

Til medlemmerne i
Andelsboligforeningen Vanløsegaard 1924

København, den 15. april 2026

Ejd.nr. 1-674

INDKALDELSE til ordinær generalforsamling

Opsamling på indkaldelsens dokumenter af 13. april 2026, er her en samlet pakke.
På vegne af bestyrelsen har jeg hermed fornøjelsen af at indkalde medlemmerne i
Andelsboligforeningen Vanløsegaard til ordinær generalforsamling, der afholdes

**tirsdag den 28. april 2026 kl. 18.00
på Bellahøjgård, Bellahøjvej 20**

Generalforsamlingen har følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Valg af stemmetællere.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
 - A. Vedtægtsændring § 10 Forandring
 - B. Honorering af frivillige beboere ved akutte hændelser
 - C. Vedtægtsændring § 29 stk.6 Bestyrelshonorar
 - D. Kældervinduer og tagprojekt
 - E. Rotter
 - F. Procedurer for vådrum
8. Valg af revisor og administrator
Bestyrelsen indstiller til genvalg af RI og SWE
9. Valg af bestyrelse og kritisk revisor
 - A. Valg af formand for to år
Jakob Espensen er på valg.
 - B. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år
Thomas Michael de Voss er på valg.
Marcus Borum Holm er på valg.
Mette Vilken Bramsforsort ønsker ikke genvalg
 - C. Valg af to suppleanter for et år
 - D. Der skal vælges en kritisk revisorsuppleant.
Lone Rente Hansen er på valg som kritisk revisorsuppleant.
10. Eventuelt

Servering af sandwich, div. drikkevarer, kaffe, the og kage.

Hvis du er forhindret i at deltage på generalforsamlingen, kan den medfølgende fuldmagt

benyttes i overensstemmelse med vedtægtens § 24, stk. 4.

"Hver andel har een stemme. En andelshaver kan kun give fuldmagt til sin ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem, til en anden andelshaver eller bestyrelsen. En andelshaver kan dog kun afgive een stemme i henhold til fuldmagt."

HUSK: Denne indkaldelse er adgangskort til generalforsamlingen, jf. vedtægtens § 24.6

Bilag:

- Årsregnskab
- Budget
- Bilag forslag
- Fuldmagt

A/B Vanløsegaard 1924

Fuldmagt til generalforsamlingen tirsdag den 28. april 2026.

Undertegnede _____

Andelshaver lejl. nr. _____

Adresse _____

Giver hermed _____

fuldmagt til at stemme for mig på generalforsamlingen.

Dato Underskrift _____

ANDELSBOLIGFORENINGEN VANLØSEGAARD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2025



INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------|
| Foreningsoplysninger | |
| Foreningsoplysninger..... | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledelsespåtegning..... | 4 |
| Administratørerklæring..... | 4 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... | 5-6 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 7-9 |
| Resultatopgørelse..... | 10 |
| Balance..... | 11-12 |
| Egenkapitalopgørelse..... | 13 |
| Noter..... | 14-22 |
| Andelsværdiberegning..... | 22 |



FORENINGSOPLYSNINGER

| | |
|----------------------|--|
| Foreningen | Andelsboligforeningen Vanløsegaard Jernbane Allé 92, st. th. 2720 Vanløse CVR-nr.: 43 07 60 19 Stiftet: 5. november 1923 Hjemsted: Vanløse Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jakob Espensen, formand Henrik Ulrik Anker Hansen Sabine Kleinbeck Caroline Nielsen Marcus Borum Holm Thomas Michael De Voss Mette Vilken Bramsfort |
| Administrator | Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24B 1264 København K |
| Revision | Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup |



LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Andelsboligforeningen Vanløsegaard.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vanløse, den 1. april 2026

Bestyrelse:

Jakob Espensen
Formand

Henrik Ulrik Anker Hansen

Sabine Kleinbeck

Caroline Nielsen

Marcus Borum Holm

Thomas Michael De Voss

Mette Vilken Bramsfort

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Vanløsegaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. 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. december 2025.

København K., den 1. april 2026

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S



DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger 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, andelsboligloven 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.

København, den 1. april 2026

Ri Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 44 52 80 45

Lars Rasmussen
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne28631



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Vanløsegaard for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

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

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

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.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres løbende. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under offentlige tilskud og støtte i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne

Omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter fra bankindestående.

Finansielle omkostninger består af regnskabsårets renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

Skat

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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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. Opskrivning til dagsværdi føres direkte i 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.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

| | Brugstid | Restværdi |
|---------------|----------|-----------|
| Døranlæg..... | 10 år | 0 % |

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.



ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

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 fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reservede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom mv. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver (bunden) omfatter byfornyelsestilskud efter andelsboliglovens § 5, stk. 6, som foreningen har modtaget og indregnet i resultatopgørelsen, og som kun skal tilbagebetales til tilskudsgiver, hvis foreningens ejendom afhændes. Da foreningen ikke har aktuelle planer om at afhænde ejendommen, anses tilskuddet som en del af foreningens egenkapital.

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 acontoskatter.

Foreningen ønsker at opretholde den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder måles prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt måles til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

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

De lovkrævede oplysninger, anført i note 21, 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

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven samt foreningens vedtægter § 14.



RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

| | | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | |
|--|------|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| | Note | Regnskab 2025 kr. | Budget 2025 kr. | Regnskab 2024 kr. |
| Boligafgift..... | 1 | 9.220.476 | 9.220.000 | 9.036.441 |
| Lejeindtægter..... | 2 | 827.699 | 775.000 | 790.706 |
| Offentlige tilskud og støtte..... | 3 | 0 | 0 | 18.855.000 |
| Øvrige indtægter..... | 4 | 128.797 | 50.000 | 166.309 |
| INDTÆGTER..... | | 10.176.972 | 10.045.000 | 28.848.456 |
| Ejendomsskat og forsikringer..... | 5 | -1.704.619 | -1.575.000 | -1.149.366 |
| Forbrugsafgifter..... | 6 | -1.171.807 | -1.264.500 | -1.398.301 |
| Renholdelse..... | 7 | -906.434 | -823.000 | -990.234 |
| Vedligeholdelse, løbende..... | 8 | -2.102.409 | -2.050.000 | -1.310.882 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering... | 9 | -6.109.397 | -3.750.000 | -8.458.274 |
| Administrationsomkostninger..... | 10 | -928.891 | -1.002.000 | -957.357 |
| Øvrige foreningsomkostninger..... | 11 | -333.615 | -390.000 | -353.359 |
| Afskrivninger..... | | -69.989 | -70.000 | -69.989 |
| OMKOSTNINGER..... | | -13.327.161 | -10.924.500 | -14.687.762 |
| RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER..... | | -3.150.189 | -879.500 | 14.160.694 |
| Andre finansielle indtægter..... | | 10.027 | 0 | 12.141 |
| Andre finansielle omkostninger..... | 12 | -3.661.375 | -3.666.000 | -416.921 |
| Finansielle poster..... | | -3.651.348 | -3.666.000 | -404.780 |
| RESULTAT FØR SKAT..... | | -6.801.537 | -4.545.500 | 13.755.914 |
| Skat af årets resultat..... | 13 | 0 | 0 | 1.873 |
| ÅRETS RESULTAT..... | | -6.801.537 | -4.545.500 | 13.757.787 |
| LIKVIDITETSRESULTAT | | | | |
| Årets resultat..... | | -6.801.537 | -4.545.500 | 13.757.787 |
| Afdrag på prioritetsgæld..... | | -1.130.386 | -1.130.500 | -1.120.824 |
| Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar... | | 69.989 | 70.000 | 69.989 |
| Kurstab ved optagelse af nyt lån..... | | 726.997 | 0 | 0 |
| LIKVIDITETSRESULTAT..... | | -7.134.937 | -5.606.000 | 12.706.952 |



BALANCE 31. DECEMBER

| AKTIVER | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Grunde og bygninger..... | | 317.835.448 | 228.640.989 |
| Døranlæg..... | | 164.552 | 234.541 |
| Byggeprojekt, udskiftning af tag mv..... | | 0 | 76.124.470 |
| Materielle anlægsaktiver..... | 14 | 318.000.000 | 305.000.000 |
| ANLÆGSAKTIVER..... | | 318.000.000 | 305.000.000 |
| Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele..... | | 80.841 | 28.941 |
| Andre tilgodehavender..... | 15 | 46.740 | 18.922.956 |
| Periodeafgrænsningsposter..... | | 12.994 | 14.901 |
| Elregnskab..... | | 0 | 37.238 |
| Varmeregnskab..... | | 141.948 | 0 |
| Tilgodehavender..... | | 282.523 | 19.004.036 |
| Likvide beholdninger..... | 16 | 830.968 | 4.694.693 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER..... | | 1.113.491 | 23.698.729 |
| AKTIVER..... | | 319.113.491 | 328.698.729 |



BALANCE 31. DECEMBER

| PASSIVER | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Andelsindskud..... | | 177.574 | 177.574 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom..... | | 188.778.407 | 180.701.981 |
| Overført resultat..... | | 18.661.115 | 25.462.652 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | | 207.617.096 | 206.342.207 |
| Tvungen reserve for byfornyelsestilsbud jf. ABL § 5, stk. 6..... | | 18.780.000 | 18.780.000 |
| Tvungen reserve for byfornyelsestilsbud jf. ABL § 5, stk. 6..... | | 75.000 | 75.000 |
| Andre reserver (bunden)..... | | 18.855.000 | 18.855.000 |
| ANDRE RESERVER..... | | 18.855.000 | 18.855.000 |
| EGENKAPITAL..... | | 226.472.096 | 225.197.207 |
| Prioritetsgæld..... | 17 | 90.269.619 | 30.214.649 |
| Banklån..... | | 0 | 69.931.001 |
| Deposita og forudbetalt leje..... | | 278.677 | 203.938 |
| Langfristede gældsforpligtelser..... | | 90.548.296 | 100.349.588 |
| Prioritetsgæld..... | 17 | 1.140.030 | 1.130.386 |
| Mellemregning andelshavere..... | | 0 | 8.464 |
| Anden gæld..... | 18 | 914.673 | 1.872.506 |
| Elregnskab..... | | 38.396 | 0 |
| Varmeregnskab..... | | 0 | 140.578 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | | 2.093.099 | 3.151.934 |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | | 92.641.395 | 103.501.522 |
| PASSIVER..... | | 319.113.491 | 328.698.729 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser | 19 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 20 | | |
| Nøgleoplysninger | 21 | | |
| Andelsværdiberegning | 22 | | |



EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

| EGENKAPITAL | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|--------------------|--------------------|
| Andelsindskud | | |
| Primo..... | 177.574 | 177.574 |
| | 177.574 | 177.574 |
| Reserve for opskrivning af foreningens ejendom | | |
| Primo..... | 180.701.981 | 189.060.992 |
| Tilbageførsel af tidligere opskrivninger..... | 8.076.426 | -8.359.011 |
| | 188.778.407 | 180.701.981 |
| Overført resultat mv. | | |
| Primo..... | 25.462.652 | 30.559.865 |
| Overførsel til/fra andre poster..... | 0 | -18.855.000 |
| Rest af årets resultat..... | -6.801.537 | 13.757.787 |
| | 18.661.115 | 25.462.652 |
| EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER..... | 207.617.096 | 206.342.207 |
| Tvungen reserve for byfornyelsestilskud jf. ABL § 5, stk. 6 | | |
| Reserve primo..... | 18.780.000 | 0 |
| Reserveret i året..... | 0 | 18.780.000 |
| | 18.780.000 | 18.780.000 |
| Tvungen reserve for byfornyelsestilskud jf. ABL § 5, stk. 6 | | |
| Reserve primo..... | 75.000 | 0 |
| Reserveret i året..... | 0 | 75.000 |
| | 75.000 | 75.000 |
| Andre reserver (bunden)..... | 18.855.000 | 18.855.000 |
| ANDRE RESERVER..... | 18.855.000 | 18.855.000 |
| EGENKAPITAL..... | 226.472.096 | 225.197.207 |



NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | Regnskab 2024 kr. | Note |
|--|-----------------------------------|--------------------|----------------------|----------|
| | Regnskab 2025 kr. | Budget 2025 kr. | | |
| Boligafgift | | | | 1 |
| Boligafgift..... | 9.092.407 | 9.092.000 | 8.910.883 | |
| Erhvervsboligafgift..... | 128.069 | 128.000 | 125.558 | |
| | 9.220.476 | 9.220.000 | 9.036.441 | |
| Lejeindtægter | | | | 2 |
| Lejeindtægt, erhverv..... | 899.955 | 755.000 | 903.053 | |
| Lejeindtægt, kælderrum..... | 20.400 | 20.000 | 20.150 | |
| Lejetab, tomgangsleje mv..... | -92.656 | 0 | -132.497 | |
| | 827.699 | 775.000 | 790.706 | |
| Offentlige tilskud og støtte | | | | 3 |
| Tilskud, privat byfornyelse..... | 0 | 0 | 18.855.000 | |
| | 0 | 0 | 18.855.000 | |
| Øvrige indtægter | | | | 4 |
| Ventelistegebyrer..... | 99.995 | 50.000 | 70.116 | |
| Andre indtægter..... | 28.802 | 0 | 96.193 | |
| | 128.797 | 50.000 | 166.309 | |
| Ejendomsskat og forsikringer | | | | 5 |
| Ejendomsskat..... | 1.187.992 | 1.188.000 | 1.128.854 | |
| Forsikringer..... | 417.757 | 387.000 | 383.224 | |
| Forsikringspræmie retur vedrørende 2023..... | 0 | 0 | -366.875 | |
| Selvrisko - forsikringskader..... | 98.870 | 0 | 4.163 | |
| | 1.704.619 | 1.575.000 | 1.149.366 | |
| Forbrugsafgifter | | | | 6 |
| Elforbrug, fællesarealer..... | 42.726 | 200.000 | 320.564 | |
| Vandforbrug..... | 545.864 | 500.000 | 493.302 | |
| Renovation..... | 556.252 | 564.500 | 573.618 | |
| Forbrugsafgifter, ledige lejemål..... | 26.965 | 0 | 10.817 | |
| | 1.171.807 | 1.264.500 | 1.398.301 | |



NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | Regnskab 2024 kr. | Note |
|---|-----------------------------------|--------------------|----------------------|----------|
| | Regnskab 2025 kr. | Budget 2025 kr. | | |
| Renholdelse | | | | 7 |
| Ejendomsservice..... | 367.141 | 330.000 | 434.601 | |
| Trappevask..... | 413.396 | 325.000 | 336.130 | |
| Vinduespolering..... | 0 | 15.000 | 14.700 | |
| Snerydning, grus og saltning..... | 61.864 | 63.000 | 22.899 | |
| Fjernelse af graffiti..... | 40.394 | 0 | 22.507 | |
| Leje af containere..... | 0 | 0 | 74.508 | |
| Ekstra rengøring..... | 0 | 40.000 | 32.156 | |
| Skadedyrsbekæmpelse..... | 21.938 | 50.000 | 52.094 | |
| Øvrig renholdelse..... | 1.701 | 0 | 639 | |
| | 906.434 | 823.000 | 990.234 | |
| Vedligeholdelse, løbende | | | | 8 |
| VVS..... | 131.645 | 0 | 144.752 | |
| Kloakarbejde..... | 192.842 | 0 | 19.231 | |
| Tømrer og snedker..... | 432.910 | 0 | 519.550 | |
| Elektriker..... | 528.278 | 0 | 69.468 | |
| Maler..... | 29.578 | 0 | 7.406 | |
| Varmeanlæg..... | 60.938 | 0 | 69.521 | |
| Låseservice inkl. nøgler..... | 141.401 | 0 | 28.813 | |
| Ventilations- og blødgøringsanlæg..... | 0 | 0 | 38.912 | |
| Værktøj og småanskaffelser..... | 100.252 | 0 | 69.871 | |
| Murer..... | 5.417 | 0 | 82.256 | |
| Teknisk rådgivning..... | 368.375 | 350.000 | 43.347 | |
| Gartner..... | 99.701 | 350.000 | 206.794 | |
| Drift af maskiner..... | 0 | 0 | 1.990 | |
| Løjlighedssammenlægninger..... | 0 | 50.000 | 0 | |
| Diverse vedligeholdelse..... | 11.072 | 1.300.000 | 8.971 | |
| | 2.102.409 | 2.050.000 | 1.310.882 | |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | | | | 9 |
| Udskiftning af tag, vedligeholdelsesandel..... | 554.840 | 0 | 8.458.274 | |
| Renovering af erhvervslejemål (94, 1 t.v.) til andelsboligformål..... | 199.048 | 0 | 0 | |
| Renovering af erhverv (90 st. th.)..... | 484.293 | 0 | 0 | |
| Gårdrenovering..... | 4.871.216 | 3.750.000 | 0 | |
| | 6.109.397 | 3.750.000 | 8.458.274 | |



NOTER

| | <i>Er ikke underlagt revision</i> | | | |
|--|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------|
| | Regnskab 2025 kr. | Budget 2025 kr. | Regnskab 2024 kr. | Note |
| Administrationsomkostninger | | | | 10 |
| Administration..... | 211.119 | 212.000 | 204.970 | |
| Revisor..... | 64.250 | 60.000 | 65.000 | |
| Revision vedr. tidligere år..... | 0 | 0 | 15.625 | |
| Advokat..... | 28.750 | 50.000 | 13.000 | |
| Anden rådgivning..... | 83.609 | 50.000 | 48.982 | |
| Kontingenter..... | 17.009 | 17.000 | 16.472 | |
| Kontorartikler mv..... | 31.191 | 23.000 | 20.549 | |
| Porto og gebyrer..... | 88.168 | 50.000 | 46.819 | |
| Telefon og internet..... | 208.089 | 179.000 | 171.301 | |
| Handelsværdiurdering..... | 31.250 | 31.000 | 12.500 | |
| IT..... | 70.193 | 225.000 | 217.365 | |
| Målerpasning og varmeregnskab..... | 63.165 | 35.000 | 65.230 | |
| Generalforsamling..... | 27.673 | 50.000 | 49.178 | |
| Repræsentation..... | 4.425 | 10.000 | 8.109 | |
| Tab på tilgodehavender..... | 0 | 10.000 | 2.257 | |
| | 928.891 | 1.002.000 | 957.357 | |
| Øvrige foreningsomkostninger | | | | 11 |
| Bestyrelshonorar..... | 308.553 | 350.000 | 329.276 | |
| Bestyrelsesomkostninger..... | 18.596 | 20.000 | 19.425 | |
| Fællesaktiviteter..... | 6.466 | 20.000 | 4.658 | |
| | 333.615 | 390.000 | 353.359 | |
| Andre finansielle omkostninger | | | | 12 |
| Renteomkostninger bank..... | 919 | 0 | 0 | |
| Prioritetsrenter..... | 2.465.859 | 2.466.000 | 416.730 | |
| Låneomkostninger..... | 1.194.322 | 1.195.000 | 0 | |
| Diverse renteomkostninger..... | 275 | 5.000 | 191 | |
| | 3.661.375 | 3.666.000 | 416.921 | |
| Skat af årets resultat | | | | 13 |
| Regulering skat vedrørende tidligere år..... | 0 | 0 | -1.873 | |
| | 0 | 0 | -1.873 | |



NOTER

Note

Materielle anlægsaktiver

14

| | Grunde og bygninger | Døranlæg | Byggeprojekt, udskiftning af tag mv. |
|---|---------------------|-----------|--------------------------------------|
| Kostpris 1. januar 2025..... | 47.939.007 | 1.135.077 | 76.124.469 |
| Overførsel..... | 81.118.033 | 0 | -81.118.033 |
| Tilgang..... | 0 | 0 | 5.548.404 |
| Afgang, driftsført 10 % af byggesagen*..... | 0 | 0 | -554.840 |
| Kostpris 31. december 2025..... | 129.057.040 | 1.135.077 | 0 |
| Opskrivninger 1. januar 2025..... | 180.701.982 | 0 | 0 |
| Årets opskrivninger | 8.076.426 | 0 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2025..... | 188.778.408 | 0 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2025..... | 0 | 900.536 | 0 |
| Årets afskrivninger | 0 | 69.989 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2025.... | 0 | 970.525 | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025. | 317.835.448 | 164.552 | 0 |

* Byggesagen er afsluttet i regnskabsåret og fordeling af byggesagen er skønnet af foreningens byggesagkyndige.

Foreningens ejendom er værdiansat til dagsværdi pr. 31. december 2025 i henhold til vurderingsrapport foretaget af ejendomsmægler og valuar Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv ApS, den 22. februar 2026. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 318.000.000 kr. baseret på DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,30 % inkl. inflation.

Opsummering af væsentlige forudsætninger i valuarvurderingen:

Ejendommens værdi er beregnet på baggrund af en række forudsætninger om ejendommens økonomi og markedsdata. De væsentlige forudsætninger er gengivet nedenfor.

| | |
|---------------------------------|---------------|
| Budgetperiode: | 15 år |
| OMK-leje pr. m2: | 853 kr./ m2 |
| Merlejeindtægt v/modernisering: | 1.600 kr./ m2 |
| Moderniseringsomkostning: | 6.500 kr./ m2 |

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør 150.000.000 kr.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort 129.215.968 kr.



NOTER

| | 2025 kr. | 2024 kr. | Note | | |
|--|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Andre tilgodehavender | | | 15 | | |
| Andre tilgodehavender..... | 46.740 | 67.956 | | | |
| Tilgodehavende, byfornyelsestilskud..... | 0 | 18.855.000 | | | |
| | 46.740 | 18.922.956 | | | |
| Likvide beholdninger | | | 16 | | |
| DB 4380 - 3131030037..... | 607.984 | 4.556.558 | | | |
| DB 9444-11280277 (venteliste)..... | 180.079 | 79.691 | | | |
| NYK 8117-3215533..... | 38.187 | 29.747 | | | |
| NYK 8117-1323266 (mastercard)..... | 4.718 | 28.697 | | | |
| | 830.968 | 4.694.693 | | | |
| Prioritetsgæld | | | 17 | | |
| | Restgæld primo | Afdrag i året | Renter og bidrag | Restgæld ultimo | Kursværdi ultimo |
| 1) RD 0,85%..... | 31.345.035 | 1.130.386 | 402.108 | 30.214.649 | 22.827.992 |
| 2) RD 4,00%..... | 0 | 0 | 2.063.750 | 61.195.000 | 60.632.006 |
| | 31.345.035 | 1.130.386 | 2.465.858 | 91.409.649 | 83.459.998 |
| | | | | 2025 kr. | 2024 kr. |
| Specifikation af prioritetsgæld i balancen: | | | | | |
| Kort del af gæld (under 1 år)..... | | | 1.140.030 | 1.130.386 | |
| Lang del af gæld (mere end 1 år)..... | | | 90.269.619 | 30.214.649 | |
| | | | 91.409.649 | 31.345.035 | |
| Restgæld efter 5 år, afrundet..... | | | 85.611.410 | 25.595.843 | |
| Informationer om indregnede lån | | | | | |
| 1) Realkredit Danmark, Serie 23S, 0,5 % kontantlån, fast rente med afdrag, konvertibelt, hovedstol t.kr. 36.861, rentesats 0,8504% p.a., restløbetid 24 år. | | | | | |
| 2) Realkredit Danmark, Serie 27S, 4,0 % Obilagationslån, fast rente uden afdrag indtil 1. april 2035, konvertibelt, hovedstol t.kr. 61.195, rentesats 4,0000% p.a., restløbetid 29,25 år | | | | | |
| Anden gæld | | | | | 18 |
| A-skat og AM-bidrag..... | 10.951 | | | 10.951 | |
| Skyldig revisor..... | 70.500 | | | 74.500 | |
| Diverse omkostningskreditorer..... | 833.222 | | | 1.787.055 | |
| | 914.673 | | | 1.872.506 | |



NOTER

| | Note |
|--|-----------|
| Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser | 19 |
| Andelshaverne hæftelsesforhold | |
| I følge vedtægternes § 5, stk. 1, hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen. Dog hæfter medlemmerne personligt og pro rata for prioritetsgæld og lån til pengeinstitutter i det omfang, kreditorerne har taget forbehold herom. Vi har fået oplyst, at der ikke er taget sådanne forbehold. | |
| Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2. | |
| Byfornyelsestilskud | |
| Der er den 3. marts 2025 tinglyst en deklaration, der omhandler en andelshavers modtagelse af byfornyelsestilskud på t.kr. 75 til renovering af lejlighed. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 6. december 2044. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tillskud fratrækkes ved opgørelsen af andelsværdien frem til den 6. december 2044. | |
| Der er den 11. april 2025 tinglyst en deklaration, der omhandler foreningens modtagelse af byfornyelsestilskud på t.kr. 18.780 vedrørende renovering af tag og facade på foreningens ejendom. Desuden fremgår det, at foreningen i henhold til byfornyelseslovens § 29 kan blive pålagt at tilbagebetale beløbet eller en andel heraf, såfremt ejendommen sælges (skifter status) inden den 6. december 2044. I henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 6, skal det modtagne tillskud fratrækkes ved opgørelsen af andelsværdien frem til den 6. december 2044. | |
| Ophørsbeskatning | |
| I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer og ophør af erhvervsudlejningen medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter at ophøre med erhvervsudlejningen. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 20 |
| Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 91.409, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør t.kr. 318.000. | |
| Der er stillet sikkerhed for alt mellemværende med Danske Bank ved transport i byfornyelsestilskud på estimeret t.kr. 18.000. | |
| Som sikkerhed for bestyrelsesmedlemmernes økonomiske ansvar over for foreningen, andelshaverne og tredjemand, har foreningen tegnet en sædvanlig ansvars og besvigelserforsikring. Forsikringssummens udgør t.kr. 5.000. | |



Nøgleoplysninger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | 31-12-2025 | | 31-12-2024 | 31-12-2023 |
|--|------------|----------------------|--------------------------|--------------------------|
| | Antal BBR | Areal m ² | BBR Areal m ² | BBR Areal m ² |
| B1 Andelsboliger | 168 | 12.599 | 12.599 | 12.599 |
| B2 Erhvervsandele | 2 | 174 | 174 | 174 |
| B3 Boliglejemål | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B4 Erhvervslejemål | 11 | 813 | 813 | 813 |
| B5 Øvrige lejemål, kældre, garager mv. | 10 | 0 | 0 | 0 |
| B6 I alt | 191 | 13.586 | 13.586 | 13.586 |

| | Sæt kryds | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|----|---|------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften? | | | <input checked="" type="checkbox"/> | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | | |
|----|--------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår | 1923 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1923 |

| | 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 | Indeksere t offentlig vurdering |
|-----|--|--------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien | | <input checked="" type="checkbox"/> | | |
| F1b | Tidspunkt for værdiansættelse | 31. december 2025 | | | |
| | 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 | 318.000.000 | | 23.406 | |
| F2b | - Heraf forbedringer, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 4 | 0 | | 0 | |
| F2c | Hvis det ikke er muligt at oplyse værdien af eventuelle forbedringer, anføres årsagen her: | | | | |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 0 | | 0 | |
| | | % | | | |
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 0 | | | |



Nøgleoplysninger (fortsat)

| | 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 (bolig og erhverv) | 722 |
| H2 Erhvervslejeindtægter | 70 |
| H3 Boliglejeindtægter | 0 |

| | 2023 kr. pr. m ² | 2024 kr. pr. m ² | 2025 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 276 | 1.077 | -532 |

| | Gns. kr. pr. andels-m ² |
|-----------------------------|------------------------------------|
| K1 Andelsværdi | 16.877 |
| K2 Gæld - omsætningsaktiver | 7.166 |
| K3 Teknisk andelsværdi | 24.043 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | 2023 kr. pr. m ² | 2024 kr. pr. m ² | 2025 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| M1 Vedligeholdelse, løbende | 76 | 96 | 155 |
| M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 0 | 623 | 450 |
| M3 Vedligeholdelse i alt | 76 | 719 | 605 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| | 2023 kr. pr. m ² | 2024 kr. pr. m ² | 2025 kr. pr. m ² |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 122 | 175 | 88 |



NOTER

Note

Andelsværdiberegning

22

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 207.617.096.

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

| | |
|---|-------------|
| 1. Anskaffelsesprisen (jf. note 14)..... | 130.192.117 |
| 2. Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 318.000.000 |
| 3. Offentlig ejendomsvurdering..... | 150.000.000 |
| 4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering..... | 187.270.876 |

Ejendommen blev den 22. februar 2026 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Lundsgaard Erhverv ApS til en kontant handelspris på kr. 318.000.000 pr. 31. december 2025.

Vurderingen er maksimalt gældende i 42 måneder i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet. Det skal oplyses, at såfremt der indhentes en ny valuarvurdering, der er lavere end den nuværende, skal denne værdi benyttes i andelsværdiberegningen fra tidspunktet for modtagelsen af den lavere vurdering. Andre væsentlige ikke-driftsafledte ændringer skal ligeledes indregnes i beregningen.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar føre til en anden beregning af andelskronen.

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

| | | |
|---|--------------------|-------------|
| Bogført egenkapital 31. december 2025..... | | 207.617.096 |
| Handelsværdi som udlejningsejendom..... | 318.000.000 | |
| - Bogført værdi af ejendom..... | <u>318.000.000</u> | 0 |
| Bogført værdi prioritetsgæld..... | 91.409.649 | |
| - Kursværdi prioritetsgæld..... | <u>83.459.998</u> | 7.949.651 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2025..... | | 215.566.747 |
| | <u>215.566.747</u> | |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | 177.574 | 1.213,9544 |

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:

$$\frac{215.566.747}{177.574} \times \text{andelsindskud}$$

Opmærksomheden henledes på, at ejendommen har 34 altaner som er individuelt ejet af medlemmerne og derfor ikke indgår i valuarvurderingen, og dermed ikke andelskroneberegningen.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør 1.213,9544.

Den vedtagne andelskrone på seneste generalforsamling udgjorde kr. 1.198,7674.

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."

Lars Jørgen Rasmussen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: c375acba-83f2-4ce6-80fb-762212a24142

IP: 152.115.xxx.xxx

2026-04-01 07:39:19 UTC



Thomas Møller

Administrator

Serienummer: 2910d6c0-5430-4b89-86a0-6eba64c7d8ca

IP: 185.141.xxx.xxx

2026-04-01 08:55:11 UTC



Caroline Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: d767b2b4-8c59-45a5-b16c-878a5242c8cd

IP: 77.241.xxx.xxx

2026-04-02 07:02:38 UTC



Mette Vilken Bramsfort

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5491efb9-4d9c-43c1-987c-a5720b6d56f4

IP: 62.66.xxx.xxx

2026-04-04 03:48:25 UTC



Marcus Borum Holm

ANDELSBOLIGFORENINGEN VANLØSEGAARD CVR: 43076019

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: dfb06f8b-3edd-459b-a75a-7b180a515c38

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-04-05 09:21:30 UTC



Henrik Ulrik Anker Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c08b1f48-e143-450a-9ff6-7a0d2553a3f2

IP: 104.28.xxx.xxx

2026-04-06 07:21:58 UTC



Penneo dokumentnøgle: 5YUKE-SHK2U-OZIJJ-QS06Z-06N5O-YBT5M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Thomas Michael Tollstorff de Voss

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 46a4b478-87a0-4e82-93ef-65282fbc719c

IP: 62.198.xxx.xxx

2026-04-09 10:00:48 UTC



Jakob Espensen

Bestyrelsesformand



Sabine Kleinbeck

Bestyrelsesmedlem



Penneo dokumentnøgle: 5YUKE-SHK2U-OZIJ-QS06Z-06N5O-YBT5M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Forslag til Budget 2026 - A/B Vanløsegaard

| A/B Vanløsegaard - Forslag til DRIFTS-BUDGET 2026 | | | | | | |
|---|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---|
| | Budget 2025 | Resultat 2025 | Budget 2026 | Budgetudkast 2027 | Kommentarer | |
| 1 | | | | | | |
| 2 | INDTÆGTER | | | | | |
| 3 | Boligaftifter, medlemmer (bolig og erhverv) | 9.220.474 | 9.220.476 | 9.423.000 | 9.632.880 | 2 % stigning pr. år + afgift fra tidl. Erhvervsandel fra juli 2026 |
| 4 | Lejeindtægter erhverv | 880.000 | 827.699 | 932.340 | 950.986 | Tomgang i 2 erhvervslejemål i dele af 2025 |
| 5 | Diverse indtægter -venteliste og kælderleje | 70.000 | 128.797 | 175.000 | 175.000 | Venteliste sat op 50 % pr. 1.1.2026- til 275 kr. |
| 6 | Forventet salg af andel i 2026, Jernbanealle 94, 1. tv. | | | | | Posteret på egenkapitalen |
| 7 | INDTÆGTER I ALT | 10.170.474 | 10.176.972 | 10.530.340 | 10.758.866 | |
| 9 | UDGIFTER | | | | | |
| 10 | Driftsudgifter og vedligeholdelse, ejendommen | | | | | |
| 11 | Ejendomsskat / grundskyld | 1.188.000 | 1.187.992 | 1.187.992 | 1.190.000 | |
| 12 | Forbrug - elektricitet | 200.000 | 42.726 | 45.000 | 47.000 | |
| 13 | Forbrug - vand og vandafgift | 495.000 | 545.864 | 610.400 | 630.000 | Prisen på vand stiger voldsomt i 2026 med 12 % |
| 14 | Forbrug - Fælles internet | 145.000 | 154.876 | 145.000 | 145.000 | |
| 15 | Dagrenovation, rottebekæmp, vejbidrag, | 570.000 | 556.252 | 475.000 | 500.000 | |
| 16 | Ejendomsforsikring | 387.000 | 417.757 | 283.500 | 290.000 | Ny bygningsforsikring 2026 = stor besparelse |
| 17 | Andre forsikringer | | | 20.000 | 20.000 | Ansvarforsikring- bestyrelsen |
| 18 | Leje, tomgang, lejereduktion tomgang - forbrugsafgifter | | 26.965 | 25.000 | 25.000 | |
| 19 | Renholdelse trappevask og opgangsvinduer | | 415.097 | 340.000 | 340.000 | Indhente billigere tilbud/reducere antal vask |
| 20 | Renholdelse, ejendomsservice | 1.250.000 | 367.141 | 355.000 | 370.000 | Flere ekstraopgaver 2025 - i forbindelse med gårrenovering |
| 21 | Skadedyrsbekæmpelse | | 21.938 | 25.000 | 25.000 | |
| 22 | Graffiti - rens | | 40.394 | 34.000 | 34.000 | indhente billigere tilbud |
| 23 | Snerydning og glatførebekæmpelse samt materialer | | 61.864 | 75.000 | 65.000 | |
| 24 | Vedligeholdelse -årlig og nullende (til håndværker) | 900.000 | 1.124.805 | 1.172.700 | 1.000.000 | |
| 25 | Vedligeholdelse -særlig, efter plan | 1.300.000 | 1.391.420 | 695.000 | 600.000 | |
| 26 | Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv) | 350.000 | 368.375 | 75.000 | 75.000 | |
| 27 | Øvrige omkostninger | | 554.840 | 100.000 | 100.000 | 2025: andel af tagudskiftningsprojekt |
| 28 | Gårdrenovering | 3.750.000 | 4.871.216 | | | vedtaget GF 2025 |
| 29 | Lejlighedssammenlægning | 50.000 | 0 | 50.000 | 50.000 | |
| 30 | Ejendomsudgifter i alt | 10.585.000 | 12.149.522 | 5.713.592 | 5.506.000 | |
| 32 | Driftsudgifter - administration og aktiviteter | | | | | |
| 34 | Telefon(43010) hjemmeside(43020) | 34.000 | 53.213 | 50.000 | 50.000 | |
| 35 | kopi(43050) IT-licenser, k. artikler/maskiner(43110) porto | 30.000 | 46.977 | 45.000 | 45.000 | |
| 36 | Generalforsamling, møder | 25.000 | 27.673 | 20.000 | 20.000 | |
| 37 | Bestyrelseshonorar | 340.000 | 308.553 | 376.076 | 70.000 | ifølge vedtægterne honoreres best. efter mønsteroverenskomsten i 2026 |
| 38 | IT - drift - ventelistesystem | 60.000 | 70.193 | 70.000 | 70.000 | |
| 39 | Fællesarrangementer og arbejdsdage (håndværkerudv) | 25.000 | 29.487 | 30.000 | 30.000 | |
| 40 | Administration og revision | 272.000 | 275.369 | 280.000 | 280.000 | |
| 41 | EI- og varmeregnskab samt App - Mit Forbrug (el) | 35.000 | 63.165 | | | Udgift indarbejdes i de enkelte regnskaber |
| 42 | Advokathonorar og forsikringsmægler | 100.000 | 112.359 | 110.000 | 110.000 | |
| 43 | Valuar / ejendomsvurdering | 31.000 | 31.250 | 25.000 | 30.000 | |
| 44 | Porto og gebyrer til banker og Nets og påkrav | 30.000 | 34.724 | 35.000 | 35.000 | |
| 45 | kontingenter (ABF mv) | 17.000 | 17.009 | 17.500 | 18.000 | |
| 46 | Tab på tilgodehavender og øvrige | 30.000 | 0 | 30.000 | 30.000 | |
| 47 | Øvrige Administrationsopgaver | | 35.300 | 35.000 | 35.000 | |
| 48 | Administrationsudgifter i alt | 1.029.000 | 1.105.272 | 1.123.576 | 823.000 | |
| 49 | DRIFTSUGIFTER I ALT | 11.614.000 | 13.254.794 | 6.837.168 | 6.329.000 | |
| 50 | Finansielle poster | | | | | |
| 51 | PrioritetsRenter og bidrag - gammelt lån | 381.418 | 381.418 | 387.362 | 372.489 | |
| 52 | PrioritetsRenter og bidrag - nyt byggelån | 2.000.000 | 2.085.635 | 2.625.265 | 2.625.265 | |
| 53 | Låneomlægning / optag | 1.195.000 | 1.194.322 | | | |
| 54 | Kurstab, gebyrer, renter | | | | | |
| 55 | Finansielle omkostninger i alt | 3.576.418 | 3.661.375 | 3.012.627 | 2.997.754 | |
| 56 | UDGIFTER i alt | 15.190.418 | 16.916.169 | 9.849.795 | 9.326.754 | |
| 57 | Driftsbalance | -5.019.944 | -6.739.197 | 680.545 | 1.432.112 | |
| 58 | Afdrag på prioritetsgæld | 1.130.386 | 1.130.386 | 1.130.386 | 1.149.755 | |
| 59 | Skat | 50.000 | | 50.000 | 50.000 | |
| 60 | Regnskabsmæssige afskrivninger | | | | | |
| 61 | Resultat i årets likvide og -underskud | -6.200.330 | -7.869.583 | -499.841 | 232.357 | |

Forslag til Budget 2026 - A/B Vanløsegaard

Udgifter til vedligeholdelse; løbende og særlig

| Årlig, løbende vedligeholdelse | Budget 2025 | Realiseret 2025 | Budget 2026 | Budget 2027 |
|---|----------------|------------------|------------------|-----------------------------|
| Have, gård, legeplads. I 2026 primært haveudvalg | 30.000 | 99.701 | 58.000 | |
| Selvrisko forsikringsager | 30.000 | 98.870 | 75.000 | |
| Døre og vinduer | 125.000 | 5.064 | 20.000 | |
| Maler (Træværk, maling, oliering mv.) | 30.000 | 29.578 | 30.000 | |
| Værktøj og inventar (Primært Håndværkerudvalg-miljøkælder) | | 100.252 | 80.200 | |
| Småanskaffelser (Håndværkerudvalg - og have) | | | 30.500 | |
| Murer | 30.000 | 5.417 | 250.000 | |
| Snedker/tømrer (gulve, bjælker, træværk mv) | | 15.713 | 25.000 | |
| VVS (vandrør, faldstammer mv) | 150.000 | 131.645 | 135.000 | |
| Varmeanlæg incl blodgøringsanlæg | 70.000 | 60.938 | 62.000 | |
| Elektriker - dørtelefoner, lys i kældre og trapper mv. | 110.000 | 232.312 | 112.000 | p.g.a. lyssenorere i kældre |
| Kloak / brønde / afløb | 50.000 | 192.842 | 125.000 | kloksammenbrud i vej 2025 |
| Legepladseftersyn og opfølgning | | | 10.000 | |
| Tag - tjek | 20.000 | | 5.000 | |
| Låseservice, Døranlæg, porte, nøgler og skilte | 150.000 | 141.401 | 135.000 | |
| Glarmester | 5.000 | | | |
| Ventilation | | | | |
| Solceller og bimålere | | | | |
| Øvrige vedligeholdelsesarbejder / Diverse | 100.000 | 11.072 | 20.000 | |
| i alt - årlig vedligeholdelse | 900.000 | 1.124.805 | 1.172.700 | |

| Rullende og Særlig vedligeholdelse / anlægsarbejde | Budget 2025 | Realiseret 2025 | Budget 2026 | Budget 2027 |
|--|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Udskiftning og vedligeholdelse af gamle vinduer - | 350.000 | 412.113 | 175.000 | |
| Rens af facade mod Jyllingevej | | | | |
| Udskiftning af rør og ventiler | 250.000 | | 300.000 | |
| Nyt lys på butiksfacader - Jernbane Alle / Jyllingevej | 300.000 | 295.966 | | |
| Rens af køkkenfaldstammer | | | 150.000 | |
| Udskift af maskine | | | 70.000 | |
| Istandsætte tidl. Erhvervslejemål til andelslejlighed | 400.000 | 683.341 | | |
| i alt - særlig vedligeholdelse | 1.300.000 | 1.391.420 | 695.000 | |
| i alt - almindelig og særlig vedligeholdelse | 2.200.000 | 2.516.225 | 1.867.700 | |

6. Forslag til generalforsamlingen:

Forslag A.
Ulrike Hansen
Vedtægtsændring af Forandrings bestemmelsen § 10

Eksisterende bestemmelse:

§ 10

Forandringer

(10.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i boligen. Forandring skal anmeldes skriftligt for bestyrelsen på en af bestyrelsen udarbejdet ansøgningsblanket, senest tre uger inden den bringes til udførelse. Bestyrelsen kan gøre indsigelse efter stk. 3, hvilket skal ske inden tre uger efter anmeldelsen, og iværksættelse af forandringen skal da udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(10.2) Alle forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i foreningens regelsæt, der forefindes på foreningens hjemmeside, byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Generalforsamlingen vedtager alle gældende regelsæt, der er bindende for alle andelshavere.

(10.3) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises for bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes, og efterfølgende skal ibrugtagingsattest forevises.

§ 10

Forandringer

§ 10 forandringer

Stk. 1 En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2-4. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.

Stk. 2 Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

Stk. 3 Vurderer bestyrelsen, at den anmeldte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 3 uger efter anmeldelsen. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til at få forandringen vurderet af en fagmand. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

Stk. 4 Bestyrelsen kan betinge en forandrings gennemførelse af, at andelshaveren tegner forsikring eller stiller anden passende sikkerhed for skader på ejendommen. Bestyrelsen kan endvidere betinge en forandrings gennemførelse af, at en af bestyrelsen udpeget fagmand fører tilsyn med arbejdet. Foreningen kan kræve, at andelshaveren refunderer rimelige udgifter til forsikring og tilsyn.

Stk. 5 Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen. Forandringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Adgang til boligen skal varsles med 4 uger.

Stk. 6 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Stk. 7 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-6, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 21.

Stk. 8 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

Tilføjelse til vedtægtens § 21
§ 21 Eksklusion

G) foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, stk. 7.

Begrundelse:

Foreningens regler for udførelse af renoveringsarbejder er alt for komplekse og uforståelige. Københavns kommune laver ikke byggetilladelser til renoveringsarbejder, og foreningens krav om tilsyn ved ekstern rådgiver er ublu. Autoriserede håndværkere kan udmærket udføre og fotodokumentere deres arbejder. Jeg vil derfor også opfordre generalforsamlingen til at forkaste et revideret forslag, som bestyrelsen vil indføre.

Forslag B.

Danni Jensen

Honorering af frivillige beboere ved akutte hændelser

I vores andelsboligforening opstår der jævnligt uforudsete og akutte hændelser på ejendommen, herunder men ikke begrænset til:

- Sprængte vandrør (koldt vand, varmt vand og centralvarme)
- Tilbageløb eller stoppede afløb, der medfører oversvømmelser
- Andre pludselige tekniske problemer, som kræver hurtig handling for at begrænse skader

I disse situationer er der ofte en gruppe frivillige beboere, som træder til med kort varsel og hjælper med at afhjælpe problemerne, indtil professionel hjælp eventuelt kan overtage. Denne indsats har gentagne gange været med til at begrænse skader og spare foreningen for betydelige udgifter til akut tilkald af håndværkere og følgeskader.

Formål

Formålet med ordningen er:

- At anerkende og værdsætte den frivillige indsats
- At fastholde motivationen blandt de beboere, der hjælper
- At styrke fællesskabet i foreningen
- Fortsat at reducere foreningens samlede udgifter ved akutte hændelser

Bare ét akut VVS-udkald kan ofte koste 5.000-15.000 kr.

Bestyrelsen bemyndiges til at administrere ordningen og sikre, at det årlige beløb ikke overskrides.

Det foreslås, at andelsboligforeningen fremover anerkender denne frivillige indsats ved at afsætte et mindre årligt beløb til honorering af de beboere, der yder praktisk hjælp ved akutte hændelser.

Honoreringen skal:

- Ikke udbetales som løn eller individuel betaling
- Samles i en fælles pulje
- Anvendes til sociale formål for de frivillige, fx en fælles middag, udflugt eller lignende arrangement, som de frivillige beboere selv beslutter.

Begrundelse for beløbets størrelse.

- økonomisk ubetydeligt for den enkelte (ca. 89 kr. pr. bolig pr. år)
- tydeligt som anerkendelse af indsatsen
- realistisk ift. hvor meget der spares på færre akutte håndværkerudkald

Generalforsamlingen bedes fastsætte en økonomisk ramme for beløbets størrelse til max. 15.000 kr.

Forslag C.

Vedtægtsændring af § 29 Bestyrelseshonorar

Forslagsstiller Denis Ljungbeck

Eksisterende Vedtægt

(§29.6) Bestyrelsen modtager et årligt

Honorar, der specificeres i særskilt note til årsregnskabet. Honoraret udbetales efter Mønster over-Enskomsten som funktionær uden anciennitet og uden pension-, ferie- samt andre tillæg.

Ændres til:

"(§29.6) Bestyrelsen modtager et årligt honorar, 200.000,00 kr., der specificeres i særskilt

Note til årsregnskabet. Honoraret udbetales efter mønsteroverenskomsten uden anciennitet og uden Pension-, ferie- samt andre tillæg."

Begrundelse til forslag.

Administration af AB Vanløsegaard er overgået til et professionelt administrationsfirma som administrator at forestå ejendommens almindelige og juridiske forvaltning.

Forslag D.

Kældervinduer i områderne Kaløvej 27-29 og Høgholtvej udskiftes.

Forslagsstiller Denis Ljungbeck

Vedligehold af ejendom og færdiggørelse af entreprenen Tag udskiftning.

Kældervinduer i områderne Kaløvej 27-29 og Høgholtvej udskiftes.

Begrundelse til forslag.

Vinduerne er de oprindelige og har ikke fået vedligehold ? I de 100 år som afd. Har eksisteret. De er pilrådne og må skrues sammen for ikke at falde ud.

Med mulig for indtrængen af "Rotter"

Forslag E.

Rotter

Forslagsstiller Denis Ljungbeck

Nye indgange til lofter er ikke færdiggjorte med finish og må have første prioritet i brug af midler inden udlæg til andre prioriteter.

Begrundelse til forslag.

Det må være enhver bestyrelse fornemmeste opgave at holde ejendommen (bygningerne) som første prioritet.

Regel for renovering eller opførelse af nyt badeværelse

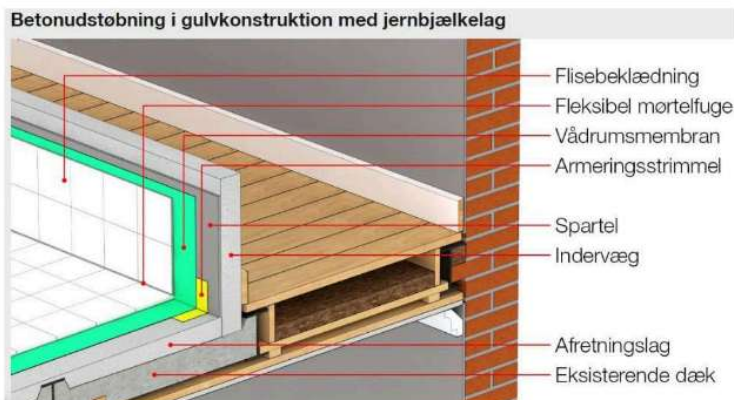
København, d. 1.04.2024
Sags nr. 21001
Int. CM

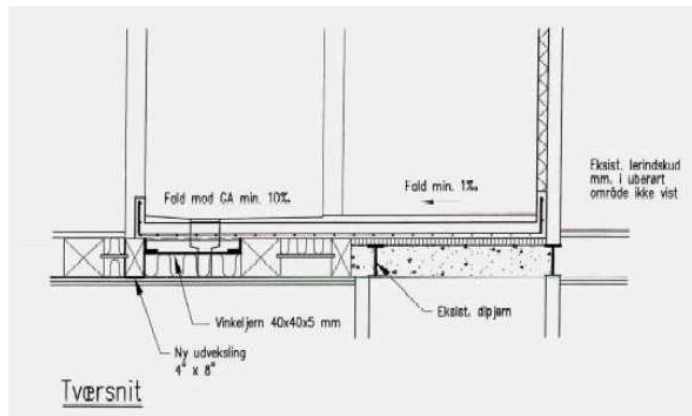
Når et badeværelse skal renoveres (indenfor eksisterende rammer) eller opføres (udvidelse med f.eks. bruse-niche) i AB Vanløsegaard, **skal** nedenstående proces følges. Formålet er at sikre, at renoveringen bliver udført korrekt i henhold til gældende forskrifter, anvisninger og god byggeskik, samt at der vælges materialer og metoder, der erfaringsmæssigt spiller godt sammen med vores over 100 år gamle bygning. Et badeværelse, et vådrum, er et af de steder, der oftest giver anledning til omfattende skader, som kan være dyre at udbedre. Vi vil med dette regelsæt gerne sikre, at nutidige og fremtidige andelshavere får et badeværelse, der er lovligt, sikkert og med tilfredsstillende levetid. Go' fornøjelse med opgaven.

Inden du går i gang

Du skal som andelshaver **sende en byggeansøgning til bestyrelsen** inden arbejderne kan igangsættes. I ansøgningen skal det fremgå

- Målsat plantegning af dit nye bad. (Ved udvidelse af rum skal der indtegnes udvekslinger i bjælkelag)
- Snittegninger, der viser alle de forekommende samlinger mellem forskellige vægtyper og gulv: væg type I/gulv; væg type II/gulv; dørtrin/gulv osv. (se eksempel nedenfor)
- Beskrivelse af arbejdet med angivelse af materialevalg





Når bestyrelsen har behandlet sagen, vil denne give informationerne videre til foreningens byggerådgiver, Bang og Beenfeldt, der står for den løbende kontrol af udførte arbejder under byggesagen, for at sikre korrekt og lovlig udførelse. Husk evt byggetilladelse fra myndigheder, hvis arbejdet kræver dette. Foreningen giver fuldmagt til projekter, som er godkendt af ejendommens ingeniør/bygningsrådgiver.

Husk i GOD TID at varsle og lave aftaler med underbo, nabo (eller måske indehaveren af kælderrummet nedenunder) samt opslag i opgangen om projektet og tidsplanen.

Ejendommen har i hjørnelejlighederne en række oprindelige baderum i afvigende konstruktioner - særlige forhold gør sig gældende her. Foreningens bygningsrådgiver tages med på råd når disse renoveres.

Under byggeprocessen vil rådgiver foretage 3 besigtigelser, for at sikre bygningen bedst muligt.

1. I-Jern og faldstammer besigtiges og der dokumenteres med fotos
2. Potentialeudledning, hvor elektriker indgår i synet – der dokumenteres med fotos
3. Besigtigelse af vådrumsmembran – der dokumenteres med fotos

Efter de 3 tilsyn afsluttes byggesagen med billeder, der dokumenterer det udførte arbejde.

Når du indhenter tilbud på det nye badeværelse, skal du sende denne vejledning fra Bang og Beenfeldt til tilbudsgiver(e), da dette sikrer kendskab til de krav vi stiller til, hvordan arbejderne skal udføres.

Udførende entreprenør har ansvaret for, løbende at udføre kontrol af egne og underentreprenørers arbejder, hvilket skal dokumenteres i et centralt system der anvises af Bang og Beenfeldt, der ligeledes fremsender link til entreprenøren til løbende upload af billeder.

Når byggesagen er afsluttet, vil AB Vanløsegaard modtage den samlede dokumentation for de udførte arbejder til fremtidigt brug ved handler eller opståede skader.

Det er dit ansvar som andelshaver, at sørge for ansøgning til bestyrelsen og at sørge for, at entreprenøren er bekendt med dette reglement. Det er entreprenørens ansvar at sørge for at reglementet overholdes, og det er entreprenørens ansvar at udbedre skader på bygning mv. hvis dette skulle ske under renovering eller opførelse. Skulle der efterfølgende vise sig fejl, mangler eller skjulte skader, som kan føres tilbage til entreprenørs eller underentreprenørs arbejde, påhviler det også den/dem at udbedre disse skader. Kan de ikke udbedre / betale for reetablering efter skade, påhviler den udgift dig. Vi anbefaler derfor på det kraftigste, at du tegner en entreprise-forsikring. Læs mere herom på foreningens hjemmeside.

Nedenfor følger den mere udførlige ”regel for renovering eller opførelse af nyt badeværelse ”som Bang & Beenfeldt A/S har udarbejdet i samarbejde med AB Vanløsegaard.

Flytning af håndvask og/eller udskiftning af flisebeklædning på vægge eller lignende minder ændringer kan du i øvrigt foretage uden byggetilladelse, under forudsætning af, at regler vedr. vådrumsmembran er overholdt.

Vejledning til andelshaver og udførende entreprenør

I det følgende er krav om de forskellige byggearbejder i processen beskrevet, ligesom det fremgår, hvornår ejendommens bygningsrådgiver skal syne arbejdets udførsel, inden de følgende arbejder kan sættes i gang.

Udførelsesprocedure – renovering af eksisterende bad

1. fase – nedrivning, besigtigelse af i-jern og faldstammer

Gerigter fjernes og dørkarm afskæres til ca. 20 mm over færdigt trin.

Gammelt gulv (evt. fliser, terrazzogulv samt muremsterbeton) fjernes ned til dipjern.

1. Tilsyn:

Ejendommens bygningsrådgiver (Bang og Beenfeldt) syner dipjern og faldstammer, samt foreskriver eventuel afrensning og korrosionsbeskyttelse, hvis det er nødvendigt. (På foreningens foranledning/regning efter nærmere aftale)

2. fase – forberedelse af vægge, nyt gulv mv. Potentialeudligning

Dip-Jern skal isoleres med en strimmel svejsepap inden der armeres og støbes.

Isolering – Der isoleres med mindst 20 mm mineraluld eller lignende inden der gøres klar til støbning - så eventuel gulvvarme ikke sender for meget af varmen nedad. (Ved udvidet bad er der plads til mere isolering, da støbehøjden kommer op over gulvbjælkekant).

Faldstamme – skal eventuelt hel eller deludskiftes grundet tæring – det aftales via ejendommens bygningsrådgiver.

Eksisterende vandrør flyttes – vandrør til/fra nabo, så gennemføringer flyttes over alm. ”vådrumshøjde” (minimum 2,3 m over gulv, så det er ude af ”vådzonen”). Aftal det med naboen.

Alle nye vægge udføres i 70 – 100 mm leca/gasbeton med armerede fuger og opføres ovenpå det nye beton-gulvs støbte, armerede opkanter.

Kanalvæg - om en sådan findes, må der ikke hugges eller sømmes i. (kanalvægge er gamle letbetons vægge med indbyggede rørkanaler.)

Trævægge - fjernes (i de fleste badeværelser er det væggen til køkkenet) og erstattes af 70 eller 100 mm Leca/gasbeton væg med armerede fuger. Alternativt påføres en 50 mm lecavæg, der sættes ovenpå det nye betongulvs støbte opkanter.

Koksvægge (interne vægge ind i lejligheden): Foran koksvæg opmures 50 mm Leca/gasbeton væg. Der støbes opkant på 50 mm i bredden. (Eller væggen fjernes og en ny opmures som nævnt under trævægge).

Murede vægge – Der udskæres en niche i bunden af de eksisterende vægge til den nye betonopkant på 150 mm i højden og og min. 50- 70 mm i dybden. Armering som anført for andre opkanter.

Det er ikke tilladt at benytte lette skumplader som Wedi, Jackoboard etc. P.gr.a. brandfare må disse ikke bruges i etageejendomme. Vådrumsgips er heller ikke tilladt, da Leca, gasbeton, er mere robust.

Ved entré under dør – her støbes armeret opkant i vægtykkelsen og så højt, at færdig overkant kommer 30 mm over færdigt gulv. Opkanten støbes igennem hele vejen under dør og karme.

Ved faldstammen – Der udstødes armeret opkant hele vejen rundt om faldstammen og i samme højde som øvrige opkanter.

Nyt gulv afløb skal være helt i rustfrit stål. F.eks. Blücher 350.300.075 eller 351.300.075, og det monteres med indbygget vandlås. Ønskes der afløbsrende, skal denne udføres i rustfrit stål som Blücher Waterline. Alle faldstammerør der anvendes, skal være SML eller MA (støbejern). Hvis de er under 50 mm, kan de være i rustfri stål. Der må ikke bruges unidrain, fordi afløbsrenden er af plast, som gnavere kan gnave sig igennem. Det er ikke tilladt at benytte messing i vandinstallationer p.gr.a. risiko for tæring.

Gennemføringer for installationer i brandadskillende bygningsdele, etagedæk, skal lukkes tæt, så adskillelsernes brandmæssige egenskaber ikke forringes. Gennemføringer må ikke udføres i plast/pvc.

Husk alle følgearbejder, inkl. rengøring hos underbo, dagligt.

Gulvarmering, som rustfri 8 mm pr. 125 mm begge veje, udlægges og opklodses (ved vægge bukket op til kantarmeringer).

Gulvvarmekabel, el – hvis der også ønskes gulvvarme om sommeren bør el-gulvvarme vælges. Gulvvarmekabel udlægges og forberedes til tilslutning via kontakt/termostat i entré eller køkken.

Gulvvarmeslange, vand – hvis der ønskes gulvvarme primært om vinteren, bør vand-gulvvarme vælges. Gulvvarmeslange udlægges i ALU-PEX, der bindes på armeringen. Varmeslangen føres i væggen og tilsluttes via shunt til eksisterende varmerør over dør, hvor radiator fjernes.

Badeværelsesgulvet potentialudlignes komplet. Dokumenteres med foto og kontrolrapport fra elektriker.

Fornødne ændringer af el-tavle med jordklemmer, HPFI relæer, ekstra sikringsgrupper m.m. udføres.

Forskalling forberedes.

2. Tilsyn.

Ejendommens byggerådgiver syner potentialudlignings rapport fra elektriker, opkantarmeringer, gulv-armering, forskallinger til opkant og trin.

3. fase – opbygning af gulv og vægge

Gulv og opkanter støbes – Pudslag udføres. Ærtestensbeton, er min. 60 mm tyk (80 mm er realistisk at udføre) Pudslag til membranudlægning udføres.

Vægge klargøres (læs ovenfor). Blænd væg op muret med armerede fuger.

Vandrør der skjules, udføres som rør i rør med godkendte vådrumsdåser fra Rothe eller udføres som pex eller rustfri stål.

El i vægge udføres efter gældende regler på området. Tændinger skal være uden for rummet.

Vægge pudses. Om muligt til mindst 2,55 m fra gulv.

Komplet vådrumsmembran med armerede hjørner udføres i hele rummet. Gulv og vægge. Membranen føres bagom faldstamme og ind i nicher der måtte være lavet i bagtrappevæg til skjult cisterne. Specialtætninger om vådrumsdåser udføres. Membranen føres helt frem til selve dørkarmen og op under denne på trinnet.

3. Tilsyn.

Ejendommens bygningsrådgiver syner membranen inden fliser eller klinker monteres.

Flisearbejdet udføres. Der anvendes elastiske hjørnefuger. Der skal fliser på alle vægge helt til loft. Dørtrin skal have fliser min. til midt under dør - Trinnet skal have fald ind i badet. Der skal være vandnæse på døren.

Eventuel faldstamme kan stå frit, lukkes inde i rørkasse eller indmures. Det er dog altid andelshaverens ansvar at ejendommen kan servicere / udskifte den. Der laves altid hævet, armeret sokkelkant omkring faldstammen.

Dør kompletteres med påforingslister (afstandslister) og nye gerikter. Træ behandles på bagsiden inden montering. Afkortede sidearme behandles på undersiden inden støbning af opkanter. Ny godkendt vådrumsdør anbefales.

Forsænket loft skal altid udføres i stål med Fermacell plade med inspektions lem på min. 50 x 50. Loftet monteres i maksimal højde, mindst 2,30 m over gulv og helst 2,50 m oppe. Kontrolventil føres ned i loft via stålkanal. (Spirorør) Loftshøjder under 2,26 m medfører kassation. Højder mellem 2,26 m og 2,50 m bør lovliggøres via byggetilladelse.

Rummet monteres. Lys & VVS. Vådrumsbelysning udføres lovlige iht gældende lovgivning

Ønsker man **væghængt kloset**, kan cisternen indbygges i den murede 240 mm væg mod køkkentrappen. Cisternekasse laves i Leca/gasbeton, alternativt Fermacell monteret på stål.

Kontrol og dokumentation af det udførte

Andelshaver fotoregistrerer det udførte/slutresultatet. Håndværkere tager fotos undervejs i byggeprocessen.

Udførelsesprocedure – når badet udvides

1. fase - trægulv i området optages.

1. Tilsyn - Ejendommens bygningsrådgiver syner bjælker i området - eventuelle skader udbedres (på foreningens foranledning/regning efter nærmere aftale)

2. fase - fornødne udvekslinger af bjælkelaget udføres under kommende vægge.

Fugt i træ

1. Før udførelse af vådrum skal fugtindholdet i de eksisterende trækonstruktioner være bragt ned under 13% i gennemsnit.
2. Fugtindholdet i træmaterialer skal være så lavt som muligt, bedst 6-10%, og i bjælker mv. bør det ikke overstige 13% i gennemsnit, og ingen enkeltværdier bør være over 15%.
3. Nyt indskudslag med batts og en plade til at støbe på udføres.

2. Tilsyn - Ejendommens bygningsrådgiver syner udvekslinger og indskudslag

3. Fase - gulv afløb.

Der må kun være ét gulv afløb i hvert bad - IKKE bruseniche afløb. Husk afstand til træbjælker, husk vinkeljern omkring gulv afløb i træbjælker.

Der armeres som anført ovenfor for alm. baderum inkl. opkanter. Der forskalles.

3. Tilsyn - ved ejendommens bygningsrådgiver

Gulv og opkant støbes. Der **MÅ IKKE** være opkant mellem rummet og bruseområdet. Bruseområdet må meget gerne ligge 10 - 50 mm lavere. Hele gulvet skal have fald mod afløb - i bruseområdet **kraftigt** fald.

Nye Leca/gasbeton vægge mures op med armerede fuger og sættes på armerede opkanter. Vægge, betondæk og opkanter udføres som beskrevet under renovering af eksisterende bad. Der kan laves en glasbyggestensvæg, i bruserumsvæggen mod køkkenet (ikke fra gulv)

Gode råd i øvrigt:

- Foto-dokumentér ALLE faser af byggeriet GRUNDIGT.
- Saml omhyggeligt alle bilag.
- Husk at alt el- og VVS-arbejde SKAL være med faktura fra autoriseret installatør.
- Husk at lodrette rør (varme, vand og faldstamme) tilhører ejendommen, og at det er kun er ejendommens håndværkere der må arbejde på disse.
- Husk effektivt forhæng foran døren i de små baderum.