

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

København, den 6. april 2022  
Ejd. nr.: 1-611

## REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

---

År 2022, onsdag den 6. april kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Vibekevang på adressen Haraldsgade 69, 2100 København Ø, med følgende:

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent
2. Godkendelse af referat
3. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning
4. Forelæggelse af årsregnskab og værdiansættelse til godkendelse
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
6. Forslag
7. Valg af bestyrelse
8. Valg af administrator og revisor samt kritisk revisor
9. Eventuelt

26 ud af foreningens 65 andelshavere var repræsenteret, heraf 4 ved fuldmagt. Tilstede var desuden Anton Dettmann fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S (SWE).

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

### **Dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent**

Formand Martin Petersen bød velkommen og foreslog Anton Dettmann som dirigent og referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, lovligt afholdt og dekretede beslutningsdygtighed.

### **Dagsordenens punkt 2 - Godkendelse af referat**

Referatet fra sidste års ordinære generalforsamling afholdt den 14. juni 2021 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

### **Dagsordenens punkt 3 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning**

Formanden aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år. Følgende er de væsentligste punkter fra beretningen:

Bestyrelsesformanden takkede for det pæne fremmøde og forklarede at man i bestyrelsen manglede medlemmer til at håndtere de sager som foreningen skal behandle i løbet af året. Der havde været mange konflikter i foreningen i 2021 og bestyrelsen havde forsøgt at løse konflikterne bedst muligt, men det havde taget meget tid og overskud fra bestyrelsesmedlemmerne. Bestyrelsesformanden appelerede til at man som andelshaver forsøgte at hjælpe bestyrelsen selvom man ikke var bestyrelsesmedlem og dermed måske øge fællesskabsfølelsen i foreningen.

En andelsboligforening er et stort fællesskab og det er vigtigt at foreningens medlemmer forsøger at hjælpe hinanden og holde en god tone når man mødes i opgangene.

Formanden forklarede om bestyrelsens sammensætning efter den ordinære generalforsamling i 2021 som bestod af følgende medlemmer:

<i>Formand:</i>	<i>Martin Petersen</i>
<i>Næstformand:</i>	<i>Annika Brimheim</i>
<i>Kasser:</i>	<i>Søren Andersen</i>
<i>Bestyrelsesmedlem:</i>	<i>Niels-Erik Horn</i>
<i>Suppleant:</i>	<i>Arnfinn Thorsteinsson</i>

Bestyrelsen forsøger grundlæggende at fastsætte regler, både for beboere og bestyrelsen, så vi kan klarlægge og ensrette foreningens handlemåde således at vi alle kender vores pligter og ansvar, ikke kun økonomisk, men også i forhold til måden vi lever sammen i fællesskabet. Der var blevet udsendt en forretningsorden for bestyrelsen i A/B Vibekevang i forbindelse med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling i 2022.

Formanden forklarede at bestyrelsen er udfordret med den tid de som bestyrelsesmedlemmer har til rådighed. Bestyrelsens arbejde er frivilligt.

Formanden forklarede at foreningen har 50-års fødselsdag og enkelte andelshavere appellerede til, at man skulle fejre denne dag med en fest for foreningens medlemmer som måske kunne hjælpe på fællesskabsfølelsen. Dette blev taget til efterretning.

Bestyrelsen har igen i 2021 udført et minimum af planlagte vedligeholdelsesopgaver, da det overvejende er fejl og skader der har krævet ejendommens opmærksomhed. Der har som i 2020 været perioder med vandskader fra foreningens tage som har haft betydning for ejendommens beboere. Bestyrelsen har fokus på dette, og skal igangsætte tiltag så skaderne kan minimeres fremover. Man ønsker at indhente en vedligeholdelsesplan som kan hjælpe med at skabe et overblik over ejendommens vedligeholdelsesstand. Bestyrelsen har på grund af planerne om vedligeholdelse af ejendommen et ønske om at forhøje ejendommens driftsbudget i de næste år, så foreningen kan øge vedligeholdelsen både på den korte, men også på den lange bane, hvor der venter store og små projekter.

Foreningen har i mange år haft gang i et altanprojekt. Det ser ud til at altanerne i de udsatte boliger bliver lavet i 2022. Størrelsen og udseende på altanerne vil være den samme som den der er i dag. Foreningen er også blevet pålagt at udskifte altandørene, da de nuværende ikke lever op til lokalplanen.

En andelshaver spurgte om der var planer om vedligeholdelsesarbejde vedrørende foreningens opgange. Bestyrelsen svarede at man var orienteret om opganges dårlige stand men at man på nuværende tidspunkt ikke havde planlagt at vedligeholde opgange før foreningens økonomi, var bedre.

Hvis man havde ideer til vedligeholdelse/forskønnelse af ejendommen, var man altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.

Bestyrelsesformand Martin var en del af området's "Kvarterløft"-projekt, hvormed han ville forsøge at bidrage til kvarterets udseende.

Mange andelshavere havde problemer med affaldssortering og det blev pointeret at ikke alle andelshavere overholdt kommunens regler vedrørende affaldssortering. Hvis dette fortsætter, kan foreningen blive udsat for bøder fra kommunen. Der blev opfordret til skiltning ved skraldestationerne og mere kommunikation fra bestyrelsen omkring manglende skraldesortering.

**Efter en længere dialog om beretningen blev bestyrelsens beretning taget til efterretning.**

#### **Dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af årsregnskabet og værdiansættelse til godkendelse**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2021, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Dirigenten oplyste, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at revisor havde givet foreningen en blank påtegning, da det var dennes vurdering at årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens økonomiske stilling pr. 31. december 2021.

Foreningen havde haft indtægter for kr. 2.722.485 og udgifter for kr. 1.354.160, hvilket gav et overskud før finansielle poster på kr. 1.354.160. Årets resultat efter finansielle poster udgjorde overskud på kr. 1.046.619. Bestyrelsen ønskede at hæve foreningens reserver med kr. 1.200.000 for at imødekomme udgiften til altanrenoveringen i 2022. Dette fremgår på side 10 i årsregnskabet. Derefter gennemgik dirigenten foreningens aktiver og passiver. Der var enkelte spørgsmål til foreningens aktiver og passiver som blev besvaret på generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste efterfølgende, at bestyrelsen havde indstillet til en stigning i andelskrone svarende til en andelskrone på 12.127,3357 kr.

Dirigenten gennemgik fordele og ulemper ved fastfrysning af andelsværdien og gjorde opmærksom på, at bestyrelsen i nærværende årsregnskab havde fulgt Sven Westergaards Ejendomsadministrations anbefaling om at fortsætte fastfrysning af foreningens valuarvurdering. Hovedsageligt for at sikre foreningen mod potentielle efterskælv fra lovændringen i Boligreguleringslovens § 5, stk. 2, usikkerhed på boligmarkedet med stigende renter og spekulationer vedrørende Ruslands invasion af Ukraine. Samtidig gjorde dirigenten opmærksom på, at det var foreningens medlemmer, der skulle beslutte om man vil beholde fastfrysningen eller ej.

Dirigenten oplyste, at fastfrysningen ville være gældende indtil den, blev ophævet på en senere generalforsamling. Dirigenten bemærkede, at foreningen kunne beslutte at ophæve fastfrysningen næste år, hvis den nye valuarvurdering viser en for stor stigning, som foreningen gerne vil realisere enten i deres reserve eller i egenkapitalen til fordeling blandt andelshaverne. Lige pt. vurderes

det fra administrators side, at stigningen vil være for lille i forhold til den usikkerhed ophævelse af fastfrysningen ville give.

Herefter gennemgik dirigenten de Centrale Økonomiske Nøgleoplysninger, iht. bekendtgørelse af 2021.

Afstemning om godkendelse af årsregnskabet, fortsat fastfrysning af valuarvurderingen og den nye andelskrone viste at:

**Årsregnskabet for 2021, fortsat fastfrysning og den foreslåede andelskrone på kr. 12.127,3357 pr. fordelingstal blev enstemmigt vedtaget.**

#### **Dagsordenens punkt 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik det af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S i samråd med bestyrelsen udarbejdede driftsbudget for 2022. Budgettet var udsendt sammen med indkaldelsen og var udarbejdet med en boligafgiftsstigning på 4% gældende fra den 1. maj 2022.

Der var spørgsmål til om bestyrelsen lagde op til et større facadeprojekt. Bestyrelsen svarede at økonomien i foreningen ikke var god nok til at starte et projekt af den størrelse lige nu, men at man selvfølgelig ønskede at vedligeholde ejendommen i en højere grad i fremtiden.

Bestyrelsen ønskede også at vedligeholde foreningens opgange men problemerne med taget og de mange vandskader gjorde at man måske var nødsaget til at prioritere anderledes.

En andelshaver spurgte om man kunne gennemgå den mulige vedligeholdelsesplan på den næstkommende ordinære generalforsamling så alle andelshavere fik et overblik over ejendommens stand. Dette blev taget til efterretning.

Herefter var der ingen spørgsmål til budgettet med en boligafgiftsstigning på 4% pr. 1. maj 2022.

Afstemning om godkendelse af driftsbudgettet med 4% boligafgiftsstigning viste at:

**Driftsbudgettet for 2022 med 4% boligafgiftsstigning pr. 1. maj 2022 blev enstemmigt godkendt.**

## Dagsordenens punkt 6 - Forslag

Der var ingen forslag til behandling på generalforsamlingen.

## Dagsordenens punkt 7 - Valg af bestyrelse

Bestyrelsesmedlem og kasserer Søren Andersen og bestyrelsessuppleant Arnfinn Thorsteinsson var på valg i år. Søren ønskede ikke at genopstille og forklarede om baggrunden for at han ikke ønskede at genopstille. Søren anbefalede at man som andelshaver i foreningen prøvede at sidde i bestyrelsen og håbede på at træde ind i bestyrelsen igen i fremtiden. Arnfinn Thorsteinsson ønskede at genopstille og Arnfinn blev enstemmigt genvalgt med akklamation. Bestyrelsesformand Martin takkede Søren for det gode arbejde som kasserer.

I henhold til foreningens vedtægter skal der vælges et bestyrelsesmedlem/kasserer af generalforsamlingen, hvorfor der som minimum skulle vælges en kasserer/bestyrelsesmedlem inden generalforsamlingen blev afsluttet.

Steen Larsen stillede op til posten som kasserer og blev valgt med akklamation.

Tine Jakobsen stillede op til en bestyrelsespost og blev valgt med akklamation.

Sidse Mørch ønskede at genopstille som suppleant og blev valgt med akklamation.

### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<i>Navn</i>	<i>Post</i>	<i>På valg</i>
Martin Petersen	Formand	2023
Steen Larsen	Kasserer/bestyrelsesmedlem	2024
Annika Brimheim	Bestyrelsesmedlem	2023
Niels-Erik Horn	Bestyrelsesmedlem	2023
Tine Jakobsen	Bestyrelsesmedlem	2024
Arnfinn Thorsteinsson	Suppleant	2023
Sidse Mørch	Suppleant	2023

Jf. Vedtægternes § 27, stk. 1, konstituerer bestyrelsen sig selv med en næstformand og en sekretær.

### Dagsordenens punkt 8 - Valg af administrator og revisor samt kritisk revisor

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Buus Jensen Statsautoriserede revisorer blev genvalgt med akklamation.

Foreningens interne kritiske revisor, Jan Larsen, blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

### Dagsordenens punkt 9 - Eventuelt

En andelshaver spurgte om der kunne gøres nogle tiltag for fremover at inddrage nye andelshavere i foreningens daglige arbejde, herunder deltagelse i arbejdsdage, generel ansvarstagen m.v. og der blev opfordret til at starte et festudvalg i forbindelse med fejring af foreningens 50-års fødselsdag.

En anden andelshaver spurgte til foreningens energimærke. De forskellige energimærkninger fra 2021 viser at alle foreningens ejendomme har energimærkeniveau C.

En andelshaver havde i en længere periode oplevet ubudne gæster ved foreningens fællesarealer samt hoveddøre. Hvis man føler sig utryg kan man kontakte nærpolitiet. Det blev diskuteret om skiltning ved foreningen kunne hjælpe eller om dialog med de nærliggende skoler kunne hjælpe.

En andelshaver ønskede at der på opslag i foreningen var tydelig anført dato. Dette blev taget til efterretning.

Opslag ved ledige boliger blev fortsat adviseret i foreningen men der havde ikke været mange salg som blev solgt til andre end familiemedlemmer.

Ved spørgsmål om ventelisteplacering kan SWE kontaktes på mail.

Der var spørgsmål til bytning af bolig i foreningen. Dette havde tidligere ikke været muligt jf. svar fra SWE. Dette ville blive undersøgt ved mulighed.

Da der ikke var flere spørgsmål eller punkter på dagsordenen, hævdede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.10 og takkede for god ro og orden. København, den 6. april 2022

**Nærværende referat er underskrevet med NemID via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Vibekevang.**

# 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.”

## Anton Mathias Dettmann

### Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:82758939

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-04 07:37:56 UTC

NEM ID 

## Anton Mathias Dettmann

### Referent

Serienummer: CVR:26112702-RID:82758939

IP: 185.157.xxx.xxx

2022-05-04 07:37:56 UTC

NEM ID 

## Martin Petersen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Vibekevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-798818519790

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-04 13:09:41 UTC

NEM ID 

## Annika Brimheim

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vibekevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-709745355690

IP: 94.146.xxx.xxx

2022-05-04 13:47:34 UTC

NEM ID 

## Steen Linke Larsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-365871611498

IP: 130.225.xxx.xxx

2022-05-06 10:23:49 UTC

NEM ID 

## Niels-Erik Horn

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Vibekevang

Serienummer: PID:9208-2002-2-868004265053

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-05-06 12:55:46 UTC

NEM ID 

## Tine Sletting Jakobsen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-627311927053

IP: 89.150.xxx.xxx

2022-05-08 08:01:40 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 06X1S-NPVFC-YDKXQ-YVD10-CHPIJ-EJUN

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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