

Til andelshaverne i  
Andelsboligforeningen Vanløsegaard  
2720 Vanløse

København, den 23. september 2021

## Referat

af ekstraordinær generalforsamling i

### **Andelsboligforeningen Vanløsegaard**

**Tirsdag den 31. august 2021 kl. 19.00 i foreningens have.**

#### **DAGSORDEN:**

1. Valg af dirigent og referent.  
Erik Larsson blev valgt til dirigent. Til referat valgtes Thomas de Voss

Som stemmeudvalg valgtes Line, Birgit & Rasmus

Tilstede var:

René Holmbergius Anias, Svend Westergårds Ejendomsadministration (SWE)  
Claes Bohn-Willeberg & Mads Mønsted, Bang & Beenfeldt (B&B)

Det blev oplyst, at der var 81 stemmeberettigede til stede heraf 16 med fuldmagt.  
Der er i alt 168 andelshavere.

Forsamlingen godkendte såvel indkaldelsen som dagsordenen.

Dirigenten bemærkede, at begge forslag var udarbejdet af  
Svend Westergårds Ejendomsadministration (SWE)

2. Forslag 1 – byggeprojekt med udskiftning af tag mm.
3. Forslag 2 – Forslag om projekt med knopskydninger

## **Forslag 1 - Byggesag vedrørende udskiftning af tag mm.**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenører om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

### **Hvad indebærer byggesagen?**

#### **Tagudskiftning med solceller**

Udskiftning af nuværende nedslidte tag, hvor det nye bliver etableret med solceller. I forbindelsen med etableringen af solceller, vil der også blive etableret eltavler til fællesforbrug.

#### **Etablering af 4 nye WC/badeværelser**

#### **Udskiftning til ny energivenlig ventilation**

Udskiftning af nuværende ventilationsanlæg, hvor der i forbindelsen med etableringen af nyt ventilationsanlæg bliver etableret varmegenvinding. Dette giver mulighed for at tage den varme afkast luft fra bygningen og genanvende varmen fra denne til anden opvarmning.

#### **Etablering af regnvandsopsamling**

I forbindelse med byfornyelsen vil der blive etableret regnvandsopsamling. Opsamling af regnvand vil blive brugt i fællesvaskerierne og til skyl toiletter så længe der er vand til det.

Arbejderne har en samlet budgetramme på maksimalt **kr. 76.000.000** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 16. august 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån i samarbejde med professionel rådgiver, såfremt der kan opnås en besparelse.

Forslaget vil ikke medføre boligafgiftsstigning jf. nedenstående finansieringsplan.

Projektsum udgør samlet 76 mio. kr. der finansieres:

- Kontant beholdning 13 mio. kr.
- Støtte fra kommunen 18 mio. kr.
- Nyt lån 45 mio. kr.

Den årlige ydelse på ovenstående lån på 45 mio. kr. udgør ca. 2,2 mio. kr. Når finansieringen foretages med et lån med afdrag og en fast rente de næste 30 år.

### **Finansiering af den årlige ydelse:**

- 1) Besparelse ved omlægning af lån i 2019 udgør 0,5 mio. kr. pr. år.
- 2) Indfrielse af lån i 2022 resulterer i frigivelse af kapital på 1 mio. kr. pr. år.
- 3) Årlig besparelse i vand og el 700.000 kr.

**Samlet årlig besparelse 2,2 mio. kr.**

Da ydelsen på lånet kan indeholdes i den daglige økonomi efter projektet er gennemført, vil byggeprojektet kunne gennemføres uden krav om en stigning i boligafgiften.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

### **Forslag 2 - Byggesag vedrørende etablering af knopskydninger i forbindelse med udskiftning af foreningen tag.**

I forbindelse med udskiftningen af foreningens tag stiller bestyrelsen forslag om frasalg af loftsarealerne, således at andelshaverne i de øverste lejligheder får mulighed for at knopskyde op i foreningens loftsarealer.

Det er frivilligt for andelshaverne om de ønsker at knopskyde, men muligheden vil være tilstede, hvis forslaget bliver vedtaget. Muligheden vil både være tilstede for de andelshavere der ønsker at knopskyde nu eller i fremtiden.

I knopskydningerne vil der blive etableret

Topstyrede Velux vinduer

Fyrretræs plankegulve

Zink belagte facader med store vindues partier

Etablering af tilhørende altan, der udføres med stålgelænder og trægulv.

Etablering af kviste mod gården og hvis tilladelse gives fra myndighederne ligeledes mod gaden.

Trappe fra 3. sal op til de kommende 4. sale der fremføres som kvartssvingstrapper.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Arbejderne har en samlet budgetramme på **kr. 24.000.000** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 16. august 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og afdragsfrit realkreditlån, der indfries efterhånden som knopskydningerne finder sted. Realkreditlånet er med 30 års afdragsfrihed, hvor restgælden afhænger af hvor mange knopskydninger der har fundet sted i løbet af de 30 år.

Forslaget kan ikke gennemføres hvis der ikke opnås et salg af minimum 30% af arealet på loftet fordelt på m<sup>2</sup>, da projektet ellers vil medføre en udgift for foreningen.

Er der givet tilsagn på salg af minimum 30% af arealerne på loftet, kan projektet gennemføres uden udgift for foreningen.

Tilsagn gives som uigenkaldelige tilsagn, således at andelshaveren ikke kan ”springe” fra tilsagnet. Tilsagnet følger lejligheden ved salg, hvorfor køber overtager forpligtelsen.

Der betales boligafgift for knopskydningen, når der er sket overdragelse fra foreningen til andelshaveren.

Prisen for knopskydningen følger den sidst godkendte andelskrone.

Forslaget kræver kvalificeret flertal for at blive vedtaget jf. nedenstående.

*”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.”*

Claes Bohn-Willeberg, Bang & Beenfeldt samt René Holmbergius-Anias fra Svend Westergaards præsenterede forslagene.

Bestyrelsen i AB Vanløsegaard.

### **Forslag 1 – Byggesag vedrørende udskiftning af tag mm.**

Det kan vedtages ved simpelt flertal.

*Afstemningens resultat 53 stemmer for, 29 stemte imod og 1 stemte blankt.*

***Forslaget blev vedtaget ved skriftlig afstemning.***

### **Forslag 2 – Byggesag vedrørende etablering af knopskydninger i forbindelse med udskiftning af foreningens tag.**

Der skal være et kvalificeret flertal.

**Ændringsforslag stillet af Kasper Molin; At hæve minimumskravet på salg af de udviklede m<sup>2</sup> fra 30% til 50% for at projektet kan gennemføres.**

*Afstemningens resultat: 33 stemmer for, 44 stemte imod og 1 stemte blankt.*

**Ændringsforslaget blev forkastet ved skriftlig afstemning.**

**Forslag 2 – Byggesag vedrørende etablering af knopskydninger i forbindelse med udskiftning af foreningens tag.**

*Afstemningens resultat 41 stemmer for, 38 stemte imod og 2 blanke stemmer.*

**Forslaget, herunder de indeholdte bemyndigelser til bestyrelsen blev vedtaget.**

Dirigenten Erik Larsson, takkede generalforsamlingen for god ro og orden.  
Den ekstraordinære generalforsamling sluttede herefter.

Referatet tiltrædes af dirigenten og den nye bestyrelse:

---

Dirigent, advokat Erik Larson

Formand Jakob Espensen

---

Næstformand Henrik Hansen

Kasserer Sabine Kleinbeck

---

Sekretær Thomas de Voss

Bestyrelsesmedlem Anita Halle

---

Bestyrelsesmedlem Annette Schang



# Referat af Vanløsegaards ekstraordinære generalforsamling afholdt 31-08-2021.

Virksomhedsnavn

AB Vanløsegaard

Virksomhedsadresse

Jernbane Allé 92, st. th. 2720  
Vanløse

CVR-nummer

43076019

Herefter benævnt som

„Sender”

## Hints til brug af redigeringsværktøjet

**Første hint:** Kopier og indsæt tekst fra Word og PDF-filer.

**Andet hint:** Brug Retbart felt til de dele af kontrakten, der ofte ændrer sig.

**Tredje hint:** Retbart felt med matchende navne deler indhold.

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

Sekretær

Repræsentant for virksomheden

Thomas de Voss

Email

Sekretaer@vg.dk

IP-adresse

5.186.123.149



Underskrevet digitalt med SMS-verifikation  
15. februar 2022 kl. 18.10.22 UTC

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

Formand

Repræsentant for virksomheden

Jakob Espensen

Email

formand@vg.dk

IP-adresse

5.186.123.149



Underskrevet digitalt med SMS-verifikation  
15. februar 2022 kl. 18.14.16 UTC



**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

**Næstformand**

Repræsentant for virksomheden

**Henrik Hansen**

Email

**naestformand@vg.dk**

IP-adresse

**109.202.138.34**



**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
11. januar 2022 kl. 10.29.47 UTC

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

**Kasserer**

Repræsentant for virksomheden

**Sabine Kleinbeck**

Email

**kasserer@vg.dk**

IP-adresse

**83.94.241.202**



**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
17. januar 2022 kl. 22.51.13 UTC

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

**Bestyrelsesmedlem1**

Repræsentant for virksomheden

**Anita Halle**

Email

**bestyrelsesmedlem1@vg.dk**

IP-adresse

**94.18.197.10**



**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
14. december 2021 kl. 16.42.45 UTC

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

**bestyrelsesmedlem3**

Repræsentant for virksomheden

**Annette Schang**

Email

**bestyrelsesmedlem3@vg.dk**

IP-adresse

**5.186.247.237**



**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
20. januar 2022 kl. 20.48.08 UTC



**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

Advokat, Njord Law Firm Advokatpartner

Repræsentant for virksomheden

Erik Larsson

Email

EL@NJORDLAW.COM

IP-adresse

194.126.192.10



**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
16. december 2021 kl. 10.27.39 UTC

**På vegne af  
AB Vanløsegaard**

Repræsentants titel

Sven Westergaards Ejendomsadministration

Repræsentant for virksomheden

René Holmbergius-Anias

Email

rha@swe.dk

IP-adresse























185.157.16.76





**Underskrevet digitalt med SMS-verifikation**  
14. december 2021 kl. 21.41.11 UTC

DOKUMENTTITEL:

# Referat af Vanløsegaards ekstraordinære generalforsamling afholdt 31-08-2021.

| Hvad?   | Hvem?  | Hvornår?                      |
|---|--|-------------------------------|
|  Underskrevet og sendt   |  formand@vg.dk              | 15. feb. 2022<br>18.14.16 UTC |
|  Underskrevet og sendt   |  Sekretaer@vg.dk            | 15. feb. 2022<br>18.10.23 UTC |
|  Set                     |  Formand@vg.dk              | 15. feb. 2022<br>17.51.58 UTC |
|  Underskrevet og sendt  |  bestyrelsesmedlem3@vg.dk  | 20. jan. 2022<br>20.48.08 UTC |
|  Set                   |  Bestyrelsesmedlem3@vg.dk | 20. jan. 2022<br>20.41.40 UTC |
|  Underskrevet og sendt |  kasserer@vg.dk           | 17. jan. 2022<br>22.51.16 UTC |
|  Set                   |  Kasserer@vg.dk           | 17. jan. 2022<br>22.50.17 UTC |
|  Underskrevet og sendt |  naestformand@vg.dk       | 11. jan. 2022<br>10.29.49 UTC |
|  Set                   |  Naestformand@vg.dk       | 5. jan. 2022<br>10.50.17 UTC  |
|  Underskrevet og sendt |  EL@NJORDLAW.COM          | 16. dec. 2021<br>10.27.39 UTC |
|  Set                   |  EL@NJORDLAW.COM          | 16. dec. 2021<br>10.23.33 UTC |

|   |  |                               |
|---|--|-------------------------------|
|  Underskrevet og sendt |  rha@swe.dk               | 14. dec. 2021<br>21.41.16 UTC |
|  Set                   |  rha@swe.dk               | 14. dec. 2021<br>21.40.10 UTC |
|  Underskrevet og sendt |  bestyrelsesmedlem1@vg.dk | 14. dec. 2021<br>16.42.45 UTC |
|  Set                   |  Bestyrelsesmedlem1@vg.dk | 14. dec. 2021<br>16.39.54 UTC |
|  Sendt til underskrift |  Sekretaer@vg.dk          | 14. dec. 2021<br>16.39.08 UTC |
|  Oprettet              |  Sekretaer@vg.dk          | 14. dec. 2021<br>16.39.08 UTC |
|  Oprettet            |  Sekretaer@vg.dk        | 14. dec. 2021<br>15.41.56 UTC |