

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

A/B Vanløsegaard  
Ejd.nr.: 1-674  
Dato: 3. maj 2026

## Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 28. april 2026, kl. 18.00 på Bellahøjgård, Bellahøjvej 20, 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
  - A. Vedtægtsændring § 10 Forandring
  - B. Honorering af frivillige beboere ved akutte hændelser
  - C. Vedtægtsændring § 29 stk.6 Bestyrelseshonorar
  - D. Kældervinduer og tagprojekt
  - E. Indgange til lofter
  - F. Procedurer for vådrum
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 58 ud 168 andelshavere repræsenteret heraf 5 ved fuldmagt. Til stede var desuden teknisk rådgiver Kristian Kongstad, som selvstændig administrator Michael Suhr Fabrin fra SWE Ejendomsadministration A/S.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden bød velkommen og foreslog med konsensus fra forsamlingen Michael Fabrin valgt som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og kunne med generalforsamlingens konsensus erklære generalforsamlingen for lovlig og beslutningsdygtig i alle dagsordens punkter, dog ville vedtægtsændringer ikke kunne beslattes endeligt, da der ikke var det nødvendige kvalificerede flertal til stede.

Af hensyn til ekstern rådgiver, og med forsamlingens accept, blev dagsordenens pkt. 6., F, forslag om en ny procedure for renovering af vådrum, rykket op til efter bestyrelsens beretning.

### 2. Valg af stemmetællere

Der blev valgt to stemmetællere.

### 3. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev gennemgået af bestyrelsens medlemmer.

Formanden ved Jakob Espensen lagde ud med en gennemgang af gårdprojektet, hvor bortkørsel af forurenede jord havde medført en større omkostning end forventet. Formanden henviste i øvrigt til årets ekstraordinære generalforsamling, hvor gårdprojektet og overskridelsen af byggebudgettet var blevet gennemgået.

Caroline Nielsen fra bestyrelsen, forklarede derefter om bestyrelsens efterfølgende opfølgning på tagprojektets mange fejl og mangler. Bestyrelsen havde desværre konstateret uenighed om udbedring og ansvar, hvor entreprenør og byggeteknisk rådgiver ikke havde fulgt op på de udestående fejl. Bestyrelsen havde derfor tilknyttet en advokat, som varetog sagen, og var ved at varsle entreprenør, for at sikre fremdrift i sagen.

Sabine Kleinbeck orienterede om haveprojektet, hvor målet er at etablere mindre hyggekrege og opdele haven i fire områder. Projektet har fokus på høj biodiversitet samt forbedrede muligheder for cykelparkering. Der har været afholdt flere møder, og der er udarbejdet ansøgningsmateriale, på baggrund af hvilket kommunen har bevilget kr. 131.000 til beplantning af kirsebærtræer i haveanlægget.

Henrik Ulrik Anker redegjorde for foreningens overdragelser, hvor der indtil videre har været 16. Bestyrelsen ønsker at øge antallet af fremvisninger, så disse fremover også afholdes i januar, marts, maj, juni, august, oktober og december. Henrik opfordrede desuden medlemmerne til at orientere interesserede på ventelisten om deres placering, idet bestyrelsen modtager mange henvendelser herom, samt til at benytte foreningens hjemmeside til dette formål.

Mette Vilken Bramsfors trådte ud af bestyrelsen, og modtog derfor en gave af foreningen, overrakt af formanden, som tak for hendes indsats.

Undervejs blev der stillet spørgsmål, som blev besvaret af de enkelte talere. Da der ikke var flere spørgsmål eller bemærkninger til årsberetningen, **blev beretningen taget til efterretning.**

### Forslag 6. F

*(Fremrykket i dagsordenen)*

#### **Procedurer for vådrum**

Bilag 6 var fremsendt sammen med indkaldelsen og udgør en forretningsgangsbeskrivelse med tekniske hensyn og retningslinjer for foreningen.

Formålet med proceduren er at sikre, at renoveringer af vådrum udføres korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning, anvisninger og god byggeskik. Desuden skal proceduren sikre valg af materialer og løsninger, som er veldokumenterede og forenelige med AB Vanløsegaards mere end 100 år gamle ejendom. Badeværelser og øvrige vådrum er blandt de bygningsdele, der oftest giver anledning til alvorlige og omkostningstunge skader. Regelsættet har til formål at sikre, at både nuværende og fremtidige andelshavere har lovlige og driftsmæssigt sikre vådrum.

Foreningens tekniske rådgiver inden for vådrum, Kristian Kongstad, gennemgik overordnet proceduren og besvarede de spørgsmål, der blev rejst under gennemgangen.

En andelshaver ønskede at forretningsgangen, blev renskrevet som AB Vanløsegaards forretningsgang, uden reference til navngivne tekniske rådgivere. Vedlagt som bilag til dette referat, er den renskrevne forretningsgang.

Efterfølgende ville dirigenten sætte forslaget sat til afstemning, hvor der kom en indsigelse, om behandling af forslag om ændring af vedtægtsens § 10, forinden vedtagelse af forretningsgangen.

Ulrike Hansen gjorde gældende, at forslaget var i modstrid med hendes forslag vedrørende forandringsbestemmelsen i vedtægten. Dirigenten redegjorde for, at vedtægtsændringen til § 10 vedrørende forandringsbestemmelsen er af overordnet juridisk karakter, som definerer og placerer det objektive ansvar hos den enkelte andelshaver. Der blev derfor ikke fundet modstrid mellem vedtægtsbestemmelsen og nærværende forretningsgang, som er én af flere procedurer fastsat inden for vedtægtsens rammer.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor det blev vedtaget med **55 stemmer for og 3 imod**.

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

Dirigenten gennemgik regnskabet for året 2025, hvor revisionen ikke havde givet anledning til forbehold, og den anvendte regnskabspraksis var uændret.

Årets resultat viste et underskud på kr. 6.801.537., som var fremkommet ved indtægter på kr. 10.176.972, og omkostninger i alt på kr. 13.327.161. Dette gav et negativt likviditetsresultat på kr. 7.134.937.

Valuarens vurdering af ejendommen var steget fra kr. 305 mio. til kr. 318 mio., hvilket er en stigning på kr. 13 mio., eller 4,3 %. Den likvide beholdning var faldet fra kr. 4.694.693 til kr. 830.968. Aktiver i alt udgjorde herefter kr. 319.113.491.

Gældsforpligtelser i alt udgjorde kr. 92.641.395.

Andelsværdi pr. andelskrone var foreslået sat til 1.213,9544, hvilket var en stigning på 1,27% fra sidste års andelsværdi.

Undervejs var der spørgsmål fra andelshaverne, som dirigenten besvarede.

En andelshaver forespurgte til el- og varmeregnskabet, som endnu ikke var modtaget. Dirigenten oplyste, at forbrugsregnskaber udsendes, når data modtages fra foreningens forbrugsregnskabsfirma, BA-Technologies. Der var tvivl om, hvorvidt forsinkelsen skyldtes administrationen.

Til referat kan det oplyses, at administrationen i 2026 har indberettet varmeforbrugsoplysninger den 17. februar og forbrugsoplysninger vedrørende el den 5. marts. Administrationen rykkede for forbrugsregnskaberne den 20. april 2026.

BA-Technologies meddelte den 21. april, at de forventede at levere materialet den 24. april. Der blev rykket igen den 29. april. Materialet blev modtaget den 30. april kl. 13.56.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev årsregnskabet og andelskronen sat til afstemning.

**Regnskabet og andelskronen på kr. 1.213,9544 blev herefter enstemmigt godkendt.**

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

Sabine gennemgik budgettet, som bestyrelsen selv har udarbejdet.

Budgettet for 2026 viser indtægter på kr. 10.530.340 og udgifter på kr. 9.849.795, hvilket giver et årets resultat på kr. 680.545.

Efter afdrag på foreningens lån indebærer budgettet et træk på bankens likviditet på kr. 499.841. Herefter er foreningens likvide reserve opbrugt.

Efter gennemgangen blev der spurgt til, hvilken maskine der skulle udskiftes, hvortil det blev oplyst, at der er tale om fejmaskinen. Et medlem forespurgte desuden til den værst tænkelige situation, hvis tagprojektet blev inkluderet. Formanden forklarede, at dette ikke var indregnet, idet en sådan situation ville få væsentlige konsekvenser. Det blev herefter præciseret, at eventuelle afledte byggeskader heller ikke er indarbejdet i budgettet.

Et medlem efterlyste bedre og hyppigere trappevask, og et andet medlem efterspurgte forbedret graffitiens. Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på begge forhold, men at disse må håndteres inden for de eksisterende økonomiske rammer, da der ikke er yderligere midler.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten budgettet til afstemning.

**Budgettet blev som nedenstående enstemmigt godkendt.**



	Budget 2025	Resultat 2025	Budget 2026
<b>INDTÆGTER</b>			
Boligaftter, medlemmer (bolig og erhverv)	9.220.474	9.220.476	9.423.000
Lejendtgter erhverv	880.000	827.699	932.340
Diverse indtgter -venteliste og knderleje	70.000	128.797	175.000
Forventet salg af andel i 2026, Jernbanealle 94, 1. tv.			
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>10.170.474</b>	<b>10.176.972</b>	<b>10.530.340</b>
<b>UDGIFTER</b>			
<b>Driftsudgifter og vedligeholdelse, ejendommen</b>			
Ejendomskat / grundskyld	1.188.000	1.187.992	1.187.992
Forbrug - elektricitet	200.000	42.726	45.000
Forbrug - vand og vandafgift	495.000	545.884	610.400
Forbrug - Fælles Internet	145.000	154.876	145.000
Dagrenovation, rottebekæmp, vejbidrag,	570.000	558.252	475.000
Ejendomsforsikring	387.000	417.757	283.500
Andre forsikringer			20.000
Leje, tomgang, lejereduktion tomgang - forbrugsafgifter		28.985	25.000
Renholdelse trappevask og opgangsvinduer		415.097	340.000
Renholdelse, ejendomsservice	1.250.000	387.141	355.000
Skadedyrsbekæmpelse		21.938	25.000
Graffiti - rens		40.394	34.000
Sneydning og glasfærebekæmpelse samt materialer		61.884	75.000
Vedligeholdelse -årlig og rullende (til håndværker)	900.000	1.124.805	1.172.700
Vedligeholdelse -særlig, efter plan	1.300.000	1.391.420	895.000
Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	350.000	388.375	75.000
Øvrige omkostninger		554.840	100.000
Gårdrenovering	3.750.000	4.871.216	
Lejlighedsammenlægning	50.000	0	50.000
<b>Ejendomsudgifter i alt</b>	<b>10.585.000</b>	<b>12.149.522</b>	<b>5.713.592</b>
<b>Driftsudgifter - administration og aktiviteter</b>			
Telefon(43010) hjemmeside(43020)	34.000	53.213	50.000
kopi(43050) IT-licenser, k.artikler/maskiner(43110) porto	30.000	46.977	45.000
Generalforsamling, møder	25.000	27.673	20.000
Bestyrelseshonorar	340.000	308.553	378.078
IT - drift - ventelistsystem	60.000	70.193	70.000
Fællesarrangementer og arbejdsdage (håndværkerudv)	25.000	29.487	30.000
Administration og revision	272.000	275.389	280.000
El- og varmeregnskab samt App - Mit Forbrug (el)	35.000	63.185	
Advokathonorar og forsikringsmægler	100.000	112.359	110.000
Valuar / ejendomsvurdering	31.000	31.250	25.000
Porto og gebyrer til banker og Nets og påkrav	30.000	34.724	35.000
kortinger (ABF mv)	17.000	17.009	17.500
Tab på sigodehavender og øvrige	30.000	0	30.000
Øvrige Administrationsopgaver		35.300	35.000
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>1.029.000</b>	<b>1.105.272</b>	<b>1.123.576</b>
<b>DRIFTSUDGIFTER I ALT</b>	<b>11.614.000</b>	<b>13.254.794</b>	<b>6.837.168</b>
<b>Finansielle poster</b>			
PrioritetsRenter og bidrag - gammelt lån	381.418	381.418	387.362
PrioritetsRenter og bidrag - nyt byggelån	2.000.000	2.085.835	2.825.265
Låneomlægning / optag	1.195.000	1.194.322	
Kurstab, gebyrer, renter			
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>3.576.418</b>	<b>3.661.375</b>	<b>3.012.627</b>
<b>UDGIFTER I alt</b>	<b>15.190.418</b>	<b>16.916.169</b>	<b>9.849.795</b>
Driftsbalance	-5.019.944	-6.739.197	680.545
Afdrag på prioritetsgæld	1.130.388	1.130.388	1.130.388
Skat	50.000		50.000
Regnskabsmæssige afskrivninger			
<b>RESULTAT i årets tilværdi over-underskud</b>	<b>-6.200.330</b>	<b>-7.869.583</b>	<b>-499.841</b>

## 6. Forslag.

### Forslag A Vedtægtsændring § 10 Forandring

Ulrike Hansen fremsatte forslag om ændring af vedtægtens § 10.

Forslaget blev motiveret af Ulrike, som oplyste, at formålet var at opnå en lettere proces for udbedring af vådrum. Baggrunden var blandt andet udfordringer i forbindelse med hendes eget vådrumsprojekt. Med inspiration fra en anden forenings vedtægter havde Ulrike derfor stillet forslag om ændring af foreningens § 10 om forandringer. Administrationen har bistået med tilretning af forslaget, så det i højere grad er i overensstemmelse med ABF's standardvedtægt.

Dirigenten redegjorde for baggrunden for den generelle ændring af forandringsbestemmelsen med henvisning til en højesteretsdom, som har ændret den hidtidige forståelse af andelshavers objektive ansvar. Dommen fastslår, at analogi til lejelovens bestemmelser ikke længere er gældende.

For at sikre kontinuitet i praksis er det derfor en generel anbefaling, at forandringsbestemmelsen ændres, så bygherreansvaret præciseres.

Forslagsstillers forståelse af forslaget adskilte sig herfra, idet hensigten havde været at ændre forretningsgangen, så andelshavere ikke var underlagt de samme restriktioner. Bestyrelsen tilbød forslagsstiller at gennemgå hendes konkrete sag i bestyrelseslokalet med henblik på afklaring og løsning af byggesagen, hvilket forslagsstiller tog imod.

Da forslagsstillers intention ikke blev opfyldt med det fremlagte forslag, valgte forslagsstiller at trække forslaget.

**Forslag A blev trukket af forslagsstiller.**

### Forslag B Honorering af frivillige beboere ved akutte hændelser

Danni Jensen fremsatte forslag om ca. kr. 15.000 til julefrokost til de frivillige kræfter, herunder de folk der sikrede foreningen ved vandskader, hvor de sikrede opsætninger og tømning af affugtere.

Efter en kort debat, blev forslaget sat til afstemning, hvor forslag B ved håndsoprækning **blev enstemmigt vedtaget.**

### Forslag C Vedtægtsændring § 29 stk.6 Bestyrelseshonorar

Forslagsstiller Denis Ljungbeck motiverede forslaget om ændring af vedtægten, så bestyrelseshonoraret ikke længere fulgte mønsteroverenskomstens regulering på p.t. kr. 376.000, men i stedet overgik til et netto pris indekseret beløb, med en nutidsværdi på kr. 200.000.

Denis forklarede at bestyrelsen var understøttet af en administration, hvorfor der ikke burde være den samme byrde.

Formanden tog bagefter ordet, og forklarede at han fortsat arbejdede 37 timer om ugen for foreningen, så trods assistance, var der et stort arbejde for bestyrelsen med dialog med leverandører, eksterne samarbejdspartnere og ikke mindst administrationen.

Han anbefalede fastholdelse af det højere rammebeløb.

Denis ville trække forslaget, hvis det budgetterede beløb for 2027, var forventeligt. Denis spurgte om de kr. 70.000, som var indikeret som bestyrelseshonorar for 2027 var noget man kunne stole på. Formanden replicerede, at han ikke forventede, at det ville blive sådan.

Denis anmodede om en afstemning.

Forslaget krævede kvalificeret flertal. Efter en skriftlig afstemning, **blev forslag C forkastet** med stemmerne 22 for, 30 imod, og 2 blanke.

#### **Forslag D**

##### **Kældervinduer og tagprojekt**

Forslagsstiller Denis Ljungbeck motiverede forslaget, hvor det var ønsket at foreningen færdiggjorde udestående arbejder efter entreprisen "Tag udskiftning", samt at kældervinduer i områderne Kaløvej 27-29 og Høgholtvej blev udskiftet.

Bestyrelsen forklarede at forslaget var indeholdt i budget, med kr. 150.000.

**Forslag D blev trukket af forlagsstiller.**

#### **Forslag E**

##### **Nye indgange til lofter er ikke færdiggjorde med finish**

Forslagsstiller Denis Ljungbeck motiverede kort forslaget, hvor det var ønsket at foreningen færdiggjorde udestående arbejder efter entreprisen "Tag udskiftning".

Bestyrelsen forklarede at maling af loftsplader måtte vente, grundet pågående advokatsag mod entreprenøren og tekniskrådgiver ikke kunne udbedre de udestående fejl og mangler, da man derved fjernede bevisgrundlaget for den pågående entrepriseretlige sag.

**Forslag D blev trukket af forlagsstiller.**

#### **Forslag F**

##### **Procedurer for vådrum**

**Forslaget blev vedtaget**, se ovenfor efter beretningen.

### **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 villig til genvalg, og blev uden kampvalg, valgt med applaus.

### b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

Marcus Borum Holm og Thomas Michael de Voss var på valg og var villige til genvalg.  
Mette Vilken Bramsført var på valg og modtog ikke genvalg.  
Pia der havde været suppleant, stillede op som bestyrelsesmedlem for et år.

De blev alle valgt uden modkandidater med applaus.

### c. Valg af to suppleanter for et år

Gry Banke ønskede at stille op som suppleant.  
Gry blev valgt med akklamation

### d. Der skal vælges en kritisk revisorsuppleant.

Lone Rente Hansen var på valg som kritisk revisorsuppleant og var villige til genvalg.

Lone blev valgt med akklamation.

### Bestyrelsen består herefter af:

Jakob Espensen	Formand	På valg i 2028
Sabine Kleinbeck	Kasserer	På valg i 2027
Henrik Ulrik Anker	Næstformand	På valg i 2027
Caroline Nielsen	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Pia Røssel	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2027
Thomas Michael de Voss	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2028
Marcus Borum Holm	Bestyrelsesmedlem	På valg i 2028
Gry Banke	Suppleant 1	På valg i 2027

## 9. Eventuelt

Manglende afrydning fra tagene blev drøftet, idet de store mængder fra vinterens sne havde givet anledning til problemer.

Trappevask blev ligeledes nævnt som et problem. Bestyrelsen opfordrede til, at konkrete henvendelser, gerne med billeddokumentation, sendes til administrationen.

Problemer med graffiti rens blev taget op. Bestyrelsen forklarede, at det nuværende firma har skiftet ejer og navn flere gange, hvilket har gjort dialog og afklaring vanskelig.

Vaskeriet blev drøftet. Formanden udtrykte ønske om flere og bedre maskiner, således at vaskemaskiner i boligerne kan udfases, og foreningens vandopsamlings- og solcelleanlæg udnyttes i højere grad.

Løse dørhåndtag i fællesarealer blev nævnt, og der blev opfordret til, at de eventuelt kan skrues fast af

beboere, der har mulighed herfor.

Brandalarmer skal genopsættes.

Da ingen yderligere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

København, den 3. maj 2026

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsen.