladt tag, typisk tagpap).
- Tagpap (med taghældning).
- Fibercement, herunder asbest (bølge eller skifereternit).
- Cementsten.
- Tegl.
- Metalplader.
- Stråtag.
- Fibercement (asbestfri).
- PVC.
- Glas.
- Grønt levende tag (Grønne tage)
- Ingen.
- Andet materiale.

Asbestholdigt materiale

- Asbestholdigt ydervægsmateriale.
- Asbestholdigt tagdækningsmateriale.
- Asbestholdigt ydervægs- og tagdækningsmateriale.

Opvarmningsforhold

Varmeinstallation

- Fjernvarme/blokvarme.
- Centralvarme fra eget anlæg et-kammerfy.
- Ovne (Kakkelovne, kamin, brændeovn o. lign.)
- Varmepumpe.
- Centralvarme med to fyringsenheder (fast brændsel, olie eller gas).
- Elovne, elpaneler.
- Gasradiatorer.
- Ingen varmeinstallationer.
- Blandet (kræver specifikation på enhedsniveau).

Opvarmningsmiddel

- Elektricitet.
- Gasværksgas.
- Flydende brændsel (olie, petroleum, flaskegas).
- Fast brændsel (kul, brænde mm.)
- Halm.
- Naturgas.
- Andet.

Supplerende varme

- Ikke oplyst.
- Varmepumpeanlæg.
- Ovne til fast brændsel (brændeovn o.lign.)
- Ovne til flydende brændsel.
- Solpaneler.
- Pejs.
- Gasradiator.
- Elovne, elpaneler.
- Biogasanlæg.
- Andet.
- Bygningen har ingen supplerende varme.

Afløbsforhold

Afløbskoder

Kodesættet benyttes for eksisterende forhold, ved enhver ændring skal nyt kodesæt benyttes:

- Afløb til offentligt spildevandsanlæg.
- Afløb til fælles privat spildevandsanlæg.
- Afløb til samletank.
- Afløb til samletank for toiletvand og mekanisk rensning af øvrigt spildevand.
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (med tilladelse).
- Mekanisk rensning med nedslivningsanlæg (uden tilladelse).
- Mekanisk rensning med privat udledning dir. til vandløb.
- Mekanisk og biologisk rensning.
- Udledning direkte uden rensning til vandløb, søer eller havet.
- Andet.

Afløbskoder nyt kodesæt

Der er indført mange nye afløbskoder i BBR. De nye koder skal benyttes ved alle fysiske ændringer i afløbsforholdene på en ejendom. Kommunen har dog også ret til på eget initiativ at konvertere koden, uden der er sket fysiske ændringer i forholdene.

Det nye kodesæt er hierarkisk inddelt, således at det vigtigste kriterium er om ejendommen er tilsluttet et kloaknet eller om ejendommen ligger i det åbne land.

Ejendomme, der er tilsluttet et kloaknet, inddeles efter om spildevandet (typisk fra køkken, bad og toilet) ledes ned i samme kloak som regnvandet (overfladevandet fra tage og befæstede arealer), eller om de behandles hver for sig.

Ejendomme, der ligger i det åbne land, inddeles efter den måde spildevandet behandles. Der er i BBR mulighed for at registrere, hvilke rensklasser det lokale rensanlæg overholder. Rensklassen kan være O, OP, SO eller SOP, idet O er en forkortelse for organisk stof, P for Phosphat og S for Sulphat. OP betyder så, at rensningen både omfatter organisk stof og Phosphat, osv.

Det er ikke altid, at alle bygninger på en ejendom har ens afløbsforhold. I så fald kan forholdene registreres individuelt på den enkelte bygning.

En fuldstændig oversigt over afløbskoder i BBR og en vejledning hertil kan findes på www.bbr.dk.

Andet

Boligtype

- Egentlig beboelseslejlighed.
- Blandet erhverv og bolig med eget køkken.
- Enkeltværelse.
- Fællesbolig eller fælleshusholdning.
- Sommer-/fritidsbolig.
- Andet.

Ejerforhold

- Privatperson(er) eller interessentskab.
- Alment boligselskab.
- Aktie-, anparts- eller andet selskab.
- Forening, legat eller selvejende institution.
- Privat andelsboligforening.
- Kommunen (beliggenhedskommune).
- Kommunen (anden kommune).
- Region.
- Staten.
- Andet, moderejendom for ejerlejligheder.

Vandforsyning

- Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt).
- Privat, alment vandforsyningsanlæg.
- Enkeltindvindingsanlæg (egen boring).
- Brønd.
- Ikke alment vandforsyningsanlæg (forsyner < 10 ejendomme).
- Ingen vandforsyning.

SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport

Falkevej 11

2400 København NV



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 14. december 2020

Til den 14. december 2030.

Energimærkningsnummer 311482621



Energistyrelsen

ENERGIKONSULENTENS BEDSTE ANBEFALINGER

I denne rapport gennemgås både bygningens energimærkning, status for bygningen og en række forslag til forbedringer. Mine bedste anbefalinger til at nedsætte energiforbruget i bygningen er vist her.

Med venlig hilsen

Lars Ankersen

Ankersen ApS

Danmarksgade 28, 6700 Esbjerg

larsankersen@bbsyd.dk

tlf. 60192747

Mulighederne for Falkevej 11, 2400 København NV

Varmefordeling

	Investering*	Årlig besparelse
VARMEFORDELINGSPUMPER I varmeanlægget er der monteret en gammel fordelingspumpe uden trinregulering, af fabrikat Grundfos. Pumpen har en maksimal effekt på 250 Watt.		
FORBEDRING Der foreslåes montage af ny varmfordelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en mere effektiv fordelingspumpe.	5.800 kr.	4.500 kr. 0,41 ton CO ₂

Varmt vand

	Investering*	Årlig besparelse
VARMTVANDSPUMPER I brugsvandsanlægget er der monteret en gammel cirkulationspumpe med trinregulering, af fabrikat Grundfos, type UPE 25-80. Pumpen har en maksimal effekt på 250 Watt.		
FORBEDRING Der foreslåes montage af ny pumpe til brugsvandscirkulation. Det vurderes at den eksisterende cirkulationspumpe kan udskiftes til en mere effektiv cirkulationspumpe.	8.300 kr.	4.000 kr. 0,37 ton CO ₂

* Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført. Energibesparelser, der ikke er rentable, kan normalt gennemføres i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse.

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



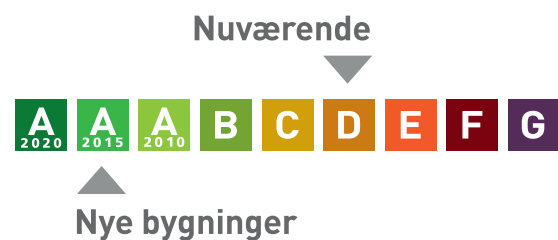
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke A2010



Årligt varmeforbrug

242,89 MWh fjernvarme 150.975 kr

Samlet energjudgift 150.975 kr

Samlet CO₂ udledning 15,79 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
<p>LOFT Loftsrum er isoleret med 200 mm mineraluld. Bygningsdelen er ombygget siden opførelsen af ejendommen, men renoveringstidspunktet er ukendt. Isoleringsmængden i bygningsdelen er derfor skønnet ud fra den samlede tykkelse på konstruktionen. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at fastslå hvorledes bygningsdelen er sammensat.</p>		
<p>FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af loftsrum med 150 mm isolering. Eksisterende isolering bevares, så der efter fremtidige forhold er isoleret med 350 mm. Inden isolering af loftsrum igangsættes, skal det undersøges nærmere, om de eksisterende konstruktioner er tilstrækkeligt tætte, så korrekt udførelse sikres. Der etableres ny gangbro i tagrummet, eller hvis der findes en eksisterende, skal denne hæves til de nye isoleringsforhold.</p>		1.800 kr. 0,18 ton CO ₂
<p>FLADT TAG Tagkonstruktioner ved bagtrapper er uisolerede. Isoleringsforholdet i konstruktionen er konstateret visuelt i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.</p>		
<p>FORBEDRING De uisolerede tagflader ved bagtrapper isoleres udvendigt med 300 mm trædefast isolering. Der sikres en taghældning på mindst 1:40, for korrekt afvanding af regnvand mv. Den eksisterende tagflade rengøres og efterses for evt. skader, der i så fald skal udbedres. Inden pap- og isoleringsarbejdet udføres, skal det eksisterende tagflade være helt tæt, tør og uden lunger eller buler. Konstruktionsopbygning og fastgørelse udføres efter producentens anvisninger i overensstemmelse med bygningsreglementets krav herfor. Tagkonstruktionen skal udføres med effektivt afvandingsystem til regnvand. Det anbefales, at det udføres med synlige nedløbsrør og tagrender af hensyn til senere inspektion.</p>	30.000 kr.	800 kr. 0,08 ton CO ₂

Ydervægge

	Investering	Årlig besparelse
<p>MASSIVE YDERVÆGGE</p> <p>Ydervægge i begge gavle består af massiv og uisoleret teglvæg i faldende tykkelse. Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra den byggeskik, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1900.</p> <p>Ydervægge ved de tre trappetårne ved bagtrapper består af 24 cm massiv og uisoleret teglvæg.</p> <p>Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra den byggeskik, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1900.</p> <p>Ydervægge i facader mod gaden og mod gården består af massive og uisolerede teglvægge med faldende tykkelser.</p> <p>Isoleringsforholdet i konstruktionen er skønnet ud fra den byggeskik, som var gældende ved opførelsestidspunktet i år 1900.</p>		
<p>FORBEDRING</p> <p>Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge ved trappetårne. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.</p>	378.900 kr.	17.800 kr. 1,89 ton CO ₂
<p>FORBEDRING</p> <p>Udvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge i begge gavle. Den udvendige efterisolering afsluttes med en facadepudsløsning eller en hertil godkendt pladebeklædning. Vinduerne skal muligvis flyttes med ud i facaderne eller alternativt udskiftes helt i forbindelse hermed. En udvendig isoleringsløsning sikrer optimal kuldebroafbrydelse. Facadernes udseende ændres dog markant, og det skal forinden arbejdet igangsættes undersøges, om lokale bestemmelser evt. hindrer en sådan ændring i bygningens udseende.</p>	381.600 kr.	9.700 kr. 1,02 ton CO ₂
<p>FORBEDRING VED RENOVERING</p> <p>Indvendig efterisolering med 200 mm isolering på massive ydervægge i lejlighederne. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i ny væg.</p>		26.300 kr. 2,80 ton CO ₂

<p>LETTE YDERVÆGGE</p> <p>Mansard vægge på 3.sal er udført med eternitskifer udvendig og som en let konstruktion med beklædning indvendig. Hulrum mellem beklædninger er isoleret med 100 mm mineraluld.</p> <p>Bygningsdelen er ombygget siden opførelsen af ejendommen, men renoveringstidspunktet er ukendt. Isoleringsmængden i bygningsdelen er derfor skønnet ud fra den samlede tykkelse på konstruktionen. Ved besigtigelsen var det ikke muligt at fastslå hvorledes bygningsdelen er sammensat.</p>		
<p>FORBEDRING VED RENOVERING</p> <p>Indvendig efterisolering af mansard vægge på 3.sal med 200 mm isolering. Eksisterende pladebeklædning nedtages og bortskaffes. Arbejdet udføres iht. gældende regler på området, hvad angår materialekrav samt placering og udførelse af dampspærre. I forbindelse med arbejdet, skal der udføres nye lysninger og bundstykker ved vinduer, og tekniske installationer føres med ud i den nye væg.</p>		<p>2.200 kr. 0,23 ton CO₂</p>
<p>Vinduer, døre ovenlys mv.</p>	<p>Investering</p>	<p>Årlig besparelse</p>
<p>VINDUER</p> <p>Vinduer ved kviste i mansard er monteret med tolags termorude med kold kant.</p> <p>Vinduer i trappetårne mod gården er monteret med tolags termorude med kold kant.</p> <p>To vinduer i gavlen mod syd er monteret med tolags energirude med varm kant.</p> <p>Vinduer ved lejlighederne og ved trappeopgange mod gaden er monteret med tolags termorude med kold kant.</p> <p>Altandør er monteret med trelags energiruder fra 2019.</p>		
<p>FORBEDRING VED RENOVERING</p> <p>Eksisterende vinduer ved kviste i mansard foreslås udskiftet til nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse A.</p>		<p>3.100 kr. 0,32 ton CO₂</p>
<p>FORBEDRING VED RENOVERING</p> <p>Eksisterende vinduer ved lejlighederne og ved trappeopgange mod gaden foreslås udskiftet med nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse A.</p>		<p>18.900 kr. 2,01 ton CO₂</p>
<p>FORBEDRING VED RENOVERING</p> <p>Eksisterende vinduer i trappetårne mod gården foreslås udskiftet til nye vinduer med trelags energiruder, energiklasse A.</p>		<p>2.300 kr. 0,24 ton CO₂</p>

OVENLYS Ovenlysvinduer er monteret med tolags termorude med kold kant.		
FORBEDRING VED RENOVERING Eksisterende ovenlysvinduer foreslås udskiftet med nye ovenlysvinduer med trelags energiruder, energiklasse A.		400 kr. 0,04 ton CO ₂
YDERDØRE Massive døre til bagtrapper er uisoleret. Massiv entredøre ved hovedtrapper er med isolerede fyldninger og beklædning på begge sider.		
FORBEDRING Eksisterende massive og uisolerede døre til bagtrapper foreslås udskiftet med nye massive døre med isolerede fyldninger.	21.200 kr.	800 kr. 0,08 ton CO ₂
Gulve	Investering	Årlig besparelse
ETAGEADSKILLELSE Gulv mod uopvarmet kælder, baumadæk med trægulv er isoleret med 50 mm mineraluld. Isoleringsforholdet i konstruktionen er konstateret visuelt i forbindelse med besigtigelsen af ejendommen.		
FORBEDRING Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering, så den samlede mængde udgør 200 mm. Eksisterende nedhængte lofter på underside af etageadskillelse nedtages og fjernes. Eksisterende forskalling forlænges, og der udføres effektiv dampspærre og afsluttes med godkendt beklædning. Det er vigtigt at have fokus på at rumhøjden ikke gøres lavere end bygningsreglementets krav herfor. Efterisoleringen af etageadskillelsen vil medføre temperaturfald i kælderen. Herved øges risikoen for fugtproblemer, hvis der ikke ventileres. Det anbefales at etablere udeluftventiler i alle rum, og husejeren bør instrueres i korrekt udluftning af kælderen så fugt mv. undgås.	179.600 kr.	6.700 kr. 0,70 ton CO ₂
Ventilation	Investering	Årlig besparelse
VENTILATION Der er naturlig ventilation i hele bygningen. Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre fremstår i god stand.		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg	Investering	Årlig besparelse
FJERNVARME Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet.		
VARMEPUMPER Der er ikke stillet forslag til varmepumpe, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.		
SOLVARME Der er ikke stillet forslag til solvarmeanlæg, da dette, med bygningens eksisterende varmeanlæg og den dertilhørende energipris, ikke vil kunne medføre et fornuftigt og rentabelt forslag.		
Varmefordeling	Investering	Årlig besparelse
VARMEFORDELING Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.		
VARMERØR Varmerør er udført som 1/2" stålør. Varmerørene i kælderen er isoleret med 30 mm isolering.		
FORBEDRING VED RENOVERING Isolering af varmerør op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.		900 kr. 0,09 ton CO ₂
VARMEFORDELINGSPUMPER I varmeanlægget er der monteret en gammel fordelingspumpe uden trinregulering, af fabrikat Grundfos. Pumpen har en maksimal effekt på 250 Watt.		
FORBEDRING Der foreslås montage af ny varmfedelingspumpe. Det vurderes at den eksisterende pumpe kan udskiftes til en mere effektiv fordelingspumpe.	5.800 kr.	4.500 kr. 0,41 ton CO ₂

AUTOMATIK

Der er monteret termostatventiler på alle radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
VARMT VAND I beregningen er der indregnet et varmtvandsforbrug på 250 liter pr. m ² opvarmet etageareal pr. år.		
VARMTVANDSRØR Tilslutningsrør til varmtvandsbeholder er udført som 1/2" stålør. Rørene er isoleret med 30 mm isolering. Brugsvandsrør med cirkulation er udført som 3/8" stålør. Rørene er ført i kælderen og er isoleret med ca. 20 mm isolering.		
FORBEDRING Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.	21.000 kr.	1.200 kr. 0,12 ton CO ₂
FORBEDRING VED RENOVERING Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm isolering, udført enten med rørskåle eller lamelmåtter.		100 kr. 0,00 ton CO ₂
VARMTVANDSPUMPER I brugsvandsanlægget er der monteret en gammel cirkulationspumpe med trinregulering, af fabrikat Grundfos, type UPE 25-80. Pumpen har en maksimal effekt på 250 Watt.		
FORBEDRING Der foreslåes montage af ny pumpe til brugsvandscirkulation. Det vurderes at den eksisterende cirkulationspumpe kan udskiftes til en mere effektiv cirkulationspumpe.	8.300 kr.	4.000 kr. 0,37 ton CO ₂
VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand produceres i 1300 l varmtvandsbeholder, isoleret med 100 mm isolering.		

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
BELYSNING Belysning i trappeopgangen består af armaturer med almindelige sparerpærer. Lyset styres med trapeautomat.		
FORBEDRING Der installeres nye kompaktlysør og højfrekvente forkoblinger. Der installeres ligeledes nye bevægelsesmeldere for styring af anlægget.	25.400 kr.	2.400 kr. 0,22 ton CO ₂
SOLCELLER Der er ingen solceller på bygningen.		
FORBEDRING Montering af solceller på tagflade mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 44,5 kvm. For at opnå optimal virkningsgrad kan det være nødvendigt at beskære eventuelle trækroner, så der ikke opstår skyggevirkning på solcellerne. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslaget økonomi.	111.300 kr.	10.400 kr. 1,41 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen er opført i 1900 og i betragtning af dette i normal isoleringsmæssig stand.

Ved besigtigelsen af ejendommen forelå der ingen bygningstegninger.

Isoleringsforhold i lukkede (skjulte) konstruktioner baseres på skøn, eftersom der ikke forelå dokumentation for isoleringsforholdene ved udarbejdelse af rapporten.

Der er ikke modtaget oplysninger om konstruktions- og isoleringsforhold fra ejeren af ejendommen. I rapporten er det i statusbeskrivelsen for hver bygningsdel beskrevet hvordan isoleringsforholdet i konstruktionen er bestemt.

Der kan anvises flere rentable besparelsesforslag, samt flere besparelsesforslag ved reovering eller reparationer på ejendommen.

Der er ikke udført destruktive undersøgelser af konstruktionerne i ejendommen. I rapporten er det i statusbeskrivelsen for hver bygningsdel beskrevet hvordan isoleringsforholdet i den pågældende konstruktioner er bestemt

Registreringen af bygningen er forenklet ved at sammenlægge bygningsdele og ved anlæggelse af en gennemsnitsvurdering for bygningsdele i henholdsvis tag, ydervæg og gulv, hvor der er mindre forskelle i opbygning og isolering. Forenklingerne består af følgende:

- Massive facader og gavle.

RENTABLE BESPARELSFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Fladt tag	Isolering af uisolere tag ved bagtrapper med 300 mm isolering	30.000 kr.	1,28 MWh Fjernvarme	800 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af massive ydervægge ved trappetårne med 200 mm	378.900 kr.	29,13 MWh Fjernvarme	17.800 kr.
Massive ydervægge	Udvendig efterisolering af massive ydervægge i begge gavle med 200 mm	381.600 kr.	15,76 MWh Fjernvarme	9.700 kr.
Yderdøre	Udskiftning af massive døre til bagtrapper med nye isolerede døre	21.200 kr.	1,27 MWh Fjernvarme	800 kr.
Etageadskillelse	Efterisolering af gulv mod uopvarmet kælder med 150 mm isolering	179.600 kr.	10,84 MWh Fjernvarme	6.700 kr.
Varmeanlæg				
Varmefordelings pumper	Ny varmfordelingspumpe	5.800 kr.	2.101 kWh Elektricitet	4.500 kr.

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Isolering af brugsvandsrør og cirkulationsledning op til 50 mm	21.000 kr.	1,89 MWh Fjernvarme	1.200 kr.
Varmtvandspum per	Montage af ny cirkulationspumpe	8.300 kr.	1.892 kWh Elektricitet	4.000 kr.

El

Belysning	Installation af højfrekvente kompaktør med bevægelsesmeldere, iht. 2016 krav	25.400 kr.	1.111 kWh Elektricitet	2.400 kr.
Solceller	Montage af nye solceller	111.300 kr.	4.946 kWh Elektricitet 2.222 kWh Elektricitet overskud fra solceller	10.400 kr.

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning			
Loft	Efterisolering af loftsrum med 150 mm isolering	2,84 MWh Fjernvarme	1.800 kr.
Massive ydervægge	Indvendig efterisolering af massive ydervægge i lejlighederne med 200 mm	43,01 MWh Fjernvarme	26.300 kr.
Lette ydervægge	Efterisolering af lette mansard vægge på 3.sal med 200 mm isolering	3,48 MWh Fjernvarme	2.200 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer i kviste ved mansard med nye vinduer med energiruder	4,95 MWh Fjernvarme	3.100 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer ved lejlighederne og ved trappeopgange mod gaden med nye vinduer med energiruder	30,90 MWh Fjernvarme	18.900 kr.
Vinduer	Udskiftning af eksisterende vinduer i trappetårne med nye vinduer med energiruder	3,71 MWh Fjernvarme	2.300 kr.
Ovenlys	Udskiftning af eksisterende ovenlysvinduer med nye vinduer med energiruder	0,60 MWh Fjernvarme	400 kr.

Varmeanlæg

Varmerør	Isolering af varmerør op til 50 mm	1,32 MWh Fjernvarme	900 kr.
----------	------------------------------------	---------------------	---------

Varmt og koldt vand

Varmtvandsrør	Isolering af tilslutningsrør til varmtvandsbeholder op til 50 mm	0,05 MWh Fjernvarme	100 kr.
---------------	--	---------------------	---------

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Falkevej 11, 2400 København NV

Adresse	Falkevej 11, 2400 København NV
BBR nr	101-136035-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1900
År for væsentlig renovering	1997
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	1759 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	130 m ²
Opvarmet bygningsareal	1889 m ²
Heraf tagetage opvarmet	0 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	448 m ²
Energimærke	D
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	A2010

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Det har ikke været muligt at indhente oplysninger om det faktiske forbrug ved energimærkningen.

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

Det registrerede areal i ejendommen stemmer overens med oplysningerne, som er registreret i Bygnings- og Boligregisteret (BBR) hos kommunen.

Der er foretaget en vejledende opmåling af ejendommen, kun til brug for energimærkningen.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Ejers tidligere energiforbrug til opvarmning er ikke oplyst.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme	610,00 kr. per MWh
	2.812 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning	2,10 kr. per kWh

Den anvendte pris for afregning af fjernvarme er bestemt ud fra fjernvarmeværkets gældende takster og betingelser.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.spareenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600496
CVR-nummer 37971235

Ankersen ApS

Danmarksgade 28, 6700 Esbjerg

larsankersen@bbsyd.dk
tlf. 60192747

Ved energikonsulent
Lars Ankersen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen, Søndergade 11, 2200 København N

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

Falkevej 11
2400 København NV



Energistyrelsen

Gyldig fra den 14. december 2020 til den 14. december 2030

Energimærkningsnummer 311482621

Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling Tirsdag d. 16. november 2021 kl. 17.30

Den 16. november 2021 kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Lyksborg i fælleslokalet på Svanevej 25, kælderen med følgende dagsorden:

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
Forslag til vedtægtsændring §13, stk. 2
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3.
(Husorden, pligtarbejde)
9. Eventuelt.
- Herunder evaluering af Fitnessrum

Repræsenteret var 11 andelshavere, heraf 2 ved fuldmagt, ud af 24 mulige svarende til en fremmødeprocent på 45. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Martin Katic

1. Valg af dirigent og referent

Martin Katic blev enstemmigt valgt til henholdsvis dirigent og referent. Martin Katic erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtsens §25 stk. 2 samt § 26, stk. 1.

Dog var der ikke 2/3 fremmødte til at kunne stemme en vedtægtsændring igennem, men det ville blive behandlet og såfremt at 2/3 af de fremmødte stemte for, ville det blive taget op på en ekstraordinær generalforsamling.

2. Bestyrelsens beretning

Peer Nielsen og Trine Dyrholm Eriksen aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

- I Årets løb er der kommet Legeplads i gården, Fitnessrum, værksted samt legerum til børn
- Der har været forskellig vedligeholdelse af ejendommen, her i blandt sprængt vandrør, udskiftning af faldstamme og stigstreng i Svanevej 27. Der ud over skal der laves fortov ud til vejen, som der er ved at komme tilbud på.
- Man vil ligeledes lave en plan over prioriteringen af vedligeholdelsen af ejendommen.

Herefter blev beretningen **taget til efterretning.**

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.

Martin Katic gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2020/2021, udvisende et underskud på 161.017 kr. efter afdrag.

Værdien af ejendommen er steget med 4.095.000 kr. siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret 13.569.091 kr. til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen foreslog en andelskrone på 55,32. Størrelsen af reservationen blev debatteret og Martin Katic orienterede om §5, stk. 2 og muligheden for fastfrysning til generalforsamling.

Der var med indkaldelsen fremsendt et andet forslag til andelskronen på 60,47, hvor man ville benytte den nye vurdering for 2021 og hæve reserven med 2.047.500 kr. og fordele 2.047.500 ud til andelskronen.

Bestyrelsen forelagde grundlaget for de 2 forskellige andelskroneberegninger, hvilket medførte en dialog om andelskronen skulle sættes til 55,32 eller 60,47.

Herefter blev først årsrapport for 2020/2021 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Der var fra flere andelshavere et ønske om at indstille en 3. mulighed til andelskronen.

Hvor man benyttede sig af muligheden for fastfrysning og sætte andelskronen til 60,47, ved at sænke reserven til 11.521.591 kr.

Grunden til dette var, blandt andet at man ikke mente at der skulle laves vedligeholdelsesarbejder, som ville koste et beløb som ville komme i nærheden af at reserven faldt til et kritisk punkt.

Herefter blev først andelskronen på **60,47 uden fastfrysning** sat til afstemning med 2 stemmer for, 7 imod og 3 undlod at stemme og derfor nedstemt.

Dernæst blev andelskronen på **55,32** sat til afstemning med 1 stemmer for, 8 imod og 3 undlod at stemme og derfor nedstemt.

Til sidst blev andelskronen på **60,47 med fastfrysning** sat til afstemning med 6 stemmer for, 3 imod og 3 undlod at stemme og derfor **vedtaget**

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.

Efter enkelte opklarende spørgsmål, blev budgettet der indeholdt en boligafgiftsstigning på 2% pr. 1.8.2021 sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

5. Indkommende forslag

A: Forslag til vedtægtsændring §13, stk. 2

Forslagsstiller motiverede forslaget og lagde vægt på at det med den formulering der er i vedtægterne i dag ikke giver mening at bytte sin andel.

Der var ligeledes forslag om ændring af §13 ved sidste års generalforsamling, hvor paragraffen blev ændret til den måde det står i dag.

Martin Katic oplyste at der ikke var noget fremmødte til at stemme forslaget igennem i dag, men hvis 2/3 af de fremmøde (8) ville stemme for, kunne det tages op på den først kommende generalforsamling.

Forslaget gav anledning til en længere dialog, hvorefter forslaget blev sat til afstemning med 3 stemmer for og 8 imod, 0 stemte blank og derfor **nedstemt**

Der var overordnet stemning for at man lavede om på rækkefølgen i vedtægterne, hvorfor man besluttede at lave et udvalg bestående af Lise Andersen, Emma Wiik og Erik Jensen som skulle kigge nærmere på en nye formulering.

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Kirsten Skov ønskede at genopstille og blev enstemmigt valgt.

Den øvrige bestyrelse ønskede at genopstille og blev alle genvalgt.

Ane Haahr Andersen var midlertidigt fraflyttet foreningen og i den forbindelse trådt ud af bestyrelsen i sommeren 2021. Erik Jensen ønskede at stille op som bestyrelsesmedlem og blev valgt.

Asger Schønheyder og Morten Storgaard ønskede begge at stille op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Fhrad Nozari

Bestyrelsesmedlem Erik Jensen

Suppleant Asger Schønheyder

Suppleant Morten Storgaard

7. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og BDO blev enstemmigt genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.

8. Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).

Der var Intet til dette punkt.

9. Eventuelt.

- Bestyrelsen ønskede evaluering af fitnessrummet som var lavet som et pilotprojekt efter at erhvervslejer WMG Byg opsagde lejemålet. Der var generelt god stemning omkring dette og der var flere i foreningen som benyttede sig af fitnessrummet og de øvrige lokaler som var kommet til rådighed efter at WMG Byg stoppede. Man vil årligt gå glip af en lejeindtægt på lige knap 55.000 for ikke at leje lokalerne ud til en erhvervslejer.
- Der var ligeledes interesse blandt andelshaverene for at høre hvad de andre rum i kælderen blev benyttet til, samt om det var muligt at leje et lokale og at der skulle findes en pris for hvad det skulle koste at leje et rum, som var en for alle, evt. en kvm. pris.
- Der er fortsat 1 erhvervslejemål i foreningen, så man undgår at betale skat af fortjenesten i foreningen.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Haahr Katic

Dirigent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2021-11-26 14:53:19 UTC

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-26 16:22:45 UTC

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-27 01:21:35 UTC

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2021-11-27 13:09:50 UTC

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-28 15:24:48 UTC

NEM ID 

Erik Tønning Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-066253045116

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-11-28 17:54:11 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TA7VW-8WQEQ-5PTZL-UPM3I-QHSPK-AMME6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

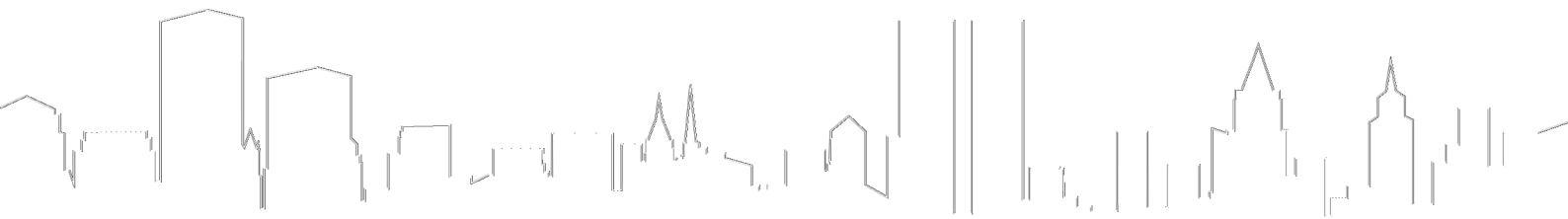
Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

AB Lyksborg - budget 2021/2022

	Budget 2021/22	Budget 2020/21	Regnskab 2020/21
Indtægter:			
Boligafgift	1.058.000	1.059.000	1.058.232
Boligafgift, altaner	144.000	144.000	144.012
Stigning i boligafgift fra 1.8.2021 2%	21.160		
Erhvervsleje	13.506	66.000	49.117
Vaskeri	10.000	10.000	12.900
Fælles pligtarbejde	8.000	8.000	8.000
Øvrige indtægter	0	0	0
Indtægter i alt	1.254.666	1.287.000	1.272.261
Udgifter:			
Vedligeholdelse m.v.:			
Vaskeri	2.500	2.500	1.399
Have- og gårdanlæg	0	0	6.000
Småanskaffelser	0	0	56.143
Ekstraordinær vedligeholdelse:			
Udskiftning af faldstammer	0	119.250	119.250
Ny vaskemaskine (vedt. i 2019)	40.000	40.000	0
Gulv, festkælder og vaskekælder	60.000	60.000	0
Legeplads (vedt. i 2019)	0	120.000	123.500
Alm. vedligeholdelse	101.416	96.050	58.942
Vedligeholdelse m.v. i alt	203.916	437.800	365.234
Skatter og afgifter:			
Ejd. Skat mv.	205.000	201.000	202.337
El, fællesarealer	20.000	0	22.325
Skatter og afgifter i alt	225.000	201.000	224.662
Forsikringer og abonnementer:			
Bygningsforsikring m.m.	53.000	46.000	51.391
Abonnementer	13.000	12.000	11.159
Forsikringer og abonnementer i alt	66.000	58.000	62.550
Renholdelse og lønninger:			
Vicevært aflønning m.v.	68.000	68.000	64.991
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1.000	1.000	0
Snebekæmpelse	10.000	5.000	15.139
Vicevært m.v. i alt	79.000	74.000	80.130
Foreningsudgifter:			
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	7.500	7.500	3.541
Bestyrelseshonorar	19.250	19.250	19.250
Beboeraktiviteter	10.000	7.500	15.409
Vedligeholdelsesplan	0	15.000	14.994
Repræsentation, gaver og blomster m.v.	0	0	0
Energimærkning, udløber 14.12.2030	0	0	12.419
Kontorhold	2.500	2.500	
Foreningsudgifter i alt	39.250	51.750	65.613
Administrationsomkostninger:			
Administrationshonorar	56.000	55.700	53.961
Valuarvurdering	16.000	16.000	14.500
Revisionshonorar	22.000	20.000	21.250
Porto, gebyrer bank m.v.	3.500	3.500	3.102
Honorar nøgletal	4.000	4.000	4.000
Varmeregnskabshonorar	9.000	8.500	8.698
Øvrige	1.000	2.500	1.800
Administrationsomkostninger i alt	111.500	110.200	107.311
Finansielle omkostninger:			
Prioritetsrenter	286.500	293.000	290.588
Renteomkostninger bank	10.000	0	7.561
Kurstab og låneomkostninger	0	0	0
Finansielle omkostninger i alt	296.500	293.000	298.149
Driftsomkostninger i alt	1.021.166	1.225.750	1.203.649
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	233.500	61.250	68.612
Afdrag på prioritetsgæld	233.500	230.000	229.629
Årets resultat	0	-168.750	-161.017

VEDLIGEHOULDELSESPLAN

Andelsboligforeningen Lyksborg



22. December 2020

Genereret af Daniel Andersen
salg@schodt.dk

SCHODT

Indholdsfortegnelse

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan	3
Konklusion på ejendommens tilstand	4
Prioritering af arbejdsopgaver	5
Guide til det videre forløb	6
Beskrivelse af ejendommen	7
Vejledning til bygningsdelskortene	8
Tilstandsoversigt	9
01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
03 Sokkel	14
04 Kælder og fundament	16
05 Kældergulv	18
06 Facade mod gade	20
07 Facade mod gård	22
08 Brandkamme og skorstene	24
09 Etageadskillelse	25
10 Tagkonstruktion	27
11 Tagrender og nedløb	29
12 Yderdøre	31
13 Vinduer	33
14 Hovedtrapper	35
15 Bagtrapper	37
16 Udvendige trapper	39
17 Tagbelægning	41
18 Afløb	43
19 Vandinstallation	45
20 Varmeanlæg	47
21 El-installation	49
22 Ventilation	51
23 Altaner	53
24 Øvrige bygninger	55

25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57
10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Lyksborg	58
Byggesagsomkostninger	60
Grundlag for vedligeholdelsesplanen	61
Betingelser og vilkår	62

Introduktion til jeres nye vedligeholdelsesplan

Kære Andelsboligforeningen Lyksborg

Tillykke med jeres nye vedligeholdelsesplan, og endnu en gang tak, fordi I valgte SCHØDT til at lave den. Vi håber, at den lever op til jeres forventninger.

Nærværende vedligeholdelsesplan er udarbejdet efter en grundig visuel gennemgang af jeres ejendom, og den indeholder deraf en tilstandsvurdering på ejendommens bygningsdele og installationer. På baggrund af vores registreringer, sammenlagt med ejendommens historik og data, har vi udarbejdet denne skræddersyede vedligeholdelsesplan til jer.

Vedligeholdelsesplanen har en simpel pædagogisk opbygning, som gerne skulle gøre det let for jer at holde overblikket over bygningens drift og vedligehold. På den måde sørger vi for, at I kan opretholde det nødvendige vedligeholdelsesniveau på ejendommen med mindst mulig indsats.

For at gøre vedligeholdelsesplanen overskuelig, har vi opbygget den således, at I ikke behøver at læse de enkelte bygningsdelskort. I planens indledende afsnit får I det nødvendige overblik til at forstå det vigtigste i vedligeholdelsesplanen, og I kan ud fra dette tage stilling til, hvad der skal gøres nu og her, og hvordan I kommer videre.

Vedligeholdelsesplanen præsenterer jer først for konklusionen på ejendommens tilstand og giver derefter en anbefaling til prioritering af jeres forestående bygge- og renoveringsopgaver. I forlængelse af prioriteringsoversigten får I en guide til håndtering af det videre forløb.

Efter guiden har vi lavet en kort beskrivelse af jeres ejendom inkl. stamdata, en vejledning til hvordan man læser bygningsdelskortene og en opsummeret tilstandsoversigt.

Herefter har vi udarbejdet et 10-års vedligeholdelsesbudget på baggrund af de anskuede arbejdsopgaver og erfaringspriser, som er beskrevet i bygningsdelskortene. I forlængelse af budgettet har vi lavet en oversigt over de gængse byggesagsudgifter, man som oftest skal tage højde for ved en byggesag.

Giver vedligeholdelsesplanen anledning til spørgsmål, eller har I brug for sparring til at komme videre med en renoveringsopgave, er I meget velkomne til at kontakte os på telefon 3393 1550.

God læselyst og godt vedligehold.

På vegne af SCHØDT A/S
Søren Schødt

Konklusion på ejendommens tilstand

Efter byggeteknisk gennemgang af ejendommen A/B Lyksborg beliggende på Falkevej 11 og Svanevej 25-27, 2400 København NV, konkluderes det, at ejendommen generelt er i god stand. Der er dog behov for løbende vedligehold og reovering inden for vedligeholdelsesplanens 10-årige periode. I nedenstående konklusion er opridset hvilke områder, I som ejendommejere skal have særligt fokus på.

Såfremt vedligeholdelsesplanen skal prioriteres, anbefales følgende:

1. Ny belægning på gadeside (Nødvendigt)
2. Løbende hensættelse til udskiftning af brugsvandrør (Nødvendigt)
3. Maler- og snedkerreparation af bagtrapper (Fordelagtigt)
4. Udskiftning af vinduer (Fordelagtigt)
5. Løbende reparation af kviste og tagflader (Fordelagtigt)
6. Teknisk gennemgang af ventilationsanlæg (Fordelagtigt)

Eventuelle stilladskrævende arbejder er placeret i samme årstal for på den måde at spare unødvendige udgifter. Såfremt der opstilles facadestillads på ejendommen, bør en fuld facaderenovering/afrensning overvejes, hvilket dog ikke er medtaget i vedligeholdelsesplanen, da det ikke er byggeteknisk påkrævet ved planens udarbejdelse.

Prioritering af arbejdsopgaver

Nedenfor har vi udarbejdet et forslag til, hvordan I bør gribe vedligeholdelsesplanen an, så I får jeres ejendoms tilstand op på et acceptabelt niveau. Bemærk venligst, at alle priser er ekskl. moms.

Bør laves nu Indenfor 1-3 år

kr. 260.721

Byggesagsudgifter

kr. 39.771
Handværkerudgifter

kr. 220.950

Indeholdte kort:

01 Belægning på gadeside	10
02 Belægning på gårdsiden	12
07 Facade mod gård	22
11 Tagrender og nedløb	29
14 Hovedtrapper	35
16 Udvendige trapper	39
17 Tagbelægning	41
18 Afløb	43
19 Vandinstallation	45
20 Varmeanlæg	47
21 El-installation	49
22 Ventilation	51
25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	57

Kan udskydes Indenfor 4-6 år

kr. 284.675

Indeholdte kort:

09 Etageadskillelse	25
11 Tagrender og nedløb	29
15 Bagtrapper	37

Kan udskydes Helt op til 7-10 år

kr. 1.577.500

Indeholdte kort:

03 Sokkel	14
12 Yderdøre	31
13 Vinduer	33
23 Altaner	53
24 Øvrige bygninger	55

Guide til det videre forløb

Står I overfor en byggeopgave, så kan det i første omgang godt virke som en stor og uoverskuelig omgang.

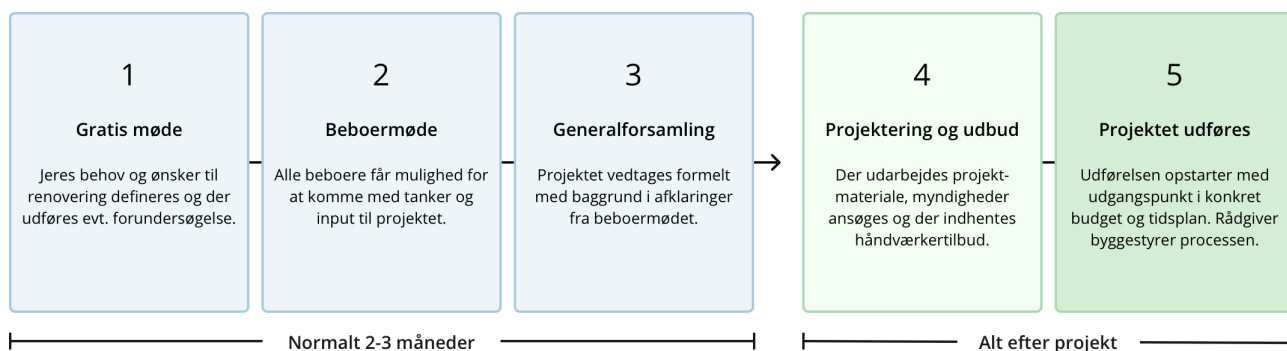
Hos SCHØDT har vi over 20 års erfaring med byggeteknisk rådgivning for andels- og ejerboligforeninger. Gennem tiden har vi rådgivet i forbindelse med stort set alle typer af renoveringsprojekter, og vi vil også meget gerne hjælpe jer. Vi er foreningens tillidspartner og har de nødvendige kompetencer til at gennemføre opgaven, så I kan fokusere på at tage beslutningerne efterhånden, som vi fremlægger dem for jer.

Indenfor renoveringsopgaver specialiserer vi os blandt andet i:

- Tagrenoveringer
- Facaderenoveringer
- Vinduesrenoveringer / udskiftninger
- Etablering af taglejligheder
- Opsætning af nye altaner
- Byfornyelsesprojekter

Som jeres tekniske rådgiver bistår vi jer fra projektets start til slut, og vi hjælper jer igennem alle byggeriets faser og indsatser. Vi planlægger projektet med udgangspunkt i jeres specifikke ønsker og behov, mens vi sørger for, at opgaven projekteres, udbydes og gennemføres. Samtidig tager vi højde for jeres økonomiske situation og guider jer til at nå den bedst mulige løsning med de midler, I har.

Nedenfor har vi lavet et grafisk overblik over processen i et godt projektforsløb.



Vi hjælper jer også gerne med at komme videre med de mindre vedligeholdelsesopgaver (typisk i håndværkerudgifter under kr. 250.000,-), hvor I måske blot har brug for en anbefaling til valg af en håndværker. Via MinEjendom kan I med få klik blive sat i kontakt med nogle af branchens dygtigste fagmænd, og det er selvfølgelig helt gratis og uforpligtende at lave en forespørgsel. Se mere på minejendom.dk.

Beskrivelse af ejendommen

Ejendommen tilhørende A/B Lyksborg er en etageejendom fra år 1900 med 3 etager, udnyttet tagetage og kælder. Ejendommen har et bebygget areal på 449 m² med et samlet boligareal på 1.759 m² og et kælderareal er på 448 m².

Ejendommen er beliggende på Falkevej 11 og Svanevej 25-27, 2400 København NV. Ejendommen indeholder 27 andelslejligheder med adgang fra tre hovedtrapper og tre bagtrapper. Adgang til fællesfaciliteter i kælder sker via bagtrapper og udvendige kældertrapper.

Kælderen er indrettet med pulterkamre, vaskerum, fyrrum og fællesrum.

Taget er udført som et sadeltag/mansardtag med bølgeeternitplader og med eternitskifer på mansarddelen. Ved mansard er der lejligheder, og ved sadeltag er der tørrelofter og pulterkamre.

Facader mod gaden er udført som blank rød murværk, mens facader mod gården er udført som blank gul murværk. De to gavle er murværk med puds.

Bygningen er med vinduer og døre i træ.

Stamdata

Kommunenavn	København NV
Foreningsnavn	Andelsboligforeningen Lyksborg
Matrikel Nr.	14cy
Opførselsår	1900
Om/tilbygningsår	1997
Bygningsareal	1.827 m ²
Bebygget areal	483 m ²
Boligareal	1.759 m ²
Erhvervsareal	194 m ²
Kælderareal	448 m ²
Tagareal	n/a
Etager	4
Energimærke er gyldigt til:	2020.12.19

Vejledning til bygningsdelskortene

I det kommende afsnit vil vi gennemgå tilstanden på de individuelle bygningsdele, som er blevet besigtiget ved gennemgangen af jeres ejendom. Konkrete observationer står i *Beskrivelse*, mens det anbefalede løbende vedligehold står i *Vedligehold*. Såfremt der er behov for udgiftsrelateret vedligehold eller renovering, følger dernæst en opgaveoversigt med prisoverslag på, hvad det vil koste.

Nederst i bygningsdelskortene finder I de tekniske driftsoplysninger og fotoregistrering med billeder taget ved gennemgangen på jeres ejendom.

Alle opgaver i vedligeholdelsesplanen opdeles efter Drift (D), Vedligehold (V) og Forbedring (F), hvilket fremgår i det efterfølgende 10-års vedligeholdelsesbudget.

Nedenfor ses en nærmere beskrivelse af de 3 kategorier.

Vedligehold (V)

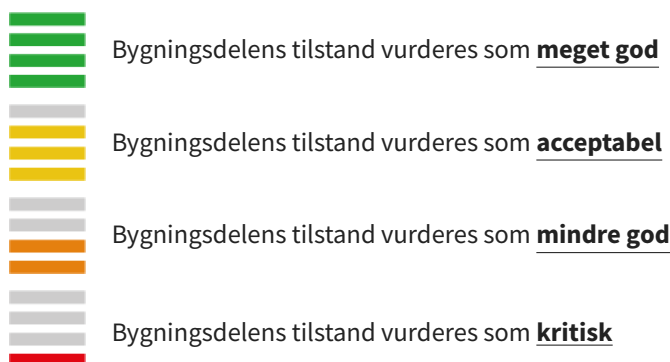
Vedligehold omfatter løbende vedligehold, der traditionelt både omfatter forebyggende, planlagt vedligehold og afhjælpende vedligehold. Alle dele har til formål længst muligt at opretholde bygningsdelens levetid, udseende og funktioner. Afhjælpende vedligehold er erfaringsmæssigt dyrere end planlagt vedligehold.

Drift (D)


























Drift omfatter eftersyn, inspektion og tjek, som udføres af ejendommens ejer, ejendomsinspektør, vicevært, tekniker eller entreprenør. Herudover indeholder Drift abonnementsordninger til f.eks. varmeanlæg, ventilation og lignende.

Forbedring (F)

Forbedring omfatter opretningsarbejder, som også kan benævnes som genopretning eller total forbedring/udskiftning af nedslidte bygningsdele. Herudover omfatter det moderniserings- eller forbedringsarbejder, der bibringer ejendommen nye kvaliteter og funktioner, f.eks. isolerings- og badeværelsesarbejder, etablering af nye tekniske installationer og faciliteter.



Tilstandsoversigt

Betegnelse	Tilstand	Prioritering	Første Aktivitet
01 Belægning på gadeside	 Mindre god	1	2021
02 Belægning på gårdsiden	 Acceptabel	1	2022
03 Sokkel	 Acceptabel	3	2026
04 Kælder og fundament	 Acceptabel	3	-
05 Kældergulv	 Acceptabel	3	-
06 Facade mod gade	 Acceptabel	3	-
07 Facade mod gård	 Acceptabel	1	2021
08 Brandkamme og skorstene	 Acceptabel	3	-
09 Etageadskillelse	 Acceptabel	2	2025
10 Tagkonstruktion	 Acceptabel	3	-
11 Tagrender og nedløb	 Acceptabel	1	2021
12 Yderdøre	 Acceptabel	3	2026
13 Vinduer	 Acceptabel	3	2026
14 Hovedtrapper	 Acceptabel	1	2021
15 Bagtrapper	 Mindre god	2	2025
16 Udvendige trapper	 Acceptabel	1	2021
17 Tagbelægning	 Acceptabel	1	2021
18 Afløb	 Acceptabel	1	2022
19 Vandinstallation	 Acceptabel	1	2021
20 Varmeanlæg	 Acceptabel	1	2021
21 El-installation	 Acceptabel	1	2022
22 Ventilation	 Acceptabel	1	2021
23 Altaner	 Acceptabel	3	2027
24 Øvrige bygninger	 Acceptabel	3	2027
25 Opdatering af vedligeholdelsesplan	 Meget god	1	2025

01 Belægning på gadeside

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Belægningen på gadeside er udført med en række betonfliser på Falkevej og ellers asfalt på begge sider. På Svanevej er belægningen ligeledes udført som asfalt. Ved hoveddøre er trappesten udført i granit og er fundet i fin stand. Asfaltbelægningen fremstår ujævn med flere efterreparationer. Betonfliser på Falkevej ligger rimeligt.

Ved kinnekullerende og tagedløbsbrønd er belægningen ikke undermineret, og disse ligger med fint fald væk fra bygningen.

Der er afsat 5.000 kr. i efterfølgende vedligeholdelse til udbedring af huller og lunker.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunker, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Bemærk at vedligehold af offentlige belægninger kan henhøre under kommunen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris i alt	
2021	Afskrælning af asfalt slidlag	120	m ²	Kr. 185	Kr.	22.200
2021	Nyt asfalt slidlag 50 mm	120	m ²	Kr. 375	Kr.	45.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	67.200

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



02 Belægning på gårdsiden

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Gårdarealet er tidligere blevet renoveret, og der er blevet etableret nyere gårdmiljø. Den nuværende belægning er lagt i fin stand og med god afvanding væk fra bygningerne mod afløb i belægning. Det vurderes, at der ikke er sket skader på grund af overfladevand fra belægning i gården. I belægningen er der enkelte steder mindre lunger.

Vedligehold Årligt gennemgås belægninger for ujævnheder, lunger, revner eller knækkede belægninger. Alle belægninger skal have fald væk fra bygningen.

Afløbsriste skal renses 4 gange om året. Belægninger bør holdes fri for efterårets blade, og vinterperiodens saltning bør minimeres eller erstattes med f.eks. grus, da saltning kan være hårdt over for belægninger og bygningens facader. Mursten, puds og fuger kan smuldre som en konsekvens heraf.

Konstateres vandpytter i belægninger, rettes belægningsområdet op. Fuger mellem fliser og andre belægningssten efterfyldes efter behov. Knækkede fliser skiftes ud, og underlag under de knækkede fliser kontrolleres for bæreevne og om nødvendigt forbedres på passende vis.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2022	[] Opretning af mindre lunger i belægning inkl. opbygning	1	skøn	Kr. 4.000	Kr.	4.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	4.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2030)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2024)
Pris for næste vedligehold	Kr. 4.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



03 Sokkel

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen har murede fundamenter, som virker som væger i den fugtige jord, dvs. jordfugten suges op i murværket og kommer til sokkelpudsen indefra. En del af fugten fordamper dog ud i kælderen, hvor malingen skaller af muren.

Der er ikke oplyst at være problemer med fugtige vægge i stueetagen. Sokkelpudsen ser ud til at være ført lige til eller under terræn.

I facaden mod gaden er soklen med bordursten.

Vedligehold Årligt eftergås sokkel mod gård og gade for revner, pudsafskalninger og malingens tilstand vurderes. Mindre revner og pudsafskalninger udbedres, så soklen holdes vandtæt. Evt. bør der males med sokkelasfalt eller anden velegnet maling. Er der større revner i soklen, bør rådgiver tilkaldes for afklaring af evt. problemer med fundamentet eller lignende. Hvis soklen er opfugtet, eller der trænger vand ind i soklen, kan det skyldes flere årsager: 1. at overfladevand ledes ind mod bygningen, 2. at regnvand sprøjter op på soklen, 3. at der om vinteren ligger sne op ad soklen, eller 4. at grundfugt suges op i fundamentet.

Der holdes øje med, om der er saltudblomstringer, som kan stamme fra muren eller fra, at der i løbet af vintermånederne bliver saltet.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	Gennemgang og reparation af sokkel mod gade.	50	lbm	Kr. 200	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



04 Kælder og fundament

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bygningen er grundmuret, og der er ikke efterfølgende etableret udvendig fugtspærre og omfangsdræn. I mindre omfang er der observeret tegn på opstigende grundfugt i kælder via fugtmåling i fundamenter og vægge. I mindre områder er vægpuksen og fugerne afskallet.

Kælderen virker tør, og naturlig ventilation vurderes at være tilstrækkeligt.

Kælderen anvendes til vaskekælder, tørrerum, fyrrum og fællesrum.

Vedligehold Kældervægge og fundamenter eftergås for pudsafskalninger, saltudblomstringer og skjolder på vægge, som kan være tegn på fugtpåvirkninger. Læg en hånd på murværket og mærk, om det virker vådt og undersøg om træværk virker opfugtet - evt. vha. en syl og/eller fugtmåler.

Det bør kontrolleres, om kælder er tilstrækkeligt ventileret i forhold til fugtbelastningen. Kælderlugt eller muldlugt kan være tegn på for dårlig udluftning. Det afgøres i givet fald, om årsagen kan være fugt fra tøjtørring, opstigende grundfugt og/eller manglende ventilation.

Overflader skal være fri for skimmelvækst, og vægge skal generelt holdes fri for indvendige forsatsvægge, isolering, tapet og diffusionstæt maling. Derudover frarådes at placere møbler og opbevare gods direkte op ad ydervægge i ældre kældre. Generelt frarådes at opbevare organiske materialer i ældre kældre pga. risikoen for angreb af skimmelsvamp.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



05 Kældergulv

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Kældergulvet er udført som traditionelt klaplæg af beton. Der ses mindre revner og afskalninger i klaplæget.

Der er ikke kapillarbrydende lag under klaplæget, hvorfor det må forventes, at der er et generelt fugtproblem under hele klaplæget.

Vedligehold Kældergulve eftergås for revner, huller og områder, der lyder 'hult'. Sådanne områder kan være tegn på, at underlaget er undermineret fx pga. kloakledninger, som er faldet sammen. Det kan også skyldes, at underlaget har sat sig, hvorved der kommer et hulrum. Kældergulvet skal være udført med fald mod evt. afløb.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



06 Facade mod gade

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gaden fremstår i blank mur af røde mursten og med friser i bordursten (granit).

Murværk er fuget om og fremstår i god stand, dog med mindre områder med lidt fugenedslidning.

Sålbænke er i naturskifer og uden synlige skader.

I begge gavle er der pudset murværk, og i gavlen mod syd er der lidt graffiti.

Der er i efterfølgende vedligehold afsat 15.000 kr. til gennemgang og små reparationer på facaden.

Vedligehold Blankt murværk:
Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegroninger, revnedannelser og /eller fugt påvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2025)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 15.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



07 Facade mod gård

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Facade mod gården fremstår i blank mur af gule sten i pæn stand, alderen taget i betragtning. Fugerne er de originale med pletvise reparationer. I murværk er der mindre områder med fugenedslidning. Sålbænke er i naturskifer og uden synlige skader.

Vedligehold Blankt murværk: Murede facader gennemgås for manglende mørtelfuger, algebegrøninger, revnedannelser og /eller fugtpåvirkninger. Der holdes øje med, om mindre revner udvikler sig. Ved større revner eller revner, som udvikler sig, anbefales at kontakte en rådgiver for klarlægning af årsag og metode til udbedring, herunder at iværksætte foranstaltninger, så revnerne om muligt ikke opstår igen. Fuger opretholdes og skiftes, hvor huller eller revner er opstået. Fuger omkring vinduer og døre skal være intakte og slutte tæt i alle hjørner. Revner i sålbænke eller gesimser er vigtigt jævnlige at udbedre for, at underliggende facademur ikke op fugtes, da dette kan medføre frostsprængninger. Ved forvitrede teglsten vurderes, om disse skal udskiftes. Årsagen til skaderne klarlægges for at forebygge, at de opstår igen. Ved opfugtet facade er det vigtigt at kende til årsagen. Der kan være tale om opstigende grundfugt, utæthed i tagrende- eller nedløbsrør, vandskade m.v. Det anbefales at en rådgiver kontaktes, hvis årsagen til fugten ikke er åbenlys.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Gennemgang og udkradsning af mørtelfuger og omfugning	10	m ²	Kr. 985	Kr. 9.850
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 9.850

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 9.850
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



08 Brandkammer og skorstene

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Skorstene er istandsat i forbindelse med tidligere tagudskiftning. Skorstene fremstår med grå puds. Ved overgang mellem tagflader og skorstene ses ingen utætheder.

Der er afsat mindre beløb i efterfølgende vedligehold til mindre reparationer i 2027.

Vedligehold Skorstene eftergås for pudsafskalninger, revner, huller i fuger og løstsiddende afdækninger. Hvis en skorsten fortsat benyttes til aftræk fra ild, kontrolleres via renselemme, om der er løbesod.

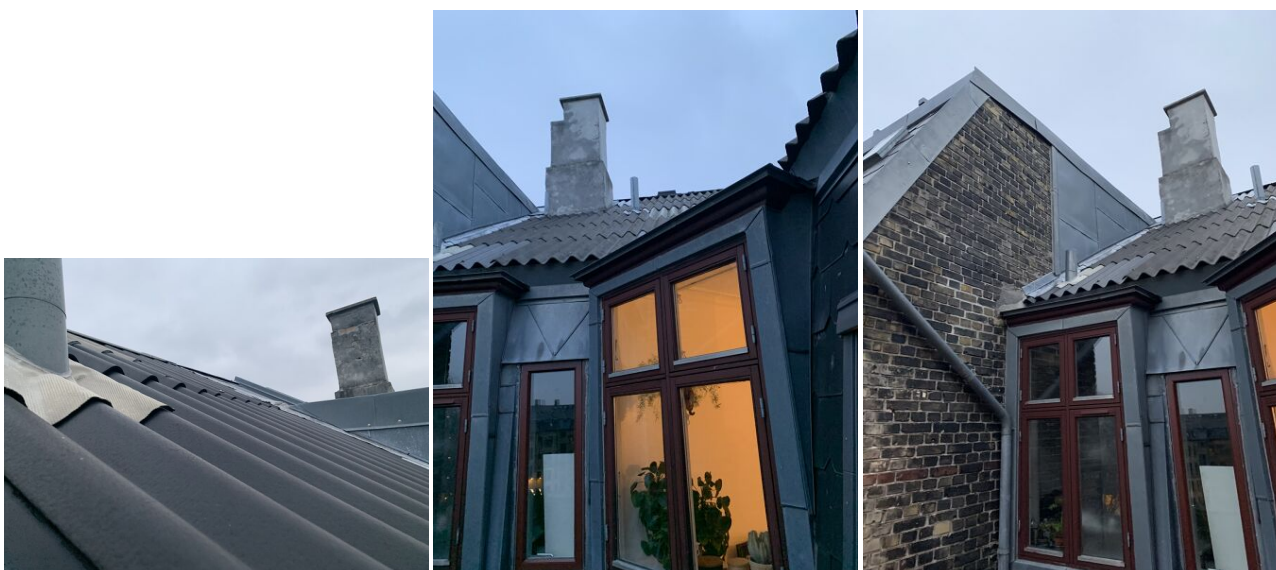
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



09 Etageadskillelse

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Etageadskillelsen mellem kælder og stueetage er udført som et baumedæk. Etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen er i store områder isoleret nedefra.

Etageadskillelsen mellem de øvrige etager er udført i bjælkelagskonstruktion.

Etageadskillelser skal løbende gennemgås og reparereres, hvis der konstateres fejl. Etageadskillelser indgår i ejendommens brandsikring og skal derfor være intakt.

Vedligehold Etageadskillelser eftergås for fugtige pletter og gennembrydninger ved rørgennemføringer m.v.. Revner eller huller i puds på underside lukkes. Gennemføringer i etageadskillelser skal være lukket brandmæssigt korrekt. Træværk eftergås for fugtophobning, evt. vha. syl og fugtmåler. Betondæk eftergås for skader eller rustudslag.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2025	Reparation af revner og huller	10	m ²	Kr. 550	Kr.	5.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	5.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2032)
Eftersyn	Hvert 3. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



10 Tagkonstruktion

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Tagkonstruktionen er opbygget som sadeltagskonstruktion med synlige spær. Tagbelægningen er udskiftet, hvorved spær er blevet oprettet ved påsømning af spærtræ. Der er etableret undertag i mindre områder med udluftning via ventilationsstudser. Undertaget er løst og ikke udført korrekt. Der skal derfor løbende efterses for defekter og huller. Tjek evt. på regnvejrsdage og ved fygesne.

Tagkonstruktionen ved mansardtag er ikke besigtiget pga. parallelbeklædning i de besigtigede lejligheder uden skunklåger.

Tagrummet anvendes til tørreloft og til pulterkamre. Tagrummet er fint ventileret og trænger ikke til supplerende udluftning.

Der er i efterfølgende vedligehold afsat mindre beløb til reparationer.

Vedligehold

Tagkonstruktion gennemgås løbende for synlige utætheder og skjolder på spær, undertag og ved sammenbygninger og gennemføringer. Tagkonstruktionen gennemgås for evt. tegn på fugtphobninger, råd, svamp eller insektangreb.

Træværk skal være hårdt og intakt. Undersøgelsen kan med fordel udføres vha. syl og fugtmåler. I tvivlstilfælde må tilkaldes rådgiver med særlige kompetencer. Det sikres, at installationer og anlæg i tagrummet, der ligger på den kolde side af evt. isolering, er isoleret, så frostsprænger og kondensering på rør undgås.

Det sikres, at tagkonstruktionen er ventileret tilstrækkeligt. Det kan være ved kip, tagfod, vha. særskilte taghætter og/eller vha. ventilation igennem tagbelægningen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
	Samlet sum ekskl. moms				Kr. 0

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 8. år (første gang i 2028)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 5.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



11 Tagrender og nedløb

Sidst opdateret 11-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagrender og nedløb er udført i zink, og nederste del af nedløb ved gadeplan på gadefacaden er enkelte steder udført i stål. Mod gaden står nedløb i indhak og er derved beskyttet mod slag. Der kunne ikke konstateres utætheder, da besigtigelsen skete i tørvejr.

Ved kinnerkule rande ses enkelte steder hvor tuden ikke vander korrekt af, ved fortov. Denne skal drejes, så vand ikke udskiller fuger.

Vedligehold Tagrender og nedløb skal efterses hvert efterår for evt. blade og skidt, som skal fjernes, således vandet uhindret kan løbe til kloak. Tagrender og nedløb gennemgås årligt for utætheder, defekte samlinger, fastgørelser og korrekt tilslutning til brønd. Utætheder kan opdages ved, at facade mod tagrende eller nedløb er opfugtet eller ligefrem gennemblødt. Ved længere tids utæthed kan komme algebegroninger, hvor vandet rammer facaden. Det sikres, at tagrender opretholder tilstrækkeligt fald mod tagnedløb. Ved overgang til kinnekullerender sikres, at disse holdes rene og at evt. lunger rettes op.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt	
2021	Justering af nederste bøjning.	1	sum	Kr. 800	Kr.	800
2024	Eftergang og rensning af tagrender og nedløb	7	timer	Kr. 425	Kr.	2.975
2024	Liftleje	1	dag	Kr. 6.200	Kr.	6.200
Samlet sum ekskl. moms					Kr.	9.975

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 3. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2021)
Pris for næste vedligehold	Kr. 9.175
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



12 Yderdøre

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Døre i facader mod gaden og mod gården er alle i træ og i god stand både snedker- og malermæssigt.

Døre mod altaner er alle udført i træ-alu.

Vedligehold Malede yderdøre af træ skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Træet gennemgås for længere tids opfugtning og om det er nedbrudt af råd. Yderdøre kontrolleres for, om de slutter tæt, eller der er behov for justering og smøring. Tætningslister skal være hele og elastiske. Bundstykke, dørpumpe, greb og låse eftergås og vedligeholdes om nødvendigt.

Døre af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	Maling af yderdøre	10	stk.	Kr. 2.000	Kr. 20.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 20.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2021)

Pris for næste vedligehold Kr. 20.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



13 Vinduer

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vinduerne er trævinduer, og de fleste er ældre vinduer med almindelige termoruder. Vinduerne er senest malet i 2010, og de fremstår i rimelig stand.

Der er pt. ikke monteret friskluftventiler i vinduer, hvilket bør gøres for at sikre bedre indeklimaforhold.

Ældre vinduer med almindelige termoruder er ofte med kuldeindfald og træk, mens nye vinduer giver en betydelig bedre komfort. Det bør overvejes, om vinduerne skal skiftes til nye med energiruder og mindre vedligeholdelsesinterval, da totaløkonomien kan være bedre end ved renovering.

Vedligehold

Malerbehandlede trævinduer skal have en lukket og tæt overfladebehandling, så træet er beskyttet mod opfugtning. Vinduer gennemgås for, om malingen er ved at være udtjent, om træet har været opfugtet i længere tid, og om det er nedbrudt af råd. Vinduer kontrolleres for, om de slutter tæt, eller om der er behov for justering. Tætningslister skal være hele og elastiske. Termoruder skal være tætte og klare. Kældervinduer kan være særligt udsatte for skader som følge af fugt.

Det rigtige tidspunkt at male vinduer på er lige før, malingen begynder at sprække. På denne måde kan man være sikker på at male på tørt træ. Desuden er det økonomisk fordelagtigt, fordi maleren ikke skal bruge tid på at skrabe gammel maling af, men kan nøjes med at vaske overfladen og slibe let, inden den nye maling kan lægges på.

Vinduer af træ-alu skal som udgangspunkt ikke vedligeholdes på den udvendige aluminiumsoverflade. Det anbefales dog altid jævnligt at afvaske overfladerne med fx autoshampoo, samt følge producentens anvisninger for øvrig vedligeholdelse og justere og smøre gående dele.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2026	Udsiftning af vinduer	130	stk. ca	Kr. 9.500	Kr. 1.235.000
2026	Lifteleje til vinduesmontage	45	dage	Kr. 6.500	Kr. 292.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 1.527.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 8. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2027)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



14 Hovedtrapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Hovedtrapper er i middel tilstand og ser ud til at være malermæssig istandsat inden for den seneste tid. I stueplan ved yderdøre ses afskalninger på vægge.

Trin er oprettet og belagt med linoleum og med forkanter af aluminiumslisters. Vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er i god stand. Døre til lejligheder er brandsikrede og malermæssigt vedligeholdt inden for den senere tid.

Trappebelysning er med sparepærer og med sensor.

Der afsættes 45.000 kr. til efterfølgende vedligehold til malerreparationer etc.

Vedligehold I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for, om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort, og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen.

Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb, kontrolleres det, om der er tilstrækkelig ventilation.

Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, og så de kan fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Maler- og snedkerreparation af trapper i stueplan	3	opg.	Kr. 10.000	Kr. 30.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 30.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 45.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



15 Bagtrapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Bagtrapper fremstår i original stand. Indgangsrepos og trappeløb til kælderen er udført i beton.

Trappeopgange fremstår som ved opførslen og er med yderst nedslidte trappetrin. Vægge, vanger, stødtrin, balustre, fenderlister, håndlister og vinduesplader er slidte og ramponeret.

Døre til lejligheder er i rimelig stand og ses korrekt brandsikrede i besigtigede lejligheder.

Belysningen i bagtrapper er med sparepærer og med sensor.

I denne vedligeholdelsesplan er der afsat beløb til en totalrenovering af bagtrapper, som naturligvis kan reduceres, hvis det ønskes. Såfremt foreningen ønsker bistand til ovenstående renoveringen, kan SCHØDT A/S være behjælpelig, og kontaktes på tlf.: 3393 1550 eller e-mail: Info@schodt.dk

Vedligehold I trappeopgange holdes der øje med revner, pudsafskalninger, huller og skjolder på vægge og undersider af trappeløb. Revner og puds genoprettes og evt. filt eller væv sættes op. Skjolder på vægge og undersider kan skyldes utætheder.

Trappeværn, rækværk og gelænder eftergås for om de er stabile og tilstrækkeligt fastgjort og om der er behov for vedligehold af overfladebehandlingen. Trapper eftergås for løse forkanter, nedslidte trin, huller i belægning eller nedslidt lakering. Belægninger ved indgang eftergås for revner eller huller. Det eftergås om nederste trappeløb mod evt. kældergulv er blevet opfugtet. Er der aflukket rum under nederste trappeløb kontrolleres det, om der er tilstrækkelig ventilation.

Trappeopgange skal være fri for effekter og affald, da det kan udgøre en sikkerhedsrisiko, og så de kan fungere som flugtveje i tilfælde af brand.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	Maler- og snedkerreparation af bagtrapper	3	opg.	Kr. 90.000	Kr. 270.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 270.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 7. år (første gang i 2032)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2027)

Pris for næste vedligehold Kr. 0

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



16 Udvendige trapper

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Udvendig kældertrappe mod gaden er med trin i granitsten og med vanger og bund i beton. Vanger er medtaget og med afskallet puds flere steder.

Udvendige trapper mod gården består af trin i beton. Vanger er udført i beton og teglsten, mens bunden er støbt beton med afløb. Udvendige trapper til gården er i god stand.

Der er afsat 5.000 kr. til mindre reparationer i efterfølgende vedligehold.

Vedligehold Udvendige trapper efterses årligt for revner og pudsafskalninger på vanger, trin eller flader. Bund i trappeskakte og lyskasser renses for skidt og blade og eftergås for revner og lunger. Det kontrolleres, at vand ledes uhindret til afløb.

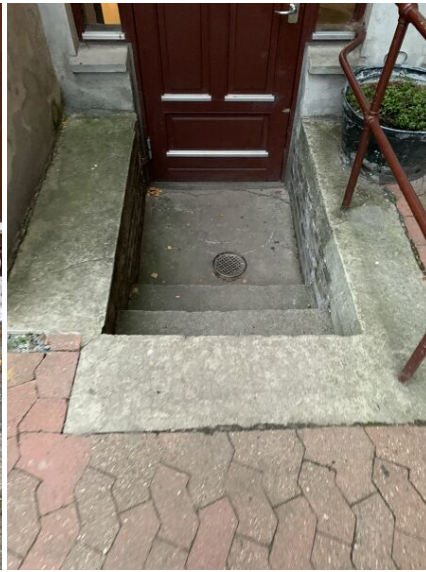
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Istandsættelse trappevanger ved kældertrappe mod gaden	1	stk.	Kr. 3.000	Kr. 3.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 6. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 5.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



17 Tagbelægning

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Tagkonstruktionen er udført som delvis sadeltagskonstruktion og delvis mansard konstruktion. Belægningen ved sadeltag er bølgeeternittagplader, og belægningen ved mansard er eternitskifer.

Tagbelægningen er renoveret/repareret i 2012/13.

Bølgeeternittagpladerne er en blanding af tagplader med og uden asbest. Der ses flere steder, hvor skruer er overspændt. Det er vigtigt, at taget løbende gennemgås ved regnvejr, da pakningen ved overspænding ikke slutter korrekt tæt, og den på sigt kan blive utæt.

Ved kviste er zink med loddede samlinger, som ved senere udskiftning bør ændres til faldede samlinger. Træværk på kviste er i rimelig god stand, om end de mest udsatte trænger til malerbehandling.

Vedligehold Tagbelægningen gennemgås for ødelagte belægninger og utætheder. Det kontrolleres, om tagbelægningens overflade er modstandsdygtig over for vandindtrængning, og at belægningen hverken er porøs, sidder løst eller har løftet sig.

Inddækninger og belægning skal ligge jævnt og være tilstrækkeligt fastgjort. Inddækninger, fuger, løskanter og tagvinduer gennemgås for utætheder, tæring og forskudte samlinger.

Render og inddækninger langs vinduer og samling af tagflader renses for skidt og blade.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Løbende reparation og maling af kviste samt mindre reparation af tagflader	3	dage	Kr. 8.000	Kr. 24.000
2021	Liftleje	3	dage	Kr. 6.200	Kr. 18.600
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 42.600

Driftsoplysninger

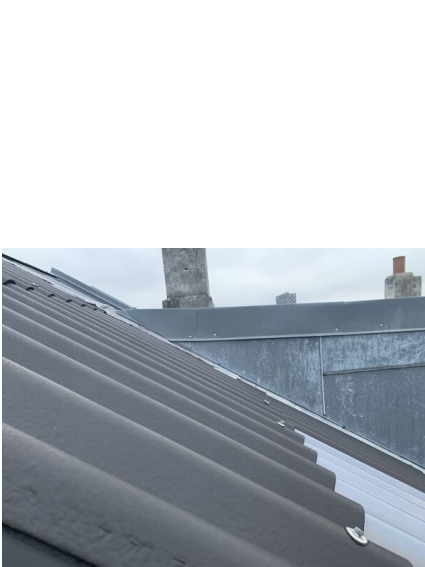
Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2026)

Eftersyn Hvert 1. år (første gang i 2022)

Pris for næste vedligehold Kr. 42.600

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



18 Afløb**Sidst opdateret** 22-12-2020**Stillads/lift** Nej**Beskrivelse**

Faldstammer blev besigtiget stikprøvevis ved besøg i lejligheder og færdsel i fællesområder, herunder kældre. De besigtigede faldstammer er i god stand, dog er de mange steder ældre støbejernsfaldstammer. Dele er erstattet af andre og nyere typer, herunder også af metal.

Da ikke alle lejligheder er besigtiget, er det svært at give et fyldestgørende billede af standen på faldstammer.

Det anbefales, at der udføres TV-inspektion af kloaker af anerkendt TV-inspektør.

Drift

Der skal være tilstrækkelig fald mod afløb. Det kontrolleres jævnligt, at afløb hverken er stoppet eller lugter som følge af udtørret vandlås. Afløbsskåle og riste skal ligge i niveau med omkringliggende gulvniveau, og riste skal ligge korrekt og være intakte. Den omkringliggende fuge skal være korrekt udført, intakt og modstandsdygtig for vandindtrængning.

Faldstammer i støbejern eftergås løbende for tegn på tæring. Mindre rustudslag udvendigt reparerer for, at man kan se, om de kommer igen og dermed hidrører fra egentlige huller i faldstammen. Hvis faldstammer er udført med vakuumventil, kontrolleres denne to gange årligt for, at den ikke har sat sig fast. Faldstammer holdes under almindelig observation for eventuelle utætheder. Riste og kloakdæksler skal ligge i niveau med omkringliggende belægning og være intakte. Det kontrolleres, om der er behov for rensning af brønde og ledninger. Sunket belægninger over kloakledninger er muligt tegn på kollapsede kloakledning.

Er der installeret pumpebrønde eller højvandslukke, efterprøves disse årligt. Er der ikke installeret højvandslukke, skal det overvejes, om der kunne være behov for dette. Pumper og højvandslukker skal være MK-godkendte.

For at kunne afgøre, om det fremover kan betale sig at udskifte en hel faldstamme ad gangen - eller større dele af en faldstamme, kan foreningen opstille et skema over præcis de strækninger af faldstammerne, som er udskiftet indenfor den sidste 10 år. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger, alt med årstal og priser i muligt omfang.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	TV-inspektion af afløbslener	1	skøn	Kr. 25.000	Kr. 25.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 25.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



19 Vandinstallation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Vandinstallationen er besigtiget i udvalgte lejligheder og i kælderen, og den overalt fundet i god stand. Der er individuelle forbrugsmålere for vand i ejendommen. Både installationer for koldt og varmt vand er i rimelig stand, men skal holdes under løbende observation for udskiftning af utætte eller tilstoppede rør med kalk som led i det almindelige vedligehold af bygningen.

For fremadrettet at have overblik over nye og gamle ledningsføringer i ejendommen, kan foreningen opstille et skema over præcis de ledninger, som er udskiftet. I skemaet indføres tillige kommende udskiftninger - alt med årstal og priser i muligt omfang. Samme skema kan anvendes til øvrige forsyningsledninger, f.eks. faldstammer.

Der er hensat 5.000 kr. til udskiftning af stigstreng.

Drift

Det kontrolleres, at armaturer og toiletter ikke løber. Rør og anlæg skal være isoleret i uopvarmede rum og skunkrum for at forhindre varmetab fra varmtvandsrør og for, at der på koldt vandsrør ikke dannes kondensvand udvendigt på rørene i lune perioder og sker frostsprængninger i kolde perioder.

Vandinstallationer eftergås løbende for tæring. Sammenblanding af materialer i ledningsnettet (jern, kobber m.v.) kan forårsage korrosion.

Udbedringer af skader på vandinstallationer skal udføres af autoriseret VVS-installatør.

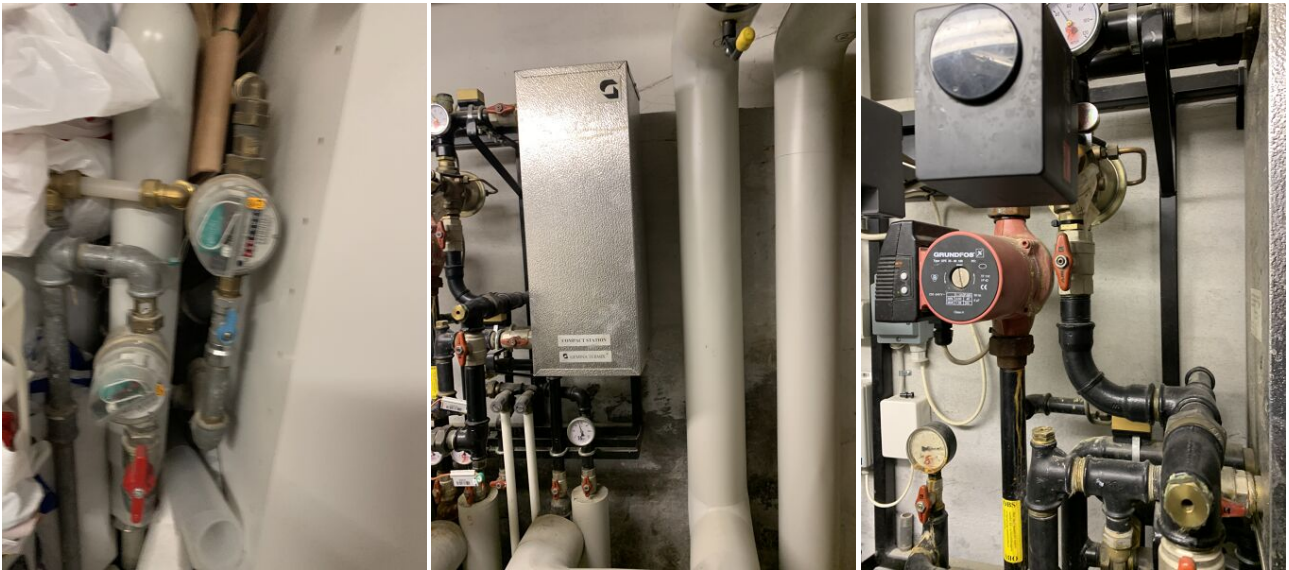
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	() Løbende hensættelse til udskiftning af brugsvandsrør (lodrette stigrør)	1	stk.	Kr. 5.000	Kr. 5.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 5.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 5.000

Fotoregistrering



20 Varmeanlæg

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Der er etableret fjernvarme i bygningen som et lukket to-strengsanlæg. Der ses ved gennemgangen ingen utætheder, og anlægget ser i øvrigt ud til at være uden fejl eller defekter. Der er tidligere blevet udskiftet nogle ventiler.

Der må forventes almindeligt vedligehold med udskiftning af ventiler og temperaturfølere, når det findes nødvendigt.

Der er monteret radiatorer i fællesarealer i kælderetagen, hvilket ses som et særdeles godt tiltag.

Der er afsat 8.000 kr. til mindre reparationer i efterfølgende vedligehold.

Drift

Radiatorer og varmerør skal årligt eftergås for tæring og utætheder. Termostater gennemgås for, om stiftens har sat sig fast. Når varmesæsonen starter, udluftes radiatorer.

Rør og anlæg i uopvarmede rum skal som udgangspunkt være isoleret. Det er særligt vigtigt på uopvarmede loft- og skunkrum. Det kan dog være en fordel at opvarme i fugtbelastede kældre via uisolerede rør i forhold til at minimere risikoen for fugt og skimmelvækst.

Varmeveksleren, pumper m.v. skal efterses med regelmæssige mellemrum.

Det anbefales at have en serviceaftale med fast VVS installatør, sammen med en aftale om rensning af varmtvandsbeholderen m.v.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Årligt eftersyn af varmeanlæg	1	stk	Kr. 3.500	Kr. 3.500
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 3.500

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 3.500
Hensættelse	Kr. 8.000

Fotoregistrering



21 El-installation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse El-installationer er kun besigtiget stikprøvevis g uden, at der er registreret eller oplyst om fejl.

Installationer i kælderen er generelt ført sikkert mod utilsigtede hændelser.

Telefonanlæg ved hoveddøre er i rimelig stand og fungerer efter det oplyste tilfredsstillende. Foreningen må dog forudse, at det om en årrække kan blive vanskeligt at vedligeholde telefonanlæg, f.eks. ved mangel på reservedele.

Foreningen bør få lavet et el-eftersyn af de fælles installationer, hvis det ikke er gjort inden for de sidste 5 år. Udgifter til evt. ændringer, som måtte følge af el-eftersynet, er ikke medregnet i budgettet her i vedligeholdelsesplanen.

Drift HFI/HPFI relæer for fællesarealer testes. Afbryder, klemkasser og kabler eftergås visuelt for, om de sidder løse. Derudover vedligeholdes og udskiftes defekte lyskilder, helst til energisparende lyskilder.

Svagstrømsanlæg (fx. telefonanlæg og antenne) vedligeholdes af ansvarlige ejer (ejendomsejer og/eller signal-udbyder).

Arbejder på el-installationen skal altid udføres af en autoriseret elektriker.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2022	El-eftersyn af fælles installationer	1	stk.	Kr. 8.000	Kr. 8.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 8.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2027)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2023)
Pris for næste vedligehold	Kr. 8.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



22 Ventilation

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Ventilation i lejligheder er besigtiget stikprøvevis i udvalgte lejligheder. Ventilation fra ejendommens badeværelser er udført som naturligt aftræk med kanaler placeret side om side til alle lejligheder. Aftrækkene er nogle steder suppleret med mekanisk udsug. Ventilation fra ejendommens køkkener er fra emhætter med kulfiltre.

Det anbefales, at der overvejes mekanisk ventilationsanlæg i ejendommen, da det vil forbedre indeklimaet i hele ejendommen.

Drift

Ventilationsanlæg, afkast, kanaler og installationer i bygningen gennemgås løbende. Det vurderes, om filtre har brug for udskiftning, og om anlægget bør renses. Dette bør gøres af professionelt firma.

Om der er tilstrækkeligt aftræk fra mekanisk ventilation på badeværelser og fra emhætte i køkken kan kontrolleres ved om et stykke papir kan blive siddende, når ventilationen er tændt.

Ventilationsanlæg skal jævnligt renses. Aftræk bør være ført op over tag, for at undgå lugtgener.

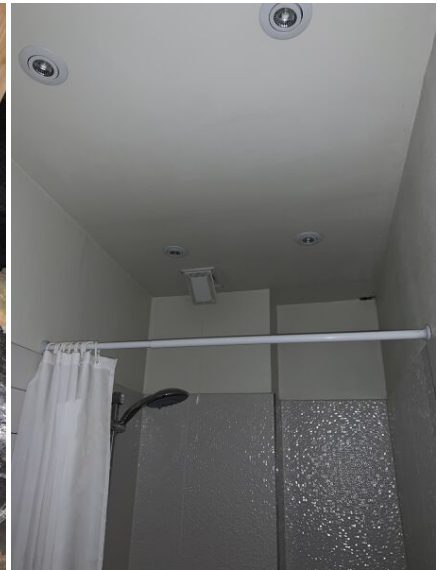
Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2021	Teknisk gennemgang af ventiltionsanlæg	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 5. år (første gang i 2026)
Eftersyn	Hvert 1. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 0
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



23 Altaner

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse På ejendommens bagside er monteret 18 stk. altaner. Altanerne er monteret i år 2019/20 og ses i god stand.

Generelt skal der holdes løbende øje med altaner - særligt ved vedhæftninger mod facaden.

Vedligehold Rækværk og værn eftergås for, om de er forsvarligt fastgjort, om noget sidder løst, og om der er tegn på, at materialerne er ved at blive nedbrudte. Det sikres, at altanbund, membran og belægning er tæt og intakt uden revner og lunger. Vand må ikke kunne løbe ind på facaden eller være hindret i at bevæge sig mod afløb, udspyr og væk fra bygningen.

Såfremt der registreres uregelmæssigheder, revner, brud eller lignende, kan det være forbundet med risiko at anvende altanen.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2027	Eftergang af altaner	1	skøn	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 6. år (første gang i 2033)

Eftersyn Hvert 2. år (første gang i 2023)

Pris for næste vedligehold Kr. 10.000

Hensættelse Kr. 0

Fotoregistrering



24 Øvrige bygninger

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse Til ejendommen hører en ældre bygning, kaldet hestestald, som er en overdækket terrasse med overdækning til cykler.

Hestestalden er en pudset og fuldmuret bygning i to etager med tagkonstruktion i træ og belægning af tagpapbelægning.

Den overdækkede terrasse og overdækningen til cykler er to bygninger med tagbelægning af et-lags plastplader, og vægge og søjler er i træ.

De tre udbygninger fremstår i god stand.

Vedligehold Tagflader, tagrender og nedløbsrør renholdes for skidt og løvfald. Tagpap og plasttag efterses for revner og utætheder.

Træbeklædninger males udvendigt ca hvert 7. år.

Revner, fuger, pudsafskalninger i murværk og vægge udbedres løbende.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2027	Malerbehandling af træværk	1	sum	Kr. 10.000	Kr. 10.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 10.000

Driftsoplysninger

Vedligehold	Hvert 7. år (første gang i 2034)
Eftersyn	Hvert 2. år (første gang i 2022)
Pris for næste vedligehold	Kr. 10.000
Hensættelse	Kr. 0

Fotoregistrering



25 Opdatering af vedligeholdelsesplan

Sidst opdateret 22-12-2020

Stillads/lift Nej



Beskrivelse

Nærværende vedligeholdelsesplan er et dynamisk dokument, som I bør anvende i arbejdet med det fremadrettede vedligehold af Jeres ejendom.

Planen er udarbejdet så den dækker en 10-års periode, men det anbefales, at den opdateres mindst hvert 5 år.

Hvis der opstår væsentlige drifts- eller vedligeholdelsesmæssige ændringer i 5-års perioden, kan det være nødvendigt at justere vedligeholdelsesplanen tidligere i forhold til den nye situation. Det kan eksempelvis være i forlængelse af renoveringsarbejder foretaget på ejendommen, eller hvis der er skader, som udvikler sig.

Planen opdeler og prioriterer vedligeholdelsesarbejderne i den rækkefølge, det vurderes at være hensigtsmæssig i byggeteknisk forstand.

Vedligehold

Hvis der spørgsmål til vedligeholdelsesplanen eller ønske om at udføre dele af de opgaver, som er i planen, kan SCHØDT kontaktes på info@schodt.dk eller på telefon 3393 1550.

Besøg også MinEjendom.dk og prøv vores app, hvor jeres vedligeholdelsesplan allerede er integreret.

Arbejdsopgaver

Prio. år	Opgave	Mængde	Enhed	Enh. pris	Pris I alt
2025	Opdatering af vedligeholdelsesplan	1	stk	Kr. 12.000	Kr. 12.000
Samlet sum ekskl. moms					Kr. 12.000

Driftsoplysninger

Vedligehold Hvert 5. år (første gang i 2030)

Eftersyn Hvert 5. år (første gang i 2025)

Pris for næste vedligehold Kr. 12.000

Hensættelse Kr. 0

10-års vedligeholdelsesbudget for Andelsboligforeningen Lyksborg

Bygningsdelskort	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
01 (V) Belægning på gadeside	0	67.200	0	0	0	0	5.000	0	0	0	72.200
02 (V) Belægning på gårdsiden	0	0	4.000	0	0	0	0	0	0	0	4.000
03 (V) Sokkel	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	0	10.000
04 (V) Kælder og fundament	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05 (V) Kældergulv	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
06 (V) Facade mod gade	0	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	15.000
07 (V) Facade mod gård	0	9.850	0	0	0	0	9.850	0	0	0	19.700
08 (V) Brandkamme og skorstene	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	0	5.000
09 (V) Etageadskillelse	0	0	0	0	0	5.500	0	0	0	0	5.500
10 (V) Tagkonstruktion	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000	0	5.000
11 (V) Tagrender og nedløb	0	800	0	0	9.175	0	0	9.175	0	0	19.150
12 (V) Yderdøre	0	0	0	0	0	0	20.000	0	0	0	20.000
13 (V) Vinduer	0	0	0	0	0	0	1.527.500	0	0	0	1.527.500
14 (V) Hovedtrapper	0	30.000	0	0	0	0	0	45.000	0	0	75.000
15 (V) Bagtrapper	0	0	0	0	0	270.000	0	0	0	0	270.000
16 (V) Udvendige trapper	0	3.000	0	0	0	0	0	5.000	0	0	8.000
17 (V) Tagbelægning	0	42.600	0	0	0	0	42.600	0	0	0	85.200
18 (D) Afløb	0	0	25.000	0	0	0	0	0	0	0	25.000
19 (D) Vandinstallation	0	5.000	0	0	0	0	0	0	0	0	5.000
20 (D) Varmeanlæg	0	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	3.500	31.500
21 (D) El-installation	0	0	8.000	0	0	0	0	8.000	0	0	16.000
22 (D) Ventilation	0	10.000	0	0	0	0	0	0	0	0	10.000
23 (V) Altaner	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	10.000
24 (V) Øvrige bygninger	0	0	0	0	0	0	0	10.000	0	0	10.000
25 (V) Opdatering af vedligeholdelsesplan	0	0	0	0	0	12.000	0	0	0	0	12.000
Håndværkerudgifter i alt ekskl. moms:	0	171.950	40.500	3.500	12.675	306.000	1.618.450	95.675	8.500	3.500	2.260.750

Byggesagsudgifter	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Håndværkerudgifter (overført)	0	171.950	40.500	3.500	12.675	306.000	1.618.450	95.675	8.500	3.500	2.260.750
Byggeplads (6%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	18.360	97.107	0	0	0	115.467
Uforudsigelige udgifter (12%) ekskl. moms*	0	0	0	0	0	36.720	194.214	0	0	0	230.934
Byggeteknisk rådgivning/styring ekskl. moms	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Samlet sum ekskl. moms	0	171.950	40.500	3.500	12.675	361.080	1.909.771	95.675	8.500	3.500	2.607.151
Samlet sum inkl. moms	0	214.938	50.625	4.375	15.844	451.350	2.387.214	119.594	10.625	4.375	3.258.939
Omkostninger / m ² / år inkl. moms	0	110	26	2	8	231	1.222	61	5	2	1.669
Årlige hensættelser summeret	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	21.000	210.000

Gennemsnitspris/m²/år

167,-

Bolig- og erhvervsareal

1.953 m²

Alle beløb er angivet i hele kroner.

Ovenstående budget er ekskl. udgifter til finansiering, forsikringer, administrationshonorar og miljøsanering.

**Årlige samlede håndværkerudgifter under 250.000,- ekskl. moms tillægges ikke Byggeplads og Uforudsigelige udgifter*

Byggesagsomkostninger

Alle priser i bygningsdelskortene er anført som udgifter til håndværkere inkl. materialer, men ekskl. moms. Står I overfor en byggesag eller større renovering, vil vi dog gøre opmærksom på, at der oftest er en del ekstra bygherreudgifter, der skal tages højde for. Dette summeres typisk op i et bygherrebudget.

Man kan som udgangspunkt godt forvente at skulle tillægge udgifter for et sted mellem 25 - 35 % til det budgetterede beløb samt yderligere 25 % til moms.

I et bygherrebudget indeholder de samlede omkostninger:

- Håndværkerudgifter
- Rådighedsbeløb til uforudsigelige udgifter
- Byggepladsudgifter
- Teknisk rådgivning
- Miljøscreening
- Administratorhonorar
- Byggetilladelser
- Forsikringer

Generelt om rådgivning og projektførelse

Skal I i gang med en byggesag eller renovering, anbefaler vi, at I allierer jer med en teknisk rådgiver og gerne så tidligt i forløbet, som muligt. I kan starte med et gratis og uforpligtende møde med SCHØDT, hvor I kan fremlægge jeres tanker, behov og bekymringer. Her vil den uvildige rådgiver ret hurtigt kunne klargøre, hvordan I bedst muligt griber det hele an.

Byggeteknisk rådgivning koster alt efter byggesagens omfang og kompleksitet et sted mellem 10 - 15 % af det budgetterede beløb.

Med SCHØDT som jeres byggetekniske rådgiver vil et indledende projektførelse se ud, således:

1. Vi starter med et gratis og uforpligtende møde om jeres byggeprojekt og muligheder.
2. Når projektets omfang er defineret, og finansieringen er drøftet igennem, kan vi lægge et realistisk budget for renoveringsprojektet. Det samler vi i et notat, som danner grundlag for projektet og generalforsamlingen.
3. I får notatet og kan drøfte det på et beboermøde, samt tage det til afstemning ved en generalforsamling i foreningen. Yder kommunen byfornyelsestilskud til projektførelsen, er der typisk fastsatte procedurer for forløbet (dette kan SCHØDT også hjælpe jer med).
4. SCHØDT deltager gerne både i beboermøde og generalforsamling, og hvis projektet inklusiv budget godkendes, kan bestyrelsen gå videre i processen. Det er her, vi som jeres tekniske rådgiver for alvor opstarter arbejdet med at udarbejde projektmateriale og indhente konkrete håndværkertilbud m.v.
5. Vi gennemfører renoveringsprojektet og bistår jer hele vejen igennem.

Grundlag for vedligeholdelsesplanen

Besigtigelse

Ejendommen er gennemgået visuelt for skader og mangler. Der er samtidig udført vedligeholdelsesplan med tilstandsvurderinger af bygningsdele visuelt og evt. ved hjælp af målinger og mekanisk kontrolmetode med tilhørende digital fotoregistrering. Der er kun foretaget vurdering af de dele, der kunne besigtiges frit uden brug af værktøj for demontering, stillads, stige og lift m.v.

Alle udvendige bygningsdele, samt indvendige fællesarealer på ejendommen, er gennemgået for skader, svigt og eventuelle mangler, herunder facader, sokler, trapper, vinduer, sålbænke og eventuelt kælder, samt tagkonstruktion inkl. gennemgang af tilgængelige spær og trækonstruktioner. Komplettering af alle ovennævnte bygningsdele herunder vinduer, tagrender, nedløb osv. indgår samtidig i registreringen og vurderingen.

Tekniske installationer, herunder vand, varme, ventilation, el og afløb, er kun visuelt gennemgået, og der vil deraf blive lagt op til grundigere teknisk undersøgelse, hvor det eventuelt findes nødvendigt.

Priser

Alle priser, der indgår i vurderingen, er ekskl. moms hvor intet andet er nævnt. Priserne er baseret på løbende erfaringspriser hos SCHØDT.

Alle priser er oplyst ud fra en vurdering på vedligeholdelsesplanens udførelsestidspunkt. Det skal understreges, at de endelige udførelsespriser først kan fastlægges efter tilbudsindhentning fra udførende entreprenør(er), rådgivere m.v.

I prioriteringen af hvornår de enkelte renoverings- og vedligeholdelsesaktiviteter med fordel kan udføres, er der ikke taget stilling til ejendommejer/foreningens økonomiske situation, da vi fagligt set søger at holde os økonomisk objektive. MinEjendom og SCHØDT kan ikke stilles til ansvar for budgetter og prisers rigtighed.

Skulle I søge byggeteknisk rådgivning efter afleveret vedligeholdelsesplan, vil vi selvfølgelig være løsningsorienteret og inkludere kendte udgifter i et bygherrebudget.

Forbehold

I forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen er det ikke — med mindre andet er angivet — vurderet om de omtalte bygningsdele indeholder miljøproblematiske stoffer som f.eks. asbest, bly, PCB, tungmetaller m.v. Økonomi forbundet med miljøundersøgelser, samt håndtering og bortskaffelse af eventuelle miljøproblematiske stoffer, er ikke — med mindre andet er angivet — indeholdt i vedligeholdelsesplanen. Dette kræver en særskilt undersøgelse.

Myndighedsmæssige forhold er ej heller vurderet i vedligeholdelsesplanen.

Svamperapport, el-tjek og energiberegning er ikke inkluderet i vedligeholdelsesplanen. Disse kræver særskilte undersøgelser.

Andet

Ejendomsdata er hentet fra Bygnings- og Bolig Registret (BBR). Såfremt der er fejl i disse data, påhviler det ejendommejer at få disse rettet i BBR registeret.

Betingelser og vilkår

Nedenstående betingelser er gældende for alle vedligeholdelsesplaner udarbejdet af SCHØDT i IT-systemet MinEjendom. Betingelserne er også gældende for konsulenten, som har udført vedligeholdelsesplanen, herefter samlet omtalt som ”rådgiveren.”

Generelt

En vedligeholdelsesplan beskæftiger sig med ejendommens tilstand og vedligehold.

Rådgiveren yder rådgivning om ejendommens byggetekniske tilstand og foretager en byggeteknisk gennemgang af ejendommen, som resulterer i en vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen kan danne grundlag for renovering og vedligeholdelse, samt økonomisk planlægning for ejendommen fremadrettet.

En vedligeholdelsesplan kan ikke træde i stedet for egentlig byggeteknisk rådgivning i forbindelse med gennemførelse af renoveringsopgaver. Vedligeholdelsesplanen skal ses som et redskab til identificering og prioritering af vedligeholdelses- og renoveringsarbejder på ejendommen.

Hvad omfatter en vedligeholdelsesplan?

En vedligeholdelsesplan skaber klarhed over ejendommens fysiske tilstand, og på den baggrund kan rådgiveren udarbejde vedligeholdelsesforslag gældende for en 10-års periode.

Vedligeholdelsesplaner fra SCHØDT omfatter følgende:

- Tilstandsvurdering på baggrund af byggeteknisk gennemgang af ejendommen
- Grundige beskrivelser af de enkelte bygningsdele
- Forslag til godt vedligehold af bygningsdelene
- 10 års vedligeholdelsesbudget
- Forslag til prioritering af vedligeholdsarbejderne
- Økonomiske overslag på vedligeholdsarbejderne
- Præcisering af akut eller ad hoc vedligehold
- Konkrete forslag til nødvendige handlinger
- Hvis muligt, konkrete forslag til forbedringer

En vedligeholdelsesplan omfatter ejendommens tilgængelige fællesarealer og udvendigt tilgængelige bygningsdele, der kan besøges uden brug af stiger, lift og lignende. Ejendommens beboelses- og erhvervslokaler er besøgt stikprøvevis alt efter tilgængelighed og relevans.

En vedligeholdelsesplan omfatter alle ejendommens faste synlige dele på fællesarealer - fra fundamentet til skorstenen. El-, VVS- og afløbsinstallationer er typisk skjulte installationer og vurderes derfor kun for synlige fejl og skader. Det vurderes ikke, om bygningsindretning m.v. er ulovlige.

Andre bygninger på grunden, som f.eks. garager og udhuse, medtages normalt ikke i vedligeholdelsesplanen, med mindre det er udtrykkeligt aftalt skriftligt.

Vedligeholdelsesplanen medtager den vedligeholdelse, som skønnes nødvendig de næste 10 år for at undgå skader.

En vedligeholdelsesplan medtager ikke skjulte fejl og mangler. Ved skjulte fejl og mangler forstås forhold, som ikke kan ses af rådgiveren, uden at denne skal lave destruktive indgreb i ejendommens konstruktioner eller flytte genstande og lignende.

Rettigheder og ansvar

Kunden har ret til, til eget brug, at anvende vedligeholdelsesplanen, som rådgiveren udarbejder.

SCHØDT har i øvrigt alle rettigheder til materialet. SCHØDT og rådgiveren har således også ret til at anvende udarbejdede vedligeholdelsesplaner ved f.eks. markedsføring og promovering med mindre andet er udtrykkeligt aftalt ved accept af køb af vedligeholdelsesplanen.

Rådgiverens overslag på priser i vedligeholdelsesplanen er baseret på skøn og erfaringspriser, og de skal således ses som vejledende priser. Hverken SCHØDT, MinEjendom eller rådgiveren kan drages til ansvar for økonomiske skøn, som senere viser sig urealiserbare.

Såfremt der ønskes bindende priser, indhentes pristilbud fra udførende håndværkere. SCHØDT kan være behjælpelig med dette i forbindelse med udbud af renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Rådgiverens vurdering af hvornår forskellige aktiviteter på ejendommen skal udføres i løbet af en 10 års periode, er baseret på ejendommens tilstand på besigtigelsestidspunktet samt forventninger til almindelig slitage. Vurderingen er alene vejledende og medtager i muligt omfang også vurdering af behov for stillads. Ejendommens ejer(e) skal derfor selv sørge for jævnlig kontrol af, om den konkrete slitage på ejendommen giver anledning til ændring af tidspunkterne for udførelse af aktiviteterne.

SCHØDT og rådgiveren er ikke ansvarlig for opfyldelse af eventuelle myndighedskrav som følge af vedligeholdelsesplanen, eller arbejder anført heri.

VEDTÆGTER FOR A/B LYKSBOG

§ 1 – Navn og hjemsted

- Stk. 1 Foreningens navn er Andelsboligforeningen Lyksborg.
Foreningens hjemsted er Københavns Kommune.

§ 2 – Formål

- Stk. 1 Foreningens formål er at erhverve, eje og administrere ejendommen matr.nr. 14 cy Utterslev, beliggende Svanevej 25-27/Falkevej 11, 2400 København NV.

§ 3 – Medlemmer

- Stk. 1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen flytter ind i en lejlighed i foreningens ejendom, og som erlægger det til enhver tid fastsatte indskud med eventuelt tillæg. Hvert medlem kan kun have én lejlighed og er forpligtet til at bebo lejligheden, jf. dog § 11 (Fremleje) samt §13, stk. 2B (Overdragelse)
- Stk. 2 Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optaget som medlem af foreningen i overensstemmelse med stk. 1, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær.

§ 4 – Indskud

- Stk. 1 Indskuddet udgør et beløb svarende til 20,83 kr./m² + 15.000 kr. således, som dette er fastsat ved stiftelsen.
- Stk. 2 Indskuddet skal betales kontant, idet dog lejere, der indtræder ved stiftelsen, kan modregne depositum, forudbetaling og indestående på indvendig vedligeholdelseskonto og få udstedt gældsbevis på indskuddet.
- Stk. 3 Ved optagelse af et nyt medlem efter stiftelsen skal der ud over indskud betales et tillægsbeløb således, at indskud + tillægsbeløb svarer til den pris, som efter § 15 (Købesum) godkendes for andel og lejlighed.

§ 5 – Hæftelse

- Stk. 1 Medlemmerne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser foreningen vedrørende, jf. dog stk. 2.
- Stk. 2 For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne uanset stk. 1 personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.
- Stk. 3 Et fratrædende medlem eller hans bo hæfter for den solidariske forpligtelse efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget lejligheden og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

§ 6 – Andel

- Stk. 1 Medlemmerne har andel i foreningens formue i forhold til deres indskud. Generalforsamlingen er kompetent til at foretage regulering af andelene således, at det indbyrdes forhold mellem andelene kommer til at svare til boligernes indbyrdes areal.
- Stk. 2 Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 13-20, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboliglovens § 6 b.
- Stk. 3 Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboliglovens § 4 a.
- Stk. 4 For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, hvorpå det skal angives, at det træder i kraft for et bortkommet andelsbevis.

§ 7 – Boligaftale

- Stk. 1 Foreningen opretter med hvert medlem en boligaftale, der indeholder bestemmelser om lejlighedens brug med videre. Indtil generalforsamlingen vedtager andet, anvendes som boligaftale sædvanlig lejekontrakt med de ændringer, der følger af disse vedtægter og generalforsamlingens beslutninger.

§ 8 – Boligafgift

- Stk. 1 Boligafgiftens størrelse fastsættes til enhver tid bindende for alle medlemmer af generalforsamlingen, der ligeledes er kompetent til at foretage regulering af boligafgiften for de enkelte lejligheder således, at det indbyrdes forhold mellem boligafgiftens størrelse svarer til boligernes areal.

§ 9 – Vedligeholdelse

- Stk. 1 Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger (lodrette strenge inklusive afgreninger) og bortset fra udskiftning af hoved- og køkkendøre samt vinduer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til lejligheden, såsom for eksempel udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde, herunder har andelshaveren pligt til at vedligeholde lejligheden med maling, hvidtning og tapetsering.
- Stk. 2 Generalforsamlingen fastsætter nærmere regler om udførelse af den udvendige vedligeholdelse, herunder vedligeholdelse af gård- og havearealer.
- Stk. 3 Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt, kan bestyrelsen kræve nødvendig vedligeholdelse foretaget inden for en nærmere fastsat frist. Bestyrelsen har ret til at få eller skaffe sig adgang til boligen for at konstatere, at vedligeholdelsesarbejderne er foretaget. Foretages vedligeholdelserne ikke inden for den fastsatte frist, kan vedligeholdelsesarbejderne udføres af foreningen for andelshaverens regning. Omkostningerne hertil sidestilles med betaling af boligafgift.
- Stk. 4 Andelshaveren er forpligtet til at give adgang til lejligheden for håndværkere til udførelse af arbejde, der er besluttet af generalforsamlingen eller bestyrelsen.

§ 10 – Forandringer

- Stk. 1 Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Forandringerne skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen og andre offentlige forskrifter.
- Stk. 2 Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, anmeldes for bestyrelsen, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- Stk. 3 Vedtager generalforsamlingen at iværksætte forbedringer i ejendommen, kan et medlem ikke modsætte sig forbedringernes gennemførelse.

§ 11 – Fremleje

- Stk. 1 En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en kortere periode. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og betingelserne herfor.

§ 12 – Husorden, pligtarbejde

- Stk. 1 Generalforsamlingen kan til enhver tid, dog fortrinsvis på de ordinære generalforsamlinger, ved almindeligt flertal fastsætte bindende regler for husorden, herunder husdyrhold og pligtarbejder, herunder såvel enkeltstående større arbejdsopgaver, som kan udføres af andelshaverne i fællesskab som faste turnusordninger vedrørende trappevask, gådrengøring m.v.
- Stk. 2 Ved gentagne alvorlige brud på husordenen vil bestyrelsen give skriftlig advarsel til andelshaver. Ved 3 eller flere advarsler inden for eet år kan bestyrelsen skride til eksklusion af andelshaver i henhold til § 21, stk. 1, litra D (Opsigelse).
- Stk. 3 Forsømmer en andelshaver at deltage i fuldt omfang i det af generalforsamlingen vedtagne pligtarbejde, betales til foreningen et af generalforsamlingen fastsat beløb. Beløbets størrelse kan variere i overensstemmelse med typen af pligtarbejde samt forsømmelsens omfang. Således kan generalforsamlingen fastsætte en tarif for trappevask, en for gådrengøring, en for projektarbejde/arbejdsweekend osv.
- Stk. 4 Bestemmelser om husdyrhold med videre kan dog kun ændres således, at bestående rettigheder bibeholdes indtil dyrets død.
- Stk. 5 Et medlem har altid ret til at holde førerhund, selvom øvrige medlemmer er afskåret fra husdyrhold.

§ 13 – Overdragelse

- Stk. 1 Ønsker en andelshaver at fraflytte sin andelsbolig, er andelshaveren berettiget til at overdrage andelsboligen efter reglerne i stk. 2. Bestyrelsen skal godkende den nye andelshaver. Nægtes godkendelse skal en skriftlig begrundelse gives senest 3 uger efter, at bestyrelsen har modtaget skriftlig meddelelse om, hvem der indstilles.

Stk. 2 Fortrinsret til at overtage andelsboligen gives i nedenstående prioriterede rækkefølge til:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til børn, børnebørn, søskende, forældre, bedsteforældre eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst det seneste år før overdragelsen.

B) En anden andelshaver i foreningen, som enten ønsker at købe andelsboligen og frigøre sin egen eller ønsker, efter betingelserne i § 14, at gøre brug af muligheden for sammenlægning eller arealoverførsel. I forbindelse med intern handel, er der en frist på 3 mdr. på salg af andelen, således at andelshaveren ikke ud over denne frist ejer 2 andele. Den andelsbolig der friføres, skal herefter udbydes iht. Til § 13, stk. 2.

C) En anden person, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegnning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

D) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver.

Stk. 3 Hvis fortrinsretten jf. litra A ikke benyttes bekendtgøres salget af lejligheden ved opslag i opgangen, hvor evt. interesserede andelshavere har en frist på 14 dage til at meddele, at de ønsker at sammenlægge, arealoverføre eller købe andelen. Hvis flere andelshavere er interesserede, har andelshaveren med længst anciennitet fortrinsret. Ved arealoverførsel til flere andelsboliger beslutter andelshaveren med længst anciennitet, hvordan arealerne skal overføres.

Stk. 4 Foreningens venteliste skal fremlægges til eftersyn for andelshaverne på den årlige ordinære generalforsamling.

§ 14 – Arealoverførsel og sammenlægning af andelsboliger

Stk. 1 Det er tilladt at overføre arealer fra en andelsbolig til en anden andelsbolig, herunder overførsel af areal til flere andre andelsboliger, og at sammenlægge to andelsboliger til én andelsbolig.

Stk. 2 Ved overførsel skal følgende betingelser være opfyldt:

- A) Samtlige udgifter i forbindelse med overførslen skal afholdes af erhvervende andelshaver(e).
- B) Erhververen skal sende ansøgning til kommunen om samtykke til at overføre areal fra en andelsbolig til den anden andelsbolig eller de andre andelsboliger senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
- C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af arealet. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
- D) Der må alene være et køkken og en elmåler i hver lejlighed. Yderligere køkken og måler skal nedlægges.
- E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.

- F) Kommunens/byggemyndighedens krav skal der ud over overholdes, herunder blandt andet i forhold brandsikring og lydsikring.
- G) Andelsindskuddet (fordelingstallet) i den andelsbolig, hvorfra arealet overføres, fordeles forholdsmæssigt på det overdragne areal og det tilbageværende areal efter opmåling fra landinspektør, landmåler eller lignende. Huslejen, fratrukket den del, der vedrører en evt. altan, fordeles på samme måde forholdsmæssigt. Den fratrukne andel af huslejen tillægges herefter den, der sluttelig har adgang til altanen.
- H) En andelshaver der har fået overført et areal, kan råde over det overførte areal i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.
- I) Hvis der arealoverføres til flere andelsboliger, er det den andel med flest kvadratmeter, der har ret til at benytte to loftsrum.

Stk. 3

Ved sammenlægning skal følgende betingelser være opfyldt:

- A) Samtlige udgifter i forbindelse med sammenlægningen skal afholdes af erhvervende andelshaver.
- B) Ansøgning om samtykke til at nedlægge en andelsbolig ved sammenlægning skal indsendes af erhververen til kommunen senest 14 dage efter underskrift af overdragelsesaftalen.
- C) Ansøgning om byggetilladelse skal indsendes af erhververen til kommunen inden tre måneder efter overtagelsen af andelsboligen. Færdigmelding af byggearbejder skal indsendes af erhververen til kommunen senest 12 måneder efter opnået byggetilladelse. Bestyrelsen skal have tilsendt kopier af samtlige ansøgninger og tilladelser.
- D) Det ene køkken og den ene elmåler skal nedlægges.
- E) Facade mod hovedtrappe må ikke ændres. Hvis den ene hoveddør blændes indefra, skal der af hensyn til brandvæsenet sættes skilt uden på døren om det. Hvis den ene dør mod bagtrappen ønskes blændet, skal det ske ved tilmuring og i øvrigt i overensstemmelse med byggemyndighedernes krav.
- F) Den sammenlagte andelsbolig betragtes i alle henseender som én andel.
- G) En andelshaver der har overtaget en andelsbolig med henblik på sammenlægning, kan råde over 2 andelsboliger i en periode på maksimalt 1 år. Inden periodens udløb skal færdigmelding af byggearbejde være indsendt til kommunen.

§ 15 – Købesum

Stk. 1

Prisen for en andel og lejlighed skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 2. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinier:

A) Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste årlige generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling. Andelens pris og prisstigning fastsættes under iagttagelse af regler i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. Andelsværdien kan ikke andrage mindre end den på andelsbeviset lydende svarende til en minimal andelskrone på 1,00.

B) Værdien af forbedringer i lejligheden ansættes til anskaffelsesprisen med tillæg af værdi af eget arbejde og med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

C) Værdien af inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris med tillæg af værdi af eget arbejde og med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.

D) Såfremt lejlighedens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld, beregnes pristillæg respektive prisnedslag under hensyn hertil.

Stk. 2 Såfremt der samtidig med overdragelse af andel og lejlighed overdrages løsøre eller indgås anden retshandel, skal vederlaget sættes til værdien i fri handel. Vederlaget fastsættes af en af bestyrelsen udpeget uvildig vurderingsmand, som er bekendt med andelsboligforhold, gældende love og regler etc. Bestyrelsen skal godkende vederlaget og de øvrige aftalte vilkår.

Stk. 3 Fastsættelse af prisen for forbedringer, inventar og løsøre sker på grundlag af en opgørelse udarbejdet af en af bestyrelsen udpeget uvildig vurderingsmand, som er bekendt med andelsboligforhold, gældende love og regler, etc. Honorar til vurderingsmanden betales af køber.

Honorar til administrator betales ligeledes af køber.

Stk. 4 Såfremt den fraflyttende andelshaver ikke kan acceptere den af bestyrelsen fastsatte pris for forbedringer, inventar og løsøre samt det af bestyrelsen og vurderingsmanden fastsatte pristillæg eller nedslag for mangelfuld vedligeholdelsesstand, vurderes disse ved syn og skøn foretaget af skønsmand, der skal være bekendt med andelsboligforhold. Parterne udpeger i forening en skønsmand. Kan parterne ikke blive enige herom, udpeges skønsmanden af Boligretten. Skønsmanden skal ved besigtigelsen af lejligheden indkalde både den pågældende andelshaver og bestyrelsen og udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen specificeres og begrundes. Skønsmandens vurdering er bindende for såvel andelshaveren som bestyrelsen. Skønsmanden fastsætter selv sit honorar og træffer bestemmelse om, hvorledes omkostningerne ved skønnet skal fordeles mellem den fraflyttende andelshaver og foreningen eller eventuelt pålægges den ene part fuldt ud, idet han herved skal tage hensyn til, hvem af parterne der har fået medhold ved skønnet.

Stk. 5 Bestyrelsen skal ikke godkende prisen ud over andelsværdien ved overdragelse af erhvervsandele, hvortil der ikke er knyttet brugsretten til en bolig. Overdragelsen foretages i øvrigt jf. § 16, stk. 3 (Fremgangsmåde).

§ 16 – Fremgangsmåde

Stk. 1 Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller –nedslag for vedligeholdelsesstand. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

- Stk. 2 Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, og overdragelsen skal oprettes på en standardformular.
- Stk. 3 Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen senest på overtagelsesdagen. Foreningen udbetaler efter fradrag af sine tilgodehavender resten af den indbetalte sum til den fraflyttende andelshaver. Ved afregning er foreningen berettiget til at anvende provenuet til indfrielse af et eventuelt garanteret lån således, at garantien kan frigives.
- Stk. 4 Bestyrelsen er ved afregning over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter og lignende. Foreningen er endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af køberens eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen.
- Stk. 5 Såfremt køberen ønsker dette, skal bestyrelsen med køberen senest 14 dage efter overtagelsen af boligen, gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Forlanger køberen prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangende skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren således, at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.
- Stk. 6 Overdragelsessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 3-5 skal afregnes tidligst 3 og senest 5 uger efter overtagelsesdagen.

§ 17 – Garanti for lån

Udgået jf. generalforsamlingsbeslutning af 30. november 2005.

§ 18 – Manglende indstilling

- Stk. 1 Har en andelshaver ikke inden 3 måneder efter at være fraflyttet sin lejlighed indstillet en anden i sit sted, eller er overdragelsen aftalt i strid med bestemmelserne herom, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og de vilkår overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 16 (Fremgangsmåde).

§ 19 – Dødsfald

- Stk. 1 I tilfælde af en andelshavers død skal den pågældendes eventuelle ægtefælle være berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Hvis der ikke efterlades ægtefælle, eller denne ikke ønsker at benytte sin ret, skal der gives fortrinsret først til personer, som indtil dødsfaldet havde haft fælles husstand med den afdøde i mindst 3 måneder, og dernæst til personer, der var beslægtede med den afdøde andelshaver i lige op- og nedstigende linie, til søskende samt til personer, som af den afdøde andelshaver over for bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død. Erhververen skal også i disse tilfælde godkendes af bestyrelsen, ligesom pris og vilkår for overtagelsen skal godkendes.
- Stk. 3 Lejligheden skal overtages efter disse regler eller fraflyttes senest den 1. i den måned, der indtræder næst efter 3-månedersdagen for dødsfaldet. Er ingen ny andelshaver indtrådt forinden, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed og de vilkår, som overtagelsen skal ske på, hvorefter det indkomne beløb afregnes til boet efter reglerne i § 16 (Fremgangsmåde).

§ 20 – Samlivsophævelse

- Stk. 1 Ved ophævelse af samliv mellem ægtefæller er den af parterne, der efter deres egen eller myndighedernes bestemmelse bevarer retten til boligen, berettiget til at fortsætte medlemskab og beboelse af lejligheden.
- Stk. 2 Reglen i stk. 1 finder tilsvarende anvendelse ved ophævelse af samlivsforhold i øvrigt, såfremt den person, der i henhold hertil skal overtage andel og lejlighed, har haft fælles husstand med andelshaveren mindst det seneste år før samlivsophævelse.
- Stk. 3 Såfremt en andelshaver i forbindelse med ophævelse af samliv fraflytter lejligheden, skal hans/hendes ægtefælle/samlever(ske) indtræde som medlem eller forpligte sig til at indtræde, hvis den pågældende efter senere bestemmelse bevarer retten til boligen. I modsat fald bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed efter reglerne i § 13 (Overdragelse).

§ 21 – Opsigelse

- Stk. 1 Andelshaveren kan ikke opsig medlemskab af foreningen og brugsret til lejligheden, men kan alene udtræde efter reglerne i §§ 13-20 (Overdragelse, Købesum, Fremgangsmåde, Garanti for lån, Manglende indstilling, Dødsfald, Samlivsophævelse) om overførsel af andel.

§ 22 – Eksklusion

- Stk. 1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- A) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - B) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - C) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - D) Når et medlem optræder til gene for ejendommen eller dennes beboere eller optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre medlemmer.
 - E) Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
 - F) Når et medlem misligholder et af foreningen ydet lån eller et lån, som foreningen har garanteret for.
 - G) Når et medlem i øvrigt gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
- Stk. 2 Bestyrelsens beslutning efter stk. 1, litra C, D og G kan inden én måned fra meddelelsen indbringes for en generalforsamling, jf. § 25 (Generalforsamling).
- Stk. 3 Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og lejlighed, og der forholdes som bestemt i § 18 (Manglende indstilling).

§ 23 – Ledige lejligheder

Udgået jf. generalforsamlingsbeslutning af 16. november 2016.

§ 24 – Anden overdragelse

Stk. 1 En andelshaver er uden fraflytning af boligen berettiget til at overdrage sin andel helt eller delvis til et husstandsmedlem, der i mindst det senest år har haft fælles husstand med andelshaveren. Den pågældende skal godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 2 (Overdragelse).

§ 25 – Generalforsamling

Stk. 1 Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Stk. 2 Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden 4 måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
- 6) Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).
- 9) Eventuelt.

Stk. 3 Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller flertal af bestyrelsens medlemmer eller 1/4 af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det med angivelse af dagsorden.

§ 26 – Indkaldelse m.v.

Stk. 1 Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

Stk. 2 Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 8 dage før.

Stk. 3 Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

§ 27 – Deltagelse og stemmeret

Stk. 1 Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer. De adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der har ret til at tage ordet på generalforsamlingen. Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Stk. 2 Hver andel giver én stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem, eller til bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

§ 28 – Flertal

Stk. 1 Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om spørgsmål anført i stk. 2. Dog skal altid mindst 1/3 af foreningens medlemmer være til stede.

Stk. 2 Forslag om vedtagelse af

A) vedtægtsændringer,

B) nyt indskud,

C) regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften, jf. § 8 (Boligafgift), eller formuefordelingen, jf. § 6 (Andel),

D) iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder m.v., hvor den ene eller begge følgende grænser overskrides, enten at den samlede udgift for foreningen ved arbejdernes gennemførelse overstiger 10% af foreningens balance i det seneste regnskab, eller at finansieringen af arbejderne kræver forhøjelse af boligafgiften med 10% eller derover, kan kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. Er der færre end 2/3 af medlemmerne til stede på generalforsamlingen, men stemmer 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der tidligst 4 uger efter den generalforsamling, hvor forslaget blev behandlet første gang, indkaldes til en ny generalforsamling. På denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt, jf. dog stk. 1.

Stk. 3 Forslag om salg af fast ejendom eller om foreningens opløsning kan kun vedtages med et flertal på mindst 3/4 af samtlige medlemmer. Er der ikke mindst 3/4 af samtlige medlemmer til stede på generalforsamlingen, men er et flertal på mindst 3/4 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 3/4 flertal, uanset hvor mange der er mødt, jf. dog stk. 1.

Stk. 4 Ændring af vedtægternes § 5 (Hæftelse) kræver dog samtykke fra de kreditorer, over for hvem andelshaverne hæfter solidarisk.

§ 29 – Referat

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver protokollat for generalforsamlingen. Protokollatet underskrives af dirigenten og hele bestyrelsen. Protokollatet eller tilsvarende information om generalforsamlingens indhold og forløb skal uddeles til alle andelshavere senest én måned efter generalforsamlingens afholdelse.

§ 30 – Bestyrelse

- Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en bestyrelse til at varetage den daglige ledelse af foreningen og udføre generalforsamlingens beslutninger.

§ 31 – Bestyrelsesmedlemmer

- Stk. 1 Bestyrelsen består af en formand og yderligere 2-4 øvrige bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse.
- Stk. 2 Bestyrelsens formand vælges af generalforsamlingen, men i øvrigt konstituerer bestyrelsen sig selv. Generalforsamlingen vælger desuden en eller to suppleanter.
- Stk. 3 Såfremt to eller flere kandidater ved en afstemning om valg til bestyrelse eller som suppleant opnår lige mange stemmer, afgøres valget ved lodtrækning mellem de pågældende.
- Stk. 4 Som bestyrelsesmedlemmer og – suppleanter kan vælges andelshavere og disses husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller – suppleant kan kun vælges én person fra hver husstand.
- Stk. 5 Formand, bestyrelsesmedlemmer og – suppleanter vælges for 1 år ad gangen. Genvalg kan finde sted.
- Stk. 6 Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste ordinære generalforsamling. Ved formandens fratræden fungerer næstformanden i hans sted indtil næste ordinære generalforsamling. Såfremt antallet ved fratræden bliver mindre end 3, indkaldes generalforsamlingen til nyvalg af bestyrelse for tiden indtil næste ordinære generalforsamling.

§ 32 – Møder

- Stk. 1 Et bestyrelsesmedlem må ikke deltage i behandlingen af en sag, såfremt han eller en person, som han er beslægtet eller besvogret med eller har lignende tilknytning til, kan have særinteresser i sagens afgørelse.
- Stk. 2 Der tages referat af bestyrelsesmøderne. Referatet underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.
- Stk. 3 I øvrigt bestemmer bestyrelsen selv sin forretningsorden.

§ 33 – Indkaldelser m.v.

- Stk. 1 Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden eller i dennes forfald af næstformanden, så ofte der er anledning hertil, samt når 1 medlem af bestyrelsen eller administrator begærer det.
- Stk. 2 Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når over halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne, herunder formanden eller næstformanden, er til stede.
- Stk. 3 Beslutninger træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. I tilfælde af stemmelighed er formandens stemme afgørende.

§ 34 – Tegningsret

Stk. 1 Foreningen tegnes af tre bestyrelsesmedlemmer i forening.

§ 35 – Administration

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en advokat, revisor eller anden professionel administrator til som administrator at forestå ejendommens almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning. Generalforsamlingen kan dog vælge at lade bestyrelsen forestå den almindelige økonomiske og driftsmæssige forvaltning, så længe der af bestyrelsen er udpeget en advokat til at varetage alle x juridiske forhandlinger vedrørende ejendommen og dens drift. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte administratoren.

Stk. 2 Bestyrelsen træffer nærmere aftale med administrator om hans/hendes opgaver og beføjelser.

§ 36 – Regnskab

Stk. 1 Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er 1/8 – 31/7.

Stk. 2 I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling, jf. § 14 (Købesum). Forslaget anføres som note til regnskabet.

§ 37 – Revision

Stk. 1 Generalforsamlingen vælger en autoriseret revisor til at revidere regnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.

Stk. 2 Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne senest 14 dage før den ordinære generalforsamling.

§ 38 – Opløsning

Stk. 1 Opløsning ved likvidation forestås af to likvidatorer, der vælges af generalforsamlingen.

Stk. 2 Efter realisation af foreningens aktiver og betaling af gælden, deles den resterende formue mellem de til den tid værende medlemmer i forhold til deres andels størrelse.

Således vedtaget på foreningens generalforsamling den 4. december 1989.

Revideret efter generalforsamlinger:

Ex.ord.gen. 1/10-1992 Ny § 12 vedrørende husorden, pligtarbejde.

Tilføjelse i § 14, stk. 1, litra A, vedrørende købesum (vedtaget på ex.ord.gen. den 3/3-1992 – ordlyden vedtaget på ovennævnte ex.ord.gen.).

Rettelse i § 25, stk. 2, litra 8, vedrørende generalforsamling.

§ 37 vedrørende pligtarbejde bortfalder (indeholdes nu i § 12).

Husorden: Rettelser, tilføjelser, ændringer vedrørende kæledyr, ansvar for ejendommens tilstand og trapper.

Ord.gen. 30/11-1994 Ændring af § 13, stk. 3, bestyrelsens pligt til anvisning af en ny andelshaver inden 8 uger fra begæringen.

Ex.ord.gen. 22/6-1995 Ændringer i § 28, stk. 1, vedrørende flertal,

i stk. 2, litra D, vedrørende flertal ved forbedrings- eller istandsættel-sesarbejder, samt i stk. 3, som følge af ændringerne i stk. 1 og 2.

Ord.gen. 4/12-1997 Ny § 16 vedrørende garanti for lån (vedtaget på ord.gen. den 18/12 1996 og bekræftet på ord.gen. 4/12-1997 ifølge § 27, stk. 2 (Flertal)).

Ex.ord.gen. 22/10-1998 Ændring i § 34, stk. 1, vedrørende administrator.

Ord.gen. 1/11-1999 Ændring i § 13, stk. 1, vedrørende overdragelse af andel til søskende. Ændring i § 18, stk. 2, vedrørende overdragelse af andel til søskende.

Ex.ord.gen. 13/8-2002 Ændring i § 13, stk. 1, vedrørende overdragelse af andel ved intern flytning.

Ord.gen. 14/11-2002 Ændring i § 34, stk. 1, vedrørende administrator. Ændring i § 36, stk. 1, vedrørende revisor.

Ord.gen 30/11-2005 Ændring af § 13 og § 16 udgår.

Vedtægterne er opdateret oktober 2006.

Ex.ord.gen. 29/5-2012. § 13, stk. 1 B og C udgår. Punkt D bliver nyt punkt B.

Ord.gen. 16/11-2016. §22 udgår, ændring af §3, §6 og §13

Ex.ord.gen. 7/5-2019. Ændring af §13 og nyt §14.

Vedtægterne opdateret maj 2019.

Bestyrelsen for AB Lyksborg.

ΠΕΝΝΕΟ

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-26 11:41:48Z

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-26 14:37:18Z

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 87.72.xxx.xxx

2019-11-26 19:14:09Z

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-762171768366

IP: 128.76.xxx.xxx

2019-11-27 19:49:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P15E7-GSY73-VKUM5-73UEB-23C4N-HILCV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>