

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Vanløsegaard
Ejd.nr.: 1-674
Dato: 4. juli 2024

Referat af ordinær generalforsamling

den 25. juni 2024, kl. 18 i Heerupsalen, Kulturstationen i Vanløse
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vanløsegaard med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
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 eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af revisor og administrator
8. Valg af bestyrelse og kritisk revisor
9. Eventuelt

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ved generalforsamlingen var 56 ud 168 andelshavere repræsenteret heraf 4 ved fuldmagt. Til stede var desuden administrator Michael Suhr Fabrin og Sebastian Munk fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen og foreslog Michael Fabrin valgt som dirigent og Sebastian Munk som referent.

Dirigenten takkede for valget og kunne med generalforsamlingens konsensus erklære generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig.

2. Valg af stemmetællere

På generalforsamlingen blev følgende personer valgt som stemmetællere: Julie Gravesen, Gry Banke og Sabine Endersen.

3. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen, og blev i hovedtræk gennemgået af formanden, beretningen indsat nedenfor:

Det helt store fokus for bestyrelsens arbejde har i 2023 været igangsættelse af vores tagrenoveringsprojekt. Vores rådgivende ingeniør er Bang & Beenfeldt og hovedentreprenøren er Byens Tag & Facade.

Til orientering for nye andelshavere, har vores forening modtaget 19 millioner fra Københavns Kommunes projekt Bæredygtig Byfornyelse til at udvikle vores klimaskærm. På den måde kan vi reducere CO₂-udledninger. Projektet omfatter:

- nyt, isoleret tag med indbyggede solceller
- bedre ventilationsanlæg med varmegenvinding
- regnvandsopsamling til bl.a. fællesvaskerier
- etablering af bad i de sidste lejligheder med toiletrum

På grund af tagprojektet har andelshavere derfor ryddet op i lofter og kældre og pakket ned - og pakket ud af flyttekasser. Bestyrelsen besluttede at tilbyde alle andelshavere en opbevaringsløsning af deres habengut under renoveringen, og valget faldt på Bryde.

Slut marts 2023 rykkede håndværkerne ind med kraner og containere - og "overtog" gården. Stillads i etape 1 blev sat op ved "det lille hus" ud mod Høgholtvej. Siden har etape fulgt etape - og nu er projektet i gang med det sidste hjørne, ved Jernbanealle og Høgholtvej. Hele byggesagen forventes at være færdig slut august.

Vi vil gerne sige jer alle tak for jeres engagement og tålmodighed omkring vores store renoveringsarbejde. Vores store byggeprojekt har været - og er fortsat - en indgribende omgang for alle. Men vi håber, at I føler jer overbevist om, at det enorme løft som vores hus får, er besværet værd.

Gårdmiljø

I december 2023 holdt vi ekstraordinær generalforsamling - bl.a. om finansiering af vores gårdprojekt. Birgitte Nagel, landskabsarkitekt fra Gottlieb og Paludan, deltog i mødet. Med sig havde hun en model af, hvordan vores gård en dag vil kunne komme til at se ud. Nu, hvor vi har finansieringen på plads, er landskabsarkitekterne i gang med at klargøre skitseprojektet, så alle andelshavere kan tage stilling til gårdens kommende indretning ved en ekstraordinær generalforsamling i slutningen af august.

Til orientering, for nye andelshavere, så har en tidligere generalforsamling, i oktober 2020, drøftet ønsker til fornyelse af gården. De mange forslag og indlæg blev samlet op af landskabsarkitekt Mette Sofie Rybak, og fremlagt i en faciliteret proces, hvortil alle andelshavere var inviteret. Der blev afholdt yderligere 2 workshops, og det kom der mange gode og kreative forslag ud af, samt nedsættelse af et have-udvalg. De mange forslag er nu indarbejdet i Gottlieb Paludans model, og finpudses i et skitseprojekt, som fremlægges senere i år for en ekstraordinær generalforsamling.

Internet

I 2023 skiftede vi leverandør til Bolig-Net, da vores hidtidige internet-leverandør Wizer blev opkøbt af Bolig-Net. Det betyder, at vi stadig alle har ubegrænset og super hurtig forbindelse via vores kabelstik i væggen. Udgifterne hertil dækkes af vores fælles "budgetkonto".

Badeværelsesrenovering

På vores sidste ordinære generalforsamling og på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, besluttede vi en vedtægtsændring. Den indebærer, at andelshavere fremover skal følge både almindelig byggeskik og et af generalforsamlingen godkendt regelsæt vedr. baderum. Dette regelsæt skal en ekstraordinær generalforsamling tage stilling til, senere i år.

Bytterum

Ultimo 2022 kom vores nye bytterum endeligt op at køre. Det ligger i Jyllingevej/Jernbane Alle-enden af gården, og du kan aflevere små ting her. Dog intet tøj, da det bliver fugtigt af at ligge i rummet. Brug gerne Facebook-gruppen Vanløsegaard, / byttegruppen hvis du har tøj og møbler, som du vil af med. Husk at tjekke, om dine ting bliver hentet og fjern dem venligst efter max en måned, hvis de stadig er i bytterummet.

Miljøkælderen

På grund af byggeprojektet, måtte alle plader tages ned - da der skulle gives adgang til rør. Nu er rørbetjeningen færdigt, og pladerne på plads igen, og miljøkælderen har fået et kærligt eftersyn. Den har bl.a. fået en bar, samt hylde til spil, så spillene kan komme frem at ligge.

Værksted

Blot en info til nye andelshavere - så har foreningen et fælles værksted. Det ligger i kælderen under Jyllingevej 55, og det er foreningens håndværkerudvalg, der har indrettet værkstedet, med et bredt udvalg af værktøj. Adgang til værkstedet fås ved henvendelse til bestyrelsen.

Håndværkerudvalg

Håndværksudvalget er en gruppe andelshavere, der mødes trofast omkring mindre og større håndværksmæssige forbedringer i Vanløsegaard. Det er bl.a. håndværkerudvalget, der klargør havemøbler i foråret og pakker dem ned i efteråret. De pynter gårdens flagstænger med lysguirlander / juletræ og piller dem ned igen. Håndværkerudvalget har i 2023 også bidraget med at rydde op og opdatere miljøkælderen. Stor TAK til dem. Har du lyst til at være med i håndværkerudvalget og blive en del af deres hyggelige fællesskab, så skriv en mail til kontoret@vg.dk.

Miljøudvalg

Vanløsegaard har i mange år haft et miljøudvalg, som blandt andet har arrangeret fastelavn, Sankt Hans, julehygge og andre sociale arrangementer. Vi vil rigtig gerne have udvalget op at stå igen. Så hvis du kunne have lyst til at bidrage med hyggelige fællesarrangementer, vil det være fantastisk.

Omdannelse af erhvervslejemål til andelsbolig

Ved sidste ordinære generalforsamling, besluttede andelshavere at nedlægge erhvervslejemålet, beliggende Jernbane Alle 94, 1. tv., og i stedet konvertere det til en andelsbolig. Badeværelset afventer byggesagens renovering, og renoveringen af denne lejlighed er derfor ikke afsluttet. Når lejligheden er færdig istandsat, sættes andelen til salg.

Overdragelser

I 2023 blev der solgt 15 andele i foreningen. Vi 'plejer' at sælge mellem 10 og 21 lejligheder. 15 salg svarer til, at foreningen har en udskiftningsrate på 11 i år.

År	Antal salg	Udskiftningsrate
2017	13	12,9
2018	11	15,3
2019	12	14,0
2020	20	8,5
2021	16	10,5
2022	26	6,5
2023	15	11

Velkommen til nye (og gamle) andelshavere, der købte lejligheder i 2023:

Marcus Borum Holm	01.02.2023
Inge Triantafillidis	01.03.2023
Gry Banke	01.04.2023
Maria Holm Biolzi	01.04.2023
Magdalena Masternak & Damian Maciejewski	01.04.2023
Rasmus Barsøe & Emma Juul Hansen	01.05.2023
Andreas Ørskov Madsen	01.06.2023
Oscar Skjoldan Engelbrecht	01.06.2023
Tanja Eva Jørgensen	01.10.2023
Camilla Nicolaisen	01.10.2023
Josefine Mogensen & Jeppe Schjær Jensen	01.10.2023
Konrad Moss Kjær	01.12.2023
Laura Koldkur Nielsen	01.12.2023
Emma Kvisgaard	01.12.2023
Christina Sode Lykke Mogensen	15.12.2023

Sammenlægninger

I 2023 var der ingen sammenlægninger af lejligheder i foreningen.

Erhvervslejemål

I december sagde Bidsart farvel til Vanløsegaard. Lejemålet har stået tomt siden. Flere har vist stor interesse for at overtage lejemålet. Pt pågår der forhandlinger med en erhvervslejer i Vanløsegaard, der ønsker at overtage hjørnelejemålet.

Eksterne samarbejdspartnere

Foreningen besluttede i 2023 at skifte administrator. Efter gennemgående undersøgelser, interviews og sammenligning af forskellige tilbud, faldt valget på Sven Vestergård adm. Dette blev forelagt en Ekstraordinær Generalforsamling i efteråret 2023 - og vedtaget. Fra 1.12. 2023 har Sven Vestergård derfor været vores administrator.

Samarbejdet tyder godt, og vi kan mærke en lettelse i det daglige arbejde. Bl.a. i form af en lettelse i mail-strømmen og bedre administrative systemer, som vi nu har adgang til. Vi håber andelshavere også oplevere smidigere sagsbehandling og god rådgivning.

Rammer for bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har fortsat med at holde møder hver uge i 2023: Bestyrelsesmøde i lige uger, umiddelbart efter vores kontortid og byggemøder i ulige uger. Der skal være tid til at holde den daglige drift i gang samtidig med at der har været mange ting at tage stilling til i forbindelse med vores byggeprojekt.

Bestyrelsen formulerede i 2022 en række værdier, som vi ønsker at leve op til. Vi erkender, at det ikke altid lykkes 100 procent, men vi gør alt, hvad vi kan, for at følge dem. Værdierne ser ud som følger:

Bestyrelsen i A/B Vanløsegaard er:

- fokuseret på at fremtidssikre VG i overensstemmelse med den oprindelige andelstanke: Vi har tid og overskud til at diskutere visioner og drømme
- tilgængelig og beboernær: Vi prioriterer henvendelser fra beboerne, følger op og sikrer flow
- økonomisk ansvarlig: Vi har dyb indsigt i budgetter og regnskaber og finder økonomisk rentable løsninger, som flugter med vores værdigrundlag
- åben og kommunikerende: Vi prioriterer information til beboerne og følger med i, hvad der rører sig blandt foreningens medlemmer
- funktionsdygtig: Vi er i stand til at håndtere opgaverne, uanset hvilke kompetencer og interesser de til enhver tid siddende bestyrelsesmedlemmer har
- varetager af fællesskabets interesser: Vi er et effektivt og troværdigt bindeled mellem beboerne og vores øvrige interessenter

Praktisk har vi fokus på klar ansvarsfordeling, smidig overlevering og systematisk introduktion af nye bestyrelsesmedlemmer.

I efteråret 2023 trådte Lise Mosegaard ud af bestyrelsen, og Marcus Holm indtrådte i Lises sted. Lise havde funktionen som sekretær. Vi vil gerne takke Lise for det meget store arbejde, hun lagde i opgaven. Opgaven som sekretær blev overtaget af Johannes Schou Rasmussen. Den opgave er også blevet løst upåklageligt. Johannes har dog valgt at trække sig som bestyrelsesmedlem, så endnu en gang skal der lyde en stor tak til Johannes for at have varetaget denne opgave.

Til sidst vil vi gerne sige jer alle tak for et godt naboskab i 2023. Lad os blive ved med at give plads til uenigheder, samtidig med at vi holder fast i det gode naboskab. For os er det hele essensen i et fællesskab som Vanløsegaard. Vi håber, at endnu flere vil tage aktivt del i fællesskabet i 2024. Praktisk, demokratisk og socialt!

Under beretningens gennemgang, blev der stillet spørgsmål til det pågående projekt, herunder adgang til loftsrum, samt hvordan solceller og batterier ville påvirke strømforbruget i foreningen, som formanden besvarede.

Dirigenten spurgte om der var yderligere spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen, og da der ikke var det, **blev beretningen taget til efterretning.**

4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Dirigenten gennemgik regnskabet for året 2023, hvor revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret.

Årets resultat var et overskud på kr. **3.531.539**, som var fremkommet ved indtægter på kr. 10.067.426, og omkostninger i alt på kr. 6.535.887.

Det blev pointeret at der var en periodeforskydning på omkostningen for forsikring, hvor revisor havde medtaget mesteparten af ejendommens forsikringspræmie for 2024 i 2023 regnskabet, hvilket var årsagen til den ekstraordinære høje præmie.

Valuarens light vurdering af ejendommen var steget i værdi fra kr. 209.600.000 til kr. 237.000.000, hvilket er en stigning på kr. 27.400.000. Det igangværende renoveringsprojekt havde desuden påvirket aktiver betydeligt, hvilket afspejles i værdien af igangværende renoveringsprojekter, som var steget fra kr. 5.122.689 til kr. 47.720.697.

Indestående i banken er faldet fra kr. 8.936.928 til kr. 2.630.936, grundet brug af likvider til projektet.

Aktiver i alt udgør kr. 287.682.151.

Reserven for opskrivning af foreningens ejendom er steget, hvilket resulterer i en egenkapital på kr. 219.798.425.

Som nævnt var likviditeten faldet lidt, mens byggelån var steget til kr. 30.897.251.

Gældsforpligtelser i alt udgjorde kr. 67.883.726, resulterende i passiver i alt på kr. 287.682.151, der stemmer overens med aktiver i alt.

Dirigenten gennemgik nøgletallene i henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, ”De centrale nøgleoplysninger”, og pointerede herunder, at friværdien er på 70%, så med reserver og en god vedligeholdelsesstand er A/B Vanløsegaard en sund forening. Nøgletallene er vedlagt dette referat.

Undervejs var der spørgsmål fra andelshaverne, som dirigenten besvarede.

En andelshaver spurgte ind til byggelån på kr. 30.897.251, som han ikke kunne finde i noterne. Dirigenten oplyste, at da det endnu ikke er et lån, står det ikke under lån, men under igangværende renoveringsprojekter, som en byggekredit.

En andelshaver spurgte ind til beregningen af grundskylden. Dirigenten oplyste, at der trods en væsentlig stigning om ca. 15 år, i indeværende år kun er tale om begrænsede stigninger, og at grundværdien nu dækker hele ejendommens værdiansættelse. Det er SKAT, der sætter reglerne for denne beregning, og man kender ikke for nuværende beregningsgrundlaget for grundværdien, hvorfor man ikke kan påklage den værdiansættelsen.

En anden andelshaver spurgte ind til bestyrelseshonoraret. Dirigenten oplyste, at bestyrelsen modtager et årligt honorar, der specificeres i særskilt note til årsregnskabet. Honoraret udbetales efter Mønsteroverenskomsten som funktionær uden anciennitet og uden pensions-, ferie- samt andre tillæg. I overensstemmelse med vedtægtens § 29.6.

Dirigenten gennemgik herefter bestyrelsens forslag til værdifastsættelse af andelskronen. Bestyrelsen indstillede til at fastholde fastfrysningen af andelsværdien, hvormed årets positive resultat gav en mindre stigning på andelskronen til kr. 1.123,92

Regnskabet blev herefter godkendt og andelskronen på kr. 1.123,92 blev herefter godkendt.

5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik budgettet, og posterne for 2024.

Bestyrelsen indstillede til en boligafgift, hvor stigningen i indtægter kommer fra posten ”salg af andel”. For 2024 er der budgetteret med kr. 11.417.043 i indtægter.

Ejendomsudgifter i alt udgør kr. 6.825.907.

Der er budgetteret med højere udgifter på flere poster, og de finansielle omkostninger i alt udgør kr. 421.730. Med udgifter i alt på kr. 8.299.637, og efter afdrag, skat og afskrivninger udgør årets resultat kr. 1.976.582.

Undervejs var der flere spørgsmål fra Andelshaverne:

En andelshaver spurgte ind til bestyrelseshonoraret. Bestyrelsesformanden forklarede, at på den sidste generalforsamling blev det nævnt at nedsætte bestyrelseshonoraret, men der var ikke et forslag om det, og der blev ikke stemt om det. Formanden oplyste også, at der ikke i foreningen var et stort ønske blandt foreningens medlemmer om at yde så stor en indsats, som bestyrelsesarbejdet krævede, og man derfor burde være varsom med at ændre på incitamentet i den belønning der lå i omkostningen. Sven Westergaards Ejendomsadministration har overtaget mange af henvendelserne fra andelshaverne, men bestyrelsen står stadig for meget arbejde, herunder byggesagen og andre projekter. Han understregede, at bestyrelsen fortsat har et stort arbejde.

En anden andelshaver spurgte om lønnens størrelse til bestyrelsen og hvor mange timer de bruger på det. Dirigenten oplyste, at honoraret er 350.000 kr., som bliver fordelt i bestyrelsen. Formanden oplyste, at det varierer, hvordan de lægger deres timer, men han selv bruger minimum 37 timer om ugen på arbejdet. Bestyrelsen mødes hver tirsdag aften til bestyrelsesmøde.

En andelshaver nævnte, at de havde forventet at der skulle stemmes om honoraret på hver



SWE

generalforsamling, især når der er udskiftninger i bestyrelsen. Bestyrelsen forholder sig til vedtægtens bestemmelse om honorarets størrelse.

A/B Vanløsegaard DRIFTS- BUDGET 2024						
	Budget 2022	Resultat 2022	Budget 2023	Resultat 2023?	Budget 2024	Noter til Budget 2024
1						
2	INDTÆGTER					
3	Boligaftager, medlemmer (bolig og erhverv)	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.676	
4	Lejeindtægter erhverv og kældre	1.027.000	1.029.734	1.017.000	983.248	830.000 Nedjusteret forventning p.g.a. tomgang samt konvertering af lejemål til andel (tidligere tandlæge)
5	Diverse indtægter -venteliste mv.	45.000	43.570	40.000	47.502	40.000
6	Salg af andel					1.370.000 ekstraordinær indtægt ved salg af andel (tidl. Erhvervslejemål.) Vedtaget GF 2023
7	INDTÆGTER I ALT	10.108.676	10.109.980	10.093.676	10.067.426	11.276.676
8						
9	UDGIFTER					
10	Driftsudgifter - faste udgifter, ejendommen					
11	Ejendomsskat / grundskyld	1.100.000	1.098.108	1.100.000	1.098.108	1.128.854 Stiger med 2,56 % over de kommende år
12	Forsikringer	263.500	274.135	265.000	696.708	405.000 VG har ansvarsfors. for best. på 4264,50 kr.
13	Forbrug - elektricitet	152.423	193.792	180.000	194.080	200.000
14	Forbrug - vand og vandafgift	535.500	458.579	482.000	475.289	493.640 Som budget 2023 + 5 %
15	Forbrug - fælles netværk	112.000	112.400	144.000	144.000	145.000 jf. beslutning på Generalforsamling '21 / Bolignet. Ordning iværksat fra juni '22
16	Dagrenovation, rottebekæmp, fortovsafgt.	400.615	400.688	472.944	484.702	578.000 Voldsom stigning - især på restaffald
17	Renholdelse, snerydning, ejendomsservice	800.000	684.856	800.000	815.929	850.000 afsat til ekstra rengøring under byggesag
18	Vedligeholdelse -årlig og rullende (til håndværker)	1.495.000	955.351	1.280.000	1.038.818	1.300.000
19	Vedligeholdelse -særlig, efter plan (håndværker)	475.000		750.000		1.350.000 Vinduer, udskifning af rør i kælder, istandsætte ny andel - vedtaget GF 2023
20	Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	250.000	61.782	350.000		350.000 alm byggerådgivning og haveprojekt
21	Afskrivninger	900.000	898.932	900.000	69.989	70.000 varmecentral, facader, maskiner, cykelskure
22	Øvrige omkostninger (genudlejning erhvervslejer)					
23	Lejlighedssammenlægning	50.000	0	50.000	0	50.000 Efter GF2016 afsættes 50.000 til én årlig sammenlægning
24	Ejendomsudgifter i alt	6.534.038	5.138.623	6.773.944	5.017.623	6.920.494
26	Driftsudgifter - administration og aktiviteter					
27	Administration og revision	170.000	163.496	170.000	233.685	270.000
28	Advokathonorar og forsikringsmægler	100.000	75.000	75.000	24.000	50.000
29	Valuar / ejendomsvurdering	-	-	-	-	10.000 Forslag om at vi fortsat fastfryser vauarvurderingen fra marts 2020 - men får den justeret til dagspris
30	Bestyrelseshonorar	328.651	458.735	335.000	348.103	350.000 Honorar følger aflønning efter mønsteroverenskomst for ejendoms- og servicef. jf. VGs vedtægter
31	Generalforsamling, telefon og IT, ABF...	188.000	340.735	200.000	246.245	230.000 Udgifter til bla. ventelistesystem, hjemmeside mv.
32	Fællesarrangementer og arbejdsdage	50.000	49.890	75.000	9.950	50.000
33	Porto og gebyrer til banker og Nets	25.000	23.751	25.000	26.413	27.000
34	Hensat tab på tilgodehavender og øvrige	40.000		40.000	19.507	40.000
35	Administrationsudgifter i alt	901.651	1.111.607	920.000	907.903	1.027.000
36	DRIFTSUGIFTER I ALT	7.435.689	6.250.230	7.693.944	5.925.526	7.947.494
37	Finansielle poster					
38	PrioritetsRenter og bidrag	448.135	448.135	432.199	446.888	416.730
39	Låneomlægning					
40	Kurstab, gebyrer, renter	7.500	23.768	20.000	4.534	5.000
41	Finansielle omkostninger i alt	455.635	471.903	452.199	451.422	421.730
42	UDGIFTER i alt	7.891.324	6.722.133	8.146.143	6.376.948	8.369.224
43	Driftsbalance	2.217.352	3.387.847	1.947.533	3.690.478	2.907.452
44	Afdrag på prioritetsgæld	2.398.880	2.396.880	1.543.293	1.555.568	1.120.824 Et af foreningens lån udløb i 2023
45	Skat	65.000	100.000	100.000	88.237	90.000
46	Regnskabsmæssige afskrivninger	- 900.000	-898.932	- 900.000	-69.989	- 70.000
47	RESULTAT /Arets likvide over-undersku	653.472	1.789.899	1.204.240	2.116.662	1.766.628

Der blev kommenterede, at 350.000 kr. er et højt beløb, sammenlignet med foreningen ved siden af.

Et medlem ønskede en oversigt over, hvad bestyrelsen bruger sine timer på, gerne en oversigt over projekterne og hvem der er tilknyttet dem.

En andelshaver spurgte ind til vinduesvedligeholdelsen. Bestyrelsen forklarede, at ifølge vedtægten er foreningen ansvarlig for vedligeholdelse af vinduerne. En tømrer har vurderet kvaliteten af vinduerne, og derfor er der i budget afsat et vedligeholdelsesbeløb til reovering.

Det blev oplyst, at 90% af andelshaverne ejer deres egne vinduer. Bestyrelsesformanden forklarede, at nogle andelshavere selv har købt vinduer, og der kom et tilbud om at skifte vinduer ud på egen regning. Hvis man selv har købt vinduer, ejer man dem selv. Der er nogle vinduer, som foreningen har fået sat i, og disse skal reoveres på foreningens regning. Bestyrelsesmedlemmet oplyste, at når der skal skiftes vinduer, skal bestyrelsen finde ud af, hvem der ejer vinduet.

Afstemning

Budgettet blev sat til afstemning og blev godkendt, med følgende resultat

- 1 blank stemme
- 0 imod
- Resten for

6. Forslag.

Forslag 1

Vedr. ventelisten - ændring

§ 13

Overdragelse (13.1) Generalforsamlingen vedtager de nærmere regler for indstilling af personer ved overdragelse af andele.

*§1, stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:
Andelshaver har ret til at bytte sin andelsbolig til en andelsbolig i en anden andelsboligforening.
Herefter fortsættes anvisningen som nævnt i punkt A-E.*

Forslagsstiller: Ulrike Melchior Hansen, Jyllingvej 39, 1. th.

Ulrike motiverede forslaget, at bytteordningen ville gøre det nemmere at finde en bolig, især for børnefamilier.

Det blev drøftet hvad forskellen var på nuværende forrang ved ventelisten, og det at få bytte ind foran, hvilke muligheder det gav, samt naturligvis konsekvenser for dem måtte rykke på ventelisten, da de jo blev forpasset.

En andelshaver nævnte, at det er svært for nye at komme ind i foreningen, hvis bytte får forrang.

Forrangsbestemmelserne blev drøftet, og det blev foreslået, at internventeliste skulle have forrang, og kunne bruges til at finde interesserede, forinden man fandt nogen der ønskede at bytte. Forslagsstiller accepterede ændringsforslaget, og forslaget med ændringsforslag blev sat til skriftlig afstemning.

Afstemning:

- 22 stemte for
- 4 blanke stemmer
- 33 stemte imod

Forslaget blev dermed ikke vedtaget.

Forslag 2

Vedr. Vinduer og vedligeholdelse

For at opfylde ordlyd i vedtægter omkring vedligehold af vinduer foreslås det, at der årligt fastsættes et beløb til udskiftning/renovering af vinduer, og at foreningen i forbindelse med fraflytning tilbagekøber vinduer, hvis sælger har valgt udskiftning på egen regning. Tilbagekøbet skal ske ud fra gældende regler om afskrivning.

Er der penge i overskud, skal foreningen påbegynde udskiftning løbende af vinduer, der trænger mest.

Forslagsstiller: Ulrike Melchior Hansen, Jyllingevej 39, 1. th.

Formanden forklarede, at der for mange år siden blev lavet en regel om, at man selv kunne skifte sine vinduer og dermed eje dem. Bestyrelsen har allerede afsat et beløb til renovering af vinduerne, især trævinduerne, som skal skiftes. En tømrer hjælper med at identificere, hvilke vinduer der skal skiftes først, og flere vinduer vil blive udskiftet i de kommende år.

Formanden pointerede at foreningen står for den udvendige vedligeholdelse, mens andelshaveren selv står for den indvendige vedligeholdelse.

- **Foreningens ansvar:**
 - Det er foreningens pligt at vedligeholde vinduerne udvendigt.

Forslaget blev frafaldet af forlagsstiller.

Forslag 3

Tilføjelse til Vedtægtens § 14 "Pris".

Bestyrelsen foreslår en tilføjelse af et nyt afsnit om kontrol af el-installationer ved salg, for at minimere risikoen for brand i foreningen.

(14.6) Inden overdragelse igangsættes, skal sælger fremlægge el-rapport fra autoriseret el-installatør, anvist af bestyrelsen, om at lejlighedens elinstallationer er synet og fundet i lovlige stand. Såfremt der ved synet findes forhold, der skal udbedres for at installationerne kan erklæres lovlige, skal disse forhold udbedres, og andelen skal synes på ny af den af bestyrelsen anviste installatør, således at der foreligger erklæring om lovligheden, inden overdragelsen igangsættes. Udgiften til rapporter og eventuel lovliggørelse samt afhjælpning af mangler ved lejlighedens elinstallationer, foretages af en autoriseret el-installatør og betales af fraflyttende andelshaver (sælger).

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Formanden forklarede at det er en præcisering af eksisterende praksis, men det har ikke været skrevet ned i vedtægterne.

En andelshaver fremhævede vigtigheden af, at el-installatørerne udfører arbejdet korrekt. Formanden svarede, at hvis arbejdet ikke er korrekt udført, har de krav på, at det bliver betalt af den ansvarlige part.

Efter de afklarende spørgsmål blev forslaget sat til afstemning, hvor det ved håndsoprækning blev **foreløbigt enstemmigt vedtaget**.

Forslag om vedtægtsændringer, kan jf. vedtægtens § 25.2 kun vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås simpelt flertal blandt de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny inden 14 dage efter den førstes afholdelse, og denne er da beslutningsdygtig med almindeligt flertal uanset de fremmødtes antal.

Dirigenten oplyste, at der vil være en ekstraordinær generalforsamling den 2. juli kl. 18 i miljøkælderen.

Forslag 4

På den Ekstraordinære Generalforsamling i december 2023, blev det foreslået at lade boligafgiften stige med 2 %, så vi langsomt får opbygget en kapital til de forbedringsarbejder der stadig venter os, som f.eks. renovering af opgange, indgangspartier mv. Bestyrelsen foreslår derfor en stigning af boligafgiften på 2 %, gældende fra 1.1.2025 - og uden yderligere varsling.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Da der ikke var nogle spørgsmål til forslaget, blev det taget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7. Valg af revisor og administrator

Bestyrelsen indstiller, valg af Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab som ny revisor og genvalg af SWE som administrator, begge blev enstemmigt valgt.

8. Valg af bestyrelse og kritisk revisor

a. Valg af formand for to år

Jakob Espensen var på valg, og var villig til genvalg. Jakob blev valgt med akklamation

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

Marcus Borum Holm og Mette Vilken Bramsfors stillede op, og efter en kort præsentation af sig selv, blev begge valgt med akklamation.

c. Valg af to suppleanter for et år

Gry Banke ønskede at stille op som suppleant 1
Pia Røssell ønskede at stille op som suppleant 2

Begge blev valgt med akklamation

d. Der skal vælges en kritisk revisor samt en revisorsuppleant.

Dennis Ljungbeck som kritisk revisor, og Lone Rente Hansen som revisorsuppleant var villige til genvalg. Begge blev valg med akklamation.

Bestyrelsen står herefter af:

Jakob Esbensen	Formand	På valg i 2026
Henrik Ulrik Anker	Næstformand	På valg i 2025
Thomas Michael de Voss	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Marcus Borum Holm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Mette Vilken Bramsført	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Gry Banke	Suppleant 1	På valg i 2025
Pia Røssell	Suppleant 2	På valg i 2025

9. Eventuelt

En andelshaver spurgte ind til status på rørene i kælderen, og en anden andelshaver ønskede mere information om dem, herunder bemærkede, at samlingerne er skæve og ikke ser pæne ud. Der blev også spurgt, hvorfor der ikke er blevet sat en afskærmning på rørene, og hvad estimeret tidsplan for projektets afslutning er.

Formanden svarede at nogle samlinger skal være tilgængelige for vedligeholdelse, og derfor kan der ikke sættes en afskærmning på dem. Løsningen er midlertidig for at sikre, at andelshaverne kan få varmt vand. Byggeriet forventes færdigt i slutningen af august, men der vil stadig være efterfølgende arbejde, så en præcis slutdato kan ikke fastsættes.

En andelshaver spurgte ind til emhætteprojektet.

Formanden svarede at hvis man ønsker en anden emhætte end den, der er beskrevet i projektet, skal man selv betale for det. Centralsuget på toiletterne kræver en batteridrevet enhed. Hvis man har en emhætte med kulfiltre, kan man beholde den, men hvis man har en motoriseret emhætte tilsluttet centralsuget, skal man betale for at få den fjernet.

En andelshaver oplyste, at de har mistet deres flyttekasser.

Formanden svarede at der tages billeder før og efter af kælderrummene. Hvis noget mangler, er det udbyderen, der står for erstatningen. Der ville blive arrangeret en åbning af rummene og en gennemgang.

En andelshaver spurgte ind til haveprojektet og om det skal vedtages. Formanden svarede at det var korrekt, at haveprojektet forinden igangsætning, først skal endelig besluttes på en generalforsamling.

En andelshaver spurgte, om man kan få materialet til generalforsamlingen i fysisk form. Formanden svarede at de kan hente en fysisk kopi af materialet, på foreningens kontor.

En andelshaver spurgte, om de holder sig inden for budgettet til byggesagen. Formanden oplyste, at han ikke vidste det.

Der blev spurgt til solceller og fordelingen af strømmen. Der han mente at man ikke kunne overføre strøm imellem to matrikler.

Formanden svarede at foreningen har 2 ejendomme og 1 matrikel, hvilket betyder, at der ikke er et matrikulært problem.

Alle forsyninger og målinger bliver lagt sammen, så strømmen kan deles. Dette vil resultere i besparelser på strømmen. Virksomheder vil gerne købe deres strøm, og alle vil få gavn af solcellerne. Overskydende strøm bliver solgt.

Formanden takkede for genvalget, men oplyste at han inden for de næste 2 år, tænker at trække sig, så man måtte godt begynde at overveje om man ville stille op som formand.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.40.


København, den 4. juli 2024

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen.

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.”

<p>Marcus Borum Holm Bestyrelsesmedlem Serienummer: 23edbc4b-76db-46b7-b680-8668ab9f9268 IP: 46.131.xxx.xxx 2024-07-16 07:10:58 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Thomas Michael Tollstorff de Voss Bestyrelsesmedlem Serienummer: 6e73def0-7458-4241-a492-7253152c3b17 IP: 185.153.xxx.xxx 2024-07-16 08:56:50 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Henrik Ulrik Anker Hansen Bestyrelsesnæstformand Serienummer: c08b1f48-e143-450a-9ff6-7a0d2553a3f2 IP: 152.115.xxx.xxx 2024-07-16 09:01:18 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Michael Suhr Fabrin Dirigent Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d IP: 185.157.xxx.xxx 2024-07-16 11:28:37 UTC</p> <p>Mit  </p>
<p>Mette Vilken Bramsfort Bestyrelsesmedlem Serienummer: 5491efb9-4d9c-43c1-987c-a5720b6d56f4 IP: 217.71.xxx.xxx 2024-07-17 14:30:36 UTC</p> <p>Mit  </p>	<p>Anita Halle Bestyrelsesmedlem Serienummer: ad4dae4c-2ad7-4fde-bff4-62786a45aee5 IP: 217.71.xxx.xxx 2024-07-18 16:16:07 UTC</p> <p>Mit  </p>

Penneo dokumentnøgle: E8J0S-YWMJT-035V4-ZL2BC-VMKMA-17145

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/validator**

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."

Jakob Espensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: dadb81c2-e995-4b7c-ab15-15af29b6602d

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-07-21 06:50:40 UTC



Sabine Kleinbeck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80edda76-43ed-461f-9625-089abd64b549

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-08-15 15:20:48 UTC



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 tidsstempet 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/validator**

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
St. Kongensgade 24B
1264 København K

A/B Vanløsegaard
Ejd.nr.: 1-674
Dato: 22. oktober 2024

Korrektion af dagsordenens pkt. 8, til referat af ordinær generalforsamling

den 25. juni 2024, kl. 18 i Heerupsalen, Kulturstationen i Vanløse
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vanløsegaard
med følgende

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
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 eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af revisor og administrator
- 8. Valg af bestyrelse og kritisk revisor**
9. Eventuelt

Nærværende korrektion til referat, er kun til dagsordenens pkt. 8., øvrige forhold er gældende i det eksisterende referat.

Ved generalforsamlingen var 56 ud 168 andelshavere repræsenteret heraf 4 ved fuldmagt. Til stede var desuden administrator Michael Suhr Fabrin og Sebastian Munk fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

8. Valg af bestyrelse og kritisk revisor

a. Valg af formand for to år

Jakob Espensen var på valg, og var villig til genvalg. Jakob blev valgt med akklamation

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

Marcus Borum Holm og Mette Vilken Bramsfort stillede op, og efter en kort præsentation af sig selv, blev begge valgt med akklamation.

c. Valg af to suppleanter for et år

Gry Banke ønskede at stille op som suppleant 1
Pia Røssell ønskede at stille op som suppleant 2

Begge blev valgt med akklamation

d. Der skal vælges en kritisk revisor samt en revisorsuppleant.

Dennis Ljungbeck som kritisk revisor, og Lone Rente Hansen som revisorsuppleant var villige til genvalg.

Begge blev valg med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Jakob Esbensen	Formand	På valg i 2026
Sabine Kleinbeck	Kasserer	På valg i 2025
Henrik Ulrik Anker Hansen	Næstformand	På valg i 2025
Thomas Michael de Voss	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Anita Halle	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2025
Marcus Borum Holm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Mette Vilken Bramsfort	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2026
Gry Banke	Suppleant 1	På valg i 2025
Pia Røssell	Suppleant 2	På valg i 2025

København, den 22. oktober 2024

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen.

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.”

Anita Halle

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ad4dae4c-2ad7-4fde-bff4-62786a45aee5

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-10-22 08:45:46 UTC



Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: 6c0d284c-6b0c-4216-b12f-dd0ecd60150d

IP: 20.126.xxx.xxx

2024-10-22 09:30:38 UTC



Jakob Espensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: dadb81c2-e995-4b7c-ab15-15af29b6602d

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-10-22 12:18:55 UTC



Marcus Borum Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vanløsegaard

Serienummer: 23edbc4b-76db-46b7-b680-8668ab9f9268

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-10-22 12:22:56 UTC



Mette Vilken Bramsført

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Vanløsegaard

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2024-10-22 12:24:57 UTC



Henrik Ulrik Anker Hansen

Bestyrelsesnæstformand

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-10-22 14:08:30 UTC



Penneo dokumentnøgle: HQFEP-122KO-L3JUN-SF6BK-23UD1-XEWE

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/validator**

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-65282fbe719c

IP: 217.71.xxx.xxx

2024-10-23 15:38:09 UTC



Sabine Kleinbeck

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 80edda76-43ed-461f-9625-089abd64b549

IP: 83.92.xxx.xxx

2024-11-03 23:14:36 UTC



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/validator**