

## Referat af ordinær generalforsamling

### i A/B St. Vigerslevgård

Afholdt den 25. april 2023 kl. 19.00 på Harrestrup Å Skole, Vigerslevvej 141, 2500 Valby

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapport. *Bestyrelsen stillede forslag om en uændret andelskrone på 130.*
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. *Bestyrelsen stillede forslag om en uændret boligafgift.*
5. Indkomne forslag
  - a. Bestyrelsens forslag om udskiftning af foreningens vinduer iht. fremsendte notat i bilag 5.A. vedr. nye vinduer og facade, budget bilag 5A.1 samt idéoplæg bilag 5.A.2.
  - b. Bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer, jf. fremsendte bilag 5.b.
  - c. Forslag fra André Zachczynski om isolering af loftet to steder i kældrene i den midterste del i hver blok jf. fremsendte bilag c til samlet op til 330.000 kr. som finansieres af foreningens opsparede formue.
  - d. Forslag fra André Zachczynski om montering af hejseanlæg for cykler i kælderen i hver blok jf. bilag d til samlet op til 33.000 kr. som finansieres af foreningens opsparede formue.
  - e. Forslag fra Line Guldborg Pedersen om ændring af husorden paragraf vedr. husdyrhold jf. fremsendte bilag e.
  - f. Forslag fra Ali Xhuzi om ændring af husorden paragraf vedr. parkering jf. fremsendte bilag f.
  - g. Forslag fra Thomas Jørgen Jacobsen om indførelsen af parkeringskontrol jf. fremsendte bilag g.
  - h. Forslag fra Thomas Jørgen Jacobsen om frit valg til at vælge anlægsgartner, når der skal laves have jf. fremsendte bilag h.
  - i. Forslag fra Kasper Bjørn Kongsted Dolriis om bemyndigelse til at bestyrelsen undersøger udskiftning af hoveddøre til lejlighederne samt øvrige/fælles døre til mere brandsikre døre. Bestyrelsen bemyndiges til at bruge op til 50.000 kr. på rådgivning til et konkret oplæg til drøftelse og beslutning på en kommende generalforsamling jf. fremsendte bilag i.
6. Valg af formand for bestyrelsen  
*Charlotte Hamid Pihl var på valg og villig til genvalg*
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen  
*Theis Jørgensen og Morten Hendriksen var på valg og villig til genvalg*
8. Valg af 2 suppleanter  
*Amanda Hansen og Kasper Stjernholm var på valg og villig til genvalg*
9. Valg af revisor
10. Eventuelt

**Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene et uddrag, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.**

Foreningens formand Charlotte Hamid Pihl bød velkommen til de fremmødte og præsenterede bestyrelsen samt Patrick Kuklinski og Julie Søgaard fra Cobblestone A/S, samt Mette Damgaard Nielsen og Kasper Bentzen-Bilkvist Rasmussen som deltog fra Plan 1 som byggeteknisk rådgiver.

I alt var 107 andelshavere (heraf 10 ved behørig fuldmagt) ud af 561 andelshavere i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarede til ca. 19%.

#### **Ad 1. Valg af dirigent og referent**

Patrick Kuklinski fra Cobblestone A/S blev valgt som dirigent, mens Julie Søgaard fra Cobblestone A/S blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, bortset fra forslag om vedtægtsændringer, idet der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer til stede på generalforsamlingen jf. vedtægternes § 27, stk. 2. Dirigenten oplyste dog at forslaget kunne behandles på generalforsamlingen og foreløbigt vedtages med 2/3 flertal blandt de fremmødte og af de afgivne ja/nej stemmer, og dernæst endeligt godkendes på en ny generalforsamling med 2/3 flertal af ja/nej stemmer, uanset antallet af fremmødte. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse, fortsatte generalforsamlingen.

#### **Ad 2. Godkendelse af bestyrelsens beretning**

Charlotte Hamid Pihl fra bestyrelsen aflagde på bestyrelsens vegne årets beretning, som er vedlagt nærværende referatet.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende godkendt uden yderligere bemærkninger.

#### **Ad 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab**

Indledningsvis gennemgik dirigenten regnskabets opbygning og kommenterede herefter ganske kort for afvigelser i posterne i resultatopgørelsen i forhold til det vedtagne budget.

Herefter gennemgik dirigenten enkelte poster i balancen og redegjorde særligt for noten omkring andelsværdiberegningen.

Der var ikke spørgsmål til årsrapporten og den anbefalede andelskroneværdi blev sat til afstemning.

Årsrapporten for 2022 blev enstemmigt godkendt, og den af bestyrelsen foreslåede andelskroneværdi på 130 blev ligeledes enstemmigt godkendt.

Dirigenten gennemgik afslutningsvist nøgletalsskemaet bilag 4.

#### **Ad 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2023, som indebar en uændret boligafgift. Det blev nævnt at såfremt forslag 5.a. bliver vedtaget, kan der såfremt man optager finansiering i 2023 blive tale om en stigning i boligafgiften senere på året, men det fremlagte er det alm. driftsbudget for 2023.

Budgettet blev efter en kortere drøftelse enstemmigt vedtaget.

## Ad 5. Indkomne forslag

- a. **Bestyrelsens forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte et vinduesprojekt, hvor der sker en udskiftning af ejendommens eksisterende vinduer til nye træ/alu vinduer og renovering af facader til en anslået budgetramme på maksimalt 88 mio.kr.:**

Forslaget blev indledningsvis fremlagt af bestyrelsen og efterfølgende blev idéoplægget udarbejdet af Plan 1 A/S gennemgået af Mette Damgaard Nielsen og Kasper Bentzen-Bilkvist Rasmussen fra Plan 1 A/S. Under gennemgangen blev det bl.a. nævnt at man søger muligheden for at modtage støtte via København Kommunes støjpulje, som kan søges hvis man udskifter vinduer til en meget trafikeret vej. Såfremt forslaget bliver vedtaget, forventes selve udskiftningen at tage 6-7 måneder og at man tager 2-3 blokke ad gangen. Kældervinduer er ikke med i projektet og vurderingen er at de er en okay stand. Rådgiver vil dog med bestyrelsen drøfte hvorvidt det skal tages med i udbuddet af opgaven, hvis projektet vedtages, da det kan være der kan opnås en fordelagtig pris så kældervinduerne kan inkluderes i projektet indenfor budgettet.

Dirigenten fremlagde oplægget til finansiering og det blev oplyst at såfremt forslaget bliver vedtaget vil man bruge 20 mio.kr. af foreningens likvide beholdning og optage et eller to fastforrentet lån på samlet 68 mio.kr. som pt. ville være på 5% med fast rente og med afdrag over 30 år. Vedtagelse af projektet vil medføre en stigning i boligafgiften på 1,36 procent pr. år til og med 1. januar 2035.

Efter opklarende spørgsmål som bl.a. indebar praktiske spørgsmål til stillads samt om man i valget af vinduer ville inddrage andelshaverne, blev det oplyst at man vil afholde et beboermøde inden materialet udsendes til de valgte entreprenører. Dette blev tilføjet til bestyrelsens bemyndigelse som efterfølgende blev sat til afstemning.

Forslaget blev godkendt, da 102 stemte for, 4 imod og 1 stemte blankt.

Projektet er dermed vedtaget og bestyrelsen er hermed bemyndiget til at:

- Gennemføre et vinduesprojekt i en træ/alu løsning inkl. renovering af ejendommens facader som beskrevet og til en maksimal pris på 88 mio. kr.
- Projektet finansieres ved anvendelse af kr. 20 mio. kr. af foreningens opsparede formue.
- Realkreditfinansiering sker ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån op til maksimalt 68 mio. kr. og med afdrag på pt. 5% og med en 30 årig løbetid. Af praktiske hensyn og for at spare på tinglysningsudgifter kan der blive tale om 2 realkreditlån der samlet giver samme udbetaling.
- Hjemtage den for projektet nødvendige realkreditfinansiering helt eller delvis såfremt det skønnes hensigtsmæssigt, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lån, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet.
- Kunne optage lån helt eller delvist før projektet sættes i gang.
- Opkræve stigning i boligafgiften på 1,36% overfor andelshaverne når der optages lån til projektet, uanset dette sker før projektet startes op. Årsagen hertil skyldes, at foreningen efter optagelse af lån skal betale en højere ydelse og derfor skal medlemmerne opkræves stigningen i boligafgiften for at kunne nå at spare op til den større ydelse på kommende lån.
- Opkræve stigningen i boligafgiften senest 1. januar 2024.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med administrator og byggeteknisk rådgiver vedrørende administrative, økonomisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt styring af projektet.

- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter, samt tilpasse projektet hvis økonomien bliver dyrere end budgetteret. Bestyrelsen vil i øvrigt indkalde til et beboermøde inden materialet udsendes til de valgte entreprenører, så de foreslåede løsninger kan præsenteres for beboerne.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (fx stigende eller faldende renter) og der bl.a. ikke kan optages det til projektet vedtagne lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

**b. Vedtægtsændring af § 26, stk.1. , § 26, stk. 3 samt § 33, stk. 1. jf. fremsendte bilag b:**

Forslaget blev fremlagt af dirigenten og efterfølgende sat til afstemning.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med 2/3 flertal blandt de afgivne ja/nej stemmer.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 103 stemmer for, 0 imod og 4 blanke og skal endeligt vedtages på en kommende generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt med 2/3 flertal af de afgivne ja/nej stemmer uanset antallet af fremmødte jf. vedtægternes § 27, stk. 2.

Efter dette punkt forlod 6 andelshavere generalforsamlingen, hvormed der herefter var 101 repræsenteret.

**c. Forslag om isolering af loft to steder i kældrene i den midterste del jf. fremsendte bilag c:**

Forslagsstiller André Zachczynski motiverede kort forslaget som efterfølgende blev drøftet og sat til afstemning. Forslaget blev nedstemt, idet 4 stemte for, 76 imod og 21 stemte blankt.

**d. Forslag om montering af hejseanlæg for cykler i kælderen i hver blok jf. fremsendte bilag d:**

Forslagsstiller André Zachczynski motiverede kort forslaget som efterfølgende blev drøftet og sat til afstemning. Forslaget faldt, da 13 stemte for, 72 imod og 16 stemte blankt.

**e. Forslag om ændring af husorden vedr. husdyrhold jf. fremsendte bilag e.**

Forslagsstiller Line Guldborg Pedersen motiverede kort forslaget som efterfølgende blev drøftet og sat til afstemning. Forslaget faldt, da 25 stemte for, 61 imod og 15 stemte blankt.

**f. Forslag om ændring af husorden vedr. parkering jf. fremsendte bilag f:**

Forslagsstiller Ali Khuzi motiverede kort forslaget som efterfølgende blev drøftet og sat til afstemning. Dirigenten orienterede om at forslaget var todelt.

Forslagets første del faldt, da 2 stemte for, 99 imod og 0 stemte blankt.

Forslagets anden del faldt tillige, da 17 stemte for, 77 imod og 7 stemte blankt.

**g. Forslag om indførelse af parkeringskontrol jf. fremsendte bilag g:**

Forslagsstiller Thomas Jørgen Jacobsen var ikke til stede men forslaget blev fremlagt af Benjamin Friis der kort motiverede forslaget som efterfølgende blev drøftet hvor det bl.a. blev nævnt at forslaget indebar at bestyrelsen, ved en vedtagelse af forslaget skal kontakte et firma som kan udstede parkeringsbøder såfremt der ved parkering på foreningens område ikke overholder de gældende regler i husorden samt færdselslovens bestemmelser vedr. parkering.

Forslaget blev efter en drøftelse sat til afstemning og blev vedtaget, da 62 stemte for, 25 imod og 14 stemte blankt.

**h. Forslag om frit valg af anlægsgartner jf. fremsendte bilag h:**

Forslagsstiller Thomas Jørgen Jacobsen var ikke til stede men forslaget blev fremsat af Nicklas Berthelsen uden nærmere motivering.

Forslaget blev efterfølgende drøftet, hvor det blev nævnt fra bestyrelsens side at man havde indhentet tilbud fra andre gartnere som lå i samme prisleje som den nuværende og at man mente at det ikke var sammenligneligt når forslagsstiller sammenlignede en pris fra en gartner med Plantorama, Jem og Fix m.v.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. Forslaget faldt, da 8 stemte for mens et overvældende flertal stemte imod.

**i. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen om undersøgelse af udskiftning af hoveddøre til lejligheder:**

Forslagsstiller Kasper Bjørn Kongsted Dolriis motiverede kort forslaget som efterfølgende blev drøftet og sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget, da 81 stemte for, 15 imod og 5 stemte blankt.

Bestyrelsen vil herefter se på hvornår der er mulighed for at undersøge projektet omkring hoveddøre nærmere, idet der nu er afsat 50.000 kr. til ekstern rådgivning der kan arbejde på et projekt man kan præsentere på en senere generalforsamling.

**Ad 6. Valg af formand for bestyrelse**

På valg som formand var Charlotte Hamid Phil for to år. Charlotte Hamid Phil var villig til genvalg og blev enstemmigt genvalgt ved fredsvalg.

## Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

På valg var Theis Jørgensen og Morten Henriksen. Begge var villig til genvalg og begge blev enstemmigt genvalgt ved fredsvalg.

## Ad 8. Valg af 2 suppleanter

På valg var Amanda Hansen og Kasper Stjernholm. Begge var villig til genvalg og begge blev genvalgt ved fredsvalg.

Hermed består den samlede bestyrelse af:

Bestyrelsesformand Charlotte Hamid Phil	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Theis Jørgensen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Morten Henriksen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Marie Billing	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Ali Xhuzi	på valg i 2024

1. suppleant Amanda Hansen	på valg i 2024
2. suppleant Kasper Stjernholm	på valg i 2024

## Ad 9. Valg af revisor

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab blev enstemmigt genvalgt som revisor.

## Ad 10. Eventuelt

Herunder blev følgende bl.a. drøftet:

- Kulkælder: Der blev med et smil opfordret til at kulkælderen blev omdannet til parkeringskælder.
- Materialegård/kulkælder: Der blev spurgt til om kunne overveje at bygge et festlokale, når nu man fik styr på planen for materialegården/kulkælderen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.
- Lys i et bestemt juletræ på fællesarealet ønskes tilbage. Der blev orienteret om at det var fordi det var gået i stykker men vil blive sat op igen.

Da der ikke var flere punkter og emner til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 21.40

Nærværende referat er underskrevet elektronisk iht. foreningens vedtægter og vedhæftede underskriftsdokument.



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

### Generalforsamling 25.04.2023

Velkommen til Generalforsamling 2023

Velkommen til alle gamle beboere og nye.

Foreningen tegnes af 561 andelshavere.

Foreningen har 13 lejeboliger, 9 klubværelser og 2 erhvervslejere, som er opdelt som 4 enheder.

Der er siden sidste generalforsamling i marts 2022 til og med februar 2023 solgt 55 andelslejligheder og foreningen har solgt 2 lejelejligheder til andel. På årsbasis (2022) er der i foreningen solgt 48 lejligheder. Foreningen oplever et gennemsnitligt salg på 50 lejligheder om året – altså får foreningen ca. 50 nye andelshavere hvert år som svarer til ca. 11% nye beboere.

**Administrationen** af foreningen skiftede i 2022 fra Newsec til Cobblestone. Det var med bemyndigelsen fra sidste års generalforsamling, at bestyrelsen undersøgte markedet for administration og valgte, det som vores forening har brug for. Cobblestone er valgt fordi de opfylder alt det vi som bestyrelse ønsker, et tæt samarbejde, en større rådgivning, et udvalg af rådgivningsmuligheder, sparring med parter som har relevant baggrund for at rådgive os som forening. Samtidig kunne Cobblestone opfylde vores ønsker som beboere til at kunne være digitale i form af cloudmuligheder.

**Vurdering af lejligheder** foretages af Vurderingshuset med samme medarbejdere, for at opnå samme standard for udgangspunktet, når en lejlighed skal sælges.

**Bestyrelsen** har siden sidste generalforsamling i juni, været intakt og har arbejdet med overgangen fra vores tidligere administration og til vores nye administration, Cobblestone. Bestyrelsen er en harmonisk bestyrelsen, som fordeler de mange arbejdsopgaver imellem sig. Vi bruger tid på at gennemgå arbejdsopgaver og få dem løst til foreningens tilfredsstillelse. Når man melder sig til bestyrelsen, så melder man sig ind i et gensidigt arbejdsfællesskab om at få løst foreningsopgaver til gavn for alle i vores forening. Det betyder at man som bestyrelse ser ind i 10 faste aftalte bestyrelsesmøder med tilknyttet åbningstid – som i øvrigt, er forkortet så



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk

åbningstiden er fra 18.30-19.00 den anden onsdag i måneden undtagen juli og december. I bestyrelsen sidder vi som repræsentanter for alle beboere og bestyrelsen repræsenterer foreningen som en helhed. Derfor er bestyrelsens mandat også et mandat som dækker flertallet og ikke enkeltsager eller enkeltpersoners synspunkt – men et foreningssynspunkt.

Der er altid flere end 10 møder, alt afhængig af hvilke opgaver der ligger og venter. Der er udvalgsopgaver og afslutninger der skal undersøges yderligere. Der er rådgivermøder som aftales, udføres og arrangementer som skal forberedes og afholdes. Dertil skal også lægges en del emails som skal læses, tages stilling til og besvares samt telefonopkald om mange områder. I alt dette forventes det, at man som bestyrelsesmedlem overholder aftaler og er opsøgende i sin kommunikation. Derved hjælper man med til at foreningen altid har gode udgangspunkter, for at bidrage til at være en god andelsforening for alle beboere. Dette betyder ikke entydig enighed, men en enighed om at ville nå det bedste for andelsforeningen som en samlet enhed og deraf kommer det at kunne gå på kompromis, også som en del af bestyrelsesarbejdet.

**Gårdmændene** har fået en ny kollega, Brian som tiltrådte sin stilling 1. dec. 2022, efter at Henrik gik på pension. Vores gårdmandsteam består nu af Erling, Rasmus og Brian.

**Hjemmesiden** er opdateret og vil fremover kun være vores digitale ansigt udadtil. Den opdateres ikke løbende mere og man kan som beboer i stedet benytte sig af **Cobblestones Cloud-løsning**. I den kan man finde relevante dokumenter som man som beboer har brug for. Alle andelshavere som har deres mail noteret hos administrator, kan få adgang til Cobblestone Cloud som findes på <https://cloud.cobblestone.dk/> Ved manglende adgang skal man kontakte administrator for at få sin mail noteret, bemærk at man dermed tillige bliver noteret til at modtage indkaldelser pr. mail.

**Vedligeholdelsesplanen** for foreningen er gennemført og udført af firmaet Plan1. Vedligeholdelsesplanen omfatter alt i foreningen såsom mursten, vinduer, døre, fuger, trapper, håndtag, gesimser og gerigter og mange flere ting. Sådan en





## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

vedligeholdelsesplan er en anbefaling om på et tidspunkt, at sætte ind overfor noget, som der skal rettes op på - udskiftes eller forandres.

Vedligeholdelsesplanen anbefaler bla. at vi gør noget ved vores vinduer og noget som vi også har drøftet igennem flere år i foreningen. Planen er elastisk dvs. at den anbefaler at der gøres noget på et tidspunkt ift. de enkelte bygningselementer i ejendommen. Den kan dermed også være styrende for hvornår vi som forening laver hvilke tiltag eller igangsætter eller pauserer, bestemte projekter.

**Elforbruget** i foreningen er steget med 50% og gasforbruget med 100%. Vores tørretumblere kører på gas. Med det i mente blev vaskepriserne forhøjede med 3 kr. for vask og 2kr. for tørring.

**Krigen i Ukraine** som skabte store flygtningestrømme i Europa, hvor også nogle mennesker kom til Danmark, har betydet at vi i bestyrelsen tog beslutning om at støtte en familierelation til en beboer i foreningen og derved være med til at give mulighed for husly på et af vore gæsteværelser i en nødvendig periode på nogle måneder i 2022. Foreningen har på den måde været med til at hjælpe folk i nød i en frygtelig situation.

**Et konservativt budget** er valgt for vores forening, fordi vi ønsker at skabe plads til de *skal*-opgaver som løses i foreningen som vanligt, men også at der skabes rum for at vores vedtagelser kan gennemføres ansvarligt. Vi har en god økonomi, og står overfor et valg omkring et vinduesprojekt som vil fordre at vi spæder lidt til. Og alligevel vil vores økonomi se stærk ud, på trods af et stort projekt.

**Projekter i foreningen** påvirkes af hvad der sker på verdensplan. Det er jo vildt at tænke at vores forening påvirkes af udefrakommende hændelser, men det gør det. F.eks. afslutning på Covid19 og dens efterdønninger samt uroen på verdensmarkedet i forbindelse med krigen i Ukraine, har betydet noget for foreningen. Det har betydet at bestyrelsen har arbejdet med nogle tanker om foreningens projekter. Vi har kigget på foreningens projekterede projekter igen og med "nye" øjne ift. estimer af hvad kostede projekterne oprindeligt og hvad er dagsprisen i dag.

Nogle af vores tidligere vedtagne projekter kom i "Corona-klemmen" først kunne firmaer ikke arbejde – så kunne materialerne ikke fås og så blev materialerne meget



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

dyrere og så manglede arbejdskraften. Enkelte projekter blev næste dobbelt op i pris. Det har vi sat op imod, hvad er det mest nødvendige og hvilke/t projekter det umiddelbart vil give bedre mening, at foreningen får gennemført for nuværende. Pengene som generalforsamlingen har givet tilsagn om, til tidligere projekter lader vi være i en pulje til samme formål. Vores tidligere tanker om en ny materialegårdsbygning op af børnehaven - har vi pauseret. Men vi har stadig tanker om en ny materialegård, når vi har fundet en løsning på kulkældersens tilstand/udbedring eller opfyldning.

Forskønnelse af vores skraldeområder også kaldet miljøstationer inkl. storskraldsområde har vi for nuværende også pauseret, da det blev for dyrt i den nuværende verdenssituation, med renter og prisstigninger. Til gængæld har vi fået afstivet loftet i kulkælderen og altså også dækket i materialegården. Det betyder dog stadig at der er kørselsforbud i materialegården og påpasselighed med vægtpåvirkning. Men vi har via denne forordning sikret vores ansatte når de opholder sig i materialegården.

**Kulkælderen** der ligger under materialegården, er et kæmpemæssigt rum som er bygget ret komplekst. Kælderen blev i sin tid brugt som varmforsyningscentral med kul. Sammen med flere forskellige rådgivere har bestyrelsen i løbet af 2022 arbejdet på projektet med at få afstivet kældersens loft/materialegårdens dæk. I december 2022 blev afstivningen gennemført. Afstivningen kan stå ca. 1 ½-2 år og indtil vi får fundet frem til en løsning for foreningen med dette rum. Til udregning af hvordan afstivningen skulle være, blev bl.a. brugt en garvet ingeniør og et firma som normalt bruges ved brug af bygning af store broer i Danmark, det siger lidt om hvor komplekst et rum vi har med at gøre.

Vi skal nu i proces omkring hvad vi vil og kan gøre, med dette rum. Det vil for evigt koste foreningen penge at skulle vedligeholde rummet, så på sigt vil vi som forening skulle afsætte ca. minimum 50.000kr. årligt kun til at bibeholde det nuværende. Men også en oprensning af rummet vil være en bekostelig affære. En af mulighederne kan være at fylde rummet op med grus og på den måde skabe et stabilt grundlag til at bygge en let bygning på, som f.eks. en ny version af den nuværende materialegård. Ved den engangsudgift en opfyldning vil være, kunne vi få "slukket" for et evigt økonomisk vedligehold, - altså de førnævnte 50.000kr. Denne proces er fortløbende



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

og en proces som bestyrelsen i samarbejde med rådgivere undersøger. I vil høre nærmere herom når det viser sig nødvendigt og vi er mere afklarede.

**Vinduesprojekt** På tidligere Generalforsamlinger blev der givet tilsagn om at bestyrelsen undersøgte prisen for udskiftning af vinduer. Prisen sidste år, bar præg af verdens tilstand med Covid19, forsyningskæder i verden som gav stor usikkerhed og rentestigninger. Vi fik sidste år et estimat på omkring 125mil. Dette estimat har bestyrelsen i samarbejde med vores rådgivere hos Cobblestone og deres byggetekniske afdeling og søstervirksomhed Plan1, fået undersøgt yderligere og danner nu baggrund for et muligt kommende projekt vinduesudskiftning til ca. 88 mio kr. som I præsenteres for og skal stemme om, til denne Generalforsamling.

**Brandgennemgang** fik vi udført i sommeren 2022, desværre på den kedelige baggrund at en meget stor beboelsesejendom i Vanløse, brændte næsten ned, og desværre - meget uhyggeligt hurtigt. Gennemgangen i vores ejendom viste gode ting, men også mangler som er blevet gennemgået af bestyrelsen og gårdmandsteamet. En af de nemme løsninger til at forbedre forholdene er, at vi som beboere afholder os fra at stille møbler, sko og andre sager udenfor vores indgangsdør til lejlighederne. Effekterne er lette at sætte ild til og udgør derved en risiko, og ved en eventuel redningsaktion, vil effekterne i en røgfylt opgang skabe farlige scenarier for brandfolk der skal yde assistance. En opmærksomhed på om kælderdørene til opgangen lukker er også en fælles indsats, som vi alle kan bruge for at opnå en god tryghed.

Bestyrelsen ønsker at sige tak til alle beboere for at bidrage til vores fælles sikkerhed, ved at fjerne effekter fra trappeopgangene. Samtidig vil vi også gøre opmærksom på at rygning i opgange og kældre- og loftetager ikke skal foregå.

Der var anbefalinger i brandgennemgangen som vi i bestyrelsen sammen med Gårdmændene søger at få løst. Begge vores udlejningsområder, Netto og børneinstitutionerne var også omfattet af brandgennemgangen og har også modtaget anbefalinger til at følge. Der bliver løbende tjekket op på brandgennemgangens anbefalinger og hvert kvartal tjekkes også op på opgangene ift. effekter foran indgangsdøre til lejlighederne. Alle beboere opfordres stadig til ikke



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

at stille effekter foran lejlighedsdørene. **Alle beboere opfordres til at installere almindelige brandalarmer i lejlighederne til gavn for os alle i foreningen.**

**Leverandøraftaler** til foreningen er siden sommeren 2022 blevet gennemgået.

**Advokatbistand** oplever vi et stadigt stigende behov for, pga. enkelte og mere komplicerede sager i foreningen. Det bruger vi nogle penge på for at foreningen står bedst muligt og det er altid i dialog med både bestyrelse og administration.

**Arrangementer** i foreningen afholdes for at skabe mulighed for at vi som beboere kan være sammen og lære nogle andre beboere at kende. Sidste år i august havde vi et velbesøgt arrangement med 85 tilmeldte ved vores tur til Bakken med bus til og fra, hestevognskørsel, frokost, turpas, kaffe, te og kage. Tak til alle som deltog – det var vældig hyggeligt på trods af at spisetidspunktet havde rykket sig og at uddeling af turpas lod sig ønske, at kunne være anderledes mindre besværligt. Skal i med i år, så kig efter arrangementet i nyhedsbrevet og tilmeld jer til Erling.

Vi forsøgte os med et nyt arrangement, - en æggeskattejagt lige før påske, med mulighed for at få en pølse ved pølsevognen. Også her var det et hyggeligt arrangement hvor man på skattejagt kom omkring i foreningen og til slut vankede der et påskeæg. Der var 30 tilmeldte, og vi kan godt være flere. Derfor vil vi gerne invitere jer til en pølsesfest d. 10. juni, se efter indbydelsen og tilmeld jer hos Erling. Skulle nogle beboere have ideer og mod på andre arrangementer så er i velkomne til at skrive til bestyrelsesmailen.

**Boldbanen** er ikke blevet et prioriteret projekt. Men vi har et udvalg i bestyrelsen som gerne i samarbejde med børneinstitutionerne vil søge fonde for at opnå at projektet kan blive til noget. Der er altså ikke gjort noget på boldbanen, men vi er interesserede i om vi kan finde en løsning sammen med børneinstitutionerne om en med-finansiering udefra evt. med fonde og sammen med foreningens finansiering.

**Facebook-siden** er en beboerside som er oprettet for at kunne hjælpe hinanden som beboere her i St. Vigerslevgaard. Bestyrelsen har ikke del i denne side, men en gang imellem har vi bedt om hjælp til at slå et emne op som er i alles interesse. Det vil vi gerne sige Facebook-administrator tak for.



## Andelsboligforeningen St. Vigerslevgaard

Vigerslevvej 228, kld., 2500 Valby, e-mail: [bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk](mailto:bestyrelsen@stvigerslevgaard.dk)

**Tak** Vi ønsker at takke vores administration for rådgivning, sparring og muligheder for at benytte jeres ekspertise og kollegers ekspertise, i jeres virksomhed, samt jeres samarbejdspartnere.

**Tak** til vores gårdmænd, som løser virkelig mange betydelige opgaver i foreningen, og som alle beboere er afhængige af bliver løst. Tak for at passe vores fællesområder så de er fri for sne og tager sig godt ud hele året.

**Tak** til beboere som henvender sig med gode tip, råd og bemærkninger om emner som der bør kigges ind i. Det har betydning at i deler jeres interesse for foreningen med os.

Hele bestyrelsen ønsker os en god generalforsamling 2023.



## **BILAG 5 A - Notat til ordinær generalforsamling i A/B St. Vigerslevgård vedr. nye vinduer og facade tirsdag den 25. april 2023 kl. 19.00**

**på Harrestrup Å Skole, Vigerslevvej 141, 2500 Valby**

### **1. Baggrund for projektet**

Bestyrelsen har i samarbejde med foreningens byggetekniske rådgiver, Plan1 Cobblestone Architects, set nærmere på ejendommens vinduer, idet foreningen har et større projekt foran sig med enten renovering af eksisterende vinduer eller en udskiftning til nye og bedre mere tidsvarende vinduer.

Vedlagte idéoplæg fra Plan1 beskriver de forskellige projekter samt økonomien omkring de forskellige typer løsninger. Nærværende notat samler kort op på de væsentligste forhold fra idéoplægget, ligesom bestyrelsen til den forestående generalforsamling stiller et konkret forslag til afstemning blandt foreningens medlemmer. Mere herom senere og til sidst hvis man gerne vil se det konkrete forslag der skal behandles og stemmes om på den ordinære generalforsamling (afsnit 8 side 12).

Bestyrelsen har igennem flere år lyttet til ønsker blandt flere af foreningens medlemmer omkring at der skal gøres noget ved ejendommens vinduerne. Til at undersøge forholdene nærmere har foreningens byggetekniske rådgiver gennemgået et udsnit af ejendommens vinduer og haft en dialog med viceværterne der er tættest på ejendommens beboere og derfor også løbende modtager henvendelser omkring slidte og defekte, samt utætte vinduer. Undersøgelsen og dialogen har udmøntet sig i 3 potentielle løsninger omkring ejendommens vinduer, som fordeler sig på følgende:

- |                  |   |
|------------------|---|
| <b>Løsning 1</b> | <b>Vinduesrenovering</b>                      |
| <b>Løsning 2</b> | <b>Vinduesudskiftning til træ/træ vinduer</b> |
| <b>Løsning 3</b> | <b>Vinduesudskiftning til træ/alu vinduer</b> |

Uanset hvilken løsningen foreningen måtte beslutte sig for af projekt, så vil det give god mening også at få set nærmere på foreningens facader, når man alligevel har stillads oppe. Flere steder ses behov for at udbedre partier med løse fuger i murværket, udskifte eller reparere trængende sålbænke og falsinddækninger (ved opgangsvinduer) samt renovere betonbaldakiner. En let facaderenovering er derfor indeholdt i alle de 3 løsninger.

## 2. De byggetekniske løsninger

Beskrivelse af hvad der mere præcist er indeholdt i de 3 løsninger og økonomi, samt fordele og ulemper fremgår i det vedlagte Idéoplæg. Økonomien kan i de 3 projekter opgøres til følgende:

<b>Løsning 1</b>	<b>Vinduesrenovering</b>	<b>ca. 35 mio kr.</b>
<b>Løsning 2</b>	<b>Vinduesudskiftning til træ/træ vinduer</b>	<b>ca. 80 mio kr.</b>
<b>Løsning 3</b>	<b>Vinduesudskiftning til træ/alu vinduer</b>	<b>ca. 88 mio kr.</b>

De oplyste priser er inkl. alle håndværkerudgifter og uforudsete udgifter (afsat 15%) og i øvrigt omkostninger til byggeteknisk rådgiver og administrator, samt forsikring. Ovenstående priser er baseret på vejledende prisedata fra Molio (tidligere V&S prisbøger) og sammenholdt med priser på andre lignende projekter foreningens byggetekniske rådgiver har været inde over, da der endnu ikke har været afholdt en licitation på de forskellige løsninger. Endvidere har rådgiver haft dialog med en aktør i branchen der priserne.

### **Løsning 1 – Vinduesrenovering**

Omfatter reparation og vedligeholdelse af eksisterende vinduer samt renovering af facaden til anslået samlet ca. 35 mio kr. I denne løsning forlænges vinduernes løbetid til ca. 10 år, hvorefter de skal udskiftes. Hermed vil foreningen i den nærmeste fremtid se ind i en yderligere udgift som oplyst i løsning 2 (ca. 80 mio kr.) eller 3 (ca. 88 mio kr.). I løsning 1 opnås ikke en energibesparelse eller væsentlig større beboerkomfort, da det fortsat vil være det samme vinduer.

### **Løsning 2 – vinduesudskiftning til træ/træ vinduer**

I denne løsning er der tale om et højere budget (ca. 80 mio kr.) end i løsning 1, idet der udskiftes vinduer til nye træ/træ vinduer. Disse trævinduer er mere bæredygtige (mindre CO2 at producere) end i løsning 3. Ulempen i denne løsning er at vinduerne jævnligt skal vedligeholdes, hvilket betyder en malerbehandling hvert 5-7 år der anslås at koste foreningen 12,5 mio kr. inkl. moms hver gang. Dette er nødvendigt for at opnå en forventet levetid på 30-50 år. Økonomien til vedligeholdelse i denne løsning vil derfor over vinduernes levetid kunne løbe op i omegnen af 30 – 48,75 mio kr.

### **Løsning 3 – vinduesudskiftning til træ/alu vinduer**

Denne løsning er det dyreste projekt til ca. 88 mio kr., idet der udskiftes vinduer til nye træ/alu vinduer. Vinduerne i denne løsning har den fordel, at de har en meget begrænset eller næsten ingen vedligeholdelse, hvilket i løsning 2 var anslået til at løbe op i 30 – 48,75 mio kr. Denne løsning vil derfor over 30 – 50 år være en billigere løsning for foreningen, selvom den indledende omkostninger er ca. 8 mio kr. dyrere.

I både løsning 2 og 3 udskiftes der vinduer og glasdøre i de enkelte lejligheder. Undtaget er ejendommens hoveddøre og kælderdøre og vinduer. Ved begge løsninger forventes der at kunne opnå en årlig besparelse på varmeregnskabet af anslået 475.000 kr. på hele ejendommen, som kommer beboerne til glæde over varmeregnskabet. Begge løsninger indeholder samtidig også en mulighed for at der måske kan opnås tilskud fra kommunen på 1 mio kr. (anslået) til støjvinduer ud mod Vigerslevvej.

### 3. Bestyrelsens anbefaling

Efter en gennemgang og drøftelse af de forskellige løsninger og økonomien heri, med foreningens byggetekniske rådgiver og administrator Cobblestone, er det bestyrelsens anbefaling, at foreningen skal fortsætte med løsning 3, da denne vurderes at være den bedste langsigtede økonomiske løsning for foreningen.

**Dette betyder at bestyrelsen til den forestående ordinære generalforsamling stiller forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte et vinduesprojekt, hvor der sker en udskiftning af ejendommens eksisterende vinduer til nye træ/alu vinduer og reovering af facader til en anslået budgetramme på maksimalt 88 mio kr.**

Beskrivelse af hvordan projektet skal finansieres og hvilken betydning det har for den enkelte andelshaver fremgår af beskrivelsen nedenfor.

### 4. Økonomi og finansiering

Såfremt generalforsamlingen tilslutter sig et vinduesprojekt vil der senere blive afholdt en egentlig licitation, så der modtages flere bud på det projekt som vedtages. Der bliver som minimum indhentet tilbud fra 3 entreprenører. Den endelige økonomi kendes derfor først når man kender den nøjagtige udformning og omfang af løsningen, og når der har været et udbud.

Bestyrelsen er opmærksom på at der måske kan være tilskud at søge ift. støjvinduer ud mod Vigerslevvej. Der er i de kommende beregninger ikke kalkuleret med dette tilskud og det vil derfor kunne forbedre økonomien i projektet hvis der opnås tilskud til projektet på 1 mio kr. (anslået). Det vil være foreningens byggetekniske rådgiver der søger om tilskud til projektet.

#### A. Nuværende økonomi og opsparing

Da foreningen ikke har opsparet det fulde beløb til en vinduesudskiftning skal projektet finansieres for nogle lånte midler. Dvs. foreningen skal ud og optage kreditforeningslån til finansiering af den ønskede løsning.

Ifølge foreningens likviditetsbudget for 2023 har forening dog også en pæn opsparing og arbejdskapital ultimo 2023 på ca. 37,5 mio kr. Sammensætningen af dette beløb fremgår nedenfor og forudsætter budgetter holder som budgetteret.

Likviditets budget (arbejdskapital)	
Årets resultat	9.095.300
Afskrivninger	394.000
Driftens bidrag til likviditet	9.489.300
<b>Andre ind- og udbetalinger</b>	
Salg af lejligheder	740.000
Afdrag prioritetsgæld	-3.491.000
Ændring i arbejdskapitalen	6.738.300
Arbejdskapital primo	30.744.247
Arbejdskapitalen ultimo	37.482.547
<b>Arbejdskapital kan specificeres således</b>	
Omsætningsaktiver	40.790.389
Kortfristet gæld + depositum og indv. vedligehold	-13.537.142
Afdrag realkreditlån	3.491.000
	30.744.247



Arbejdskapitalen ultimo 2023 indeholder også tidligere opsparing og reserveret beløb til projekter som foreningen har godkendt på tidligere generalforsamlinger. Her kan bl.a. nævnes projekt omkring materialegården samt projekt omkring tildækning af affaldsskure og bedre forhold omkring skraldehåndtering. Disse projekter er opgjort nedenfor og vedtaget og reserveret til samlet 12 mio kr.:

Ny materialegård til deres maskiner og et lokale til deres ansatte folk	8.500.000
Tildækning af affaldsskure og bedre forhold omkring skraldehåndtering	3.500.000
Samlet afsat til projekter	12.000.000

Da disse projekter endnu ikke er gennemført skal der ses bort fra disse beløb når vi ser nærmere på foreningens arbejdskapital ultimo 2023. Det betyder, at foreningens rådighedsbeløb og evt. tilskud fra opsparingen til et vinduesprojekt kan være op til ca. 25 mio kr. jf. nedenstående opgørelse:

Arbejdskapital ultimo 2023 iflg. likviditetsbudget	37.482.547
Modregning allerede reserveret og vedtaget projekter	12.000.000
Arbejdskapital/ rådighedsbeløb efter projekter	25.482.547

Af dette beløb foreslår bestyrelsen, at der bruges kr. 20 mio kr. til projekt omkring nye vinduer i foreningen. Hermed vil der efter projektet er gennemført indenfor budgettet være en opsparing i foreningen på lidt over 5 mio kr. der kan bruges til uforudsete udgifter eller opsparing til kommende projekter i ejendommen eller blot ordinær drift.

Arbejdskapital ultimo 2023 iflg. likviditetsbudget	37.482.547
Modregning allerede reserveret og vedtaget projekter	12.000.000
Arbejdskapital/ rådighedsbeløb efter projekter	25.482.547
Bidrag til vinduesprojekt fra opsparing	20.000.000
Arbejdskapital/opsparing efter tilskud til vinduesprojekt	5.482.547

## B. Finansiering og nuværende lån

Bestyrelsen har i samarbejde med foreningens rådgiver fra Cobblestone set på forskellige muligheder for at finansiere et kommende vinduesprojekt. Dette med udgangspunkt i at der bruges 20 mio kr. af foreningens opsparede formue, så der alene til det store vinduesprojekt er brug for at lånefinansiere ca. 68 mio kr.

Foreningens nuværende realkreditlån fordeler sig på nedenstående lån ifølge seneste regnskab for 2022.

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
1. Nykredit 1% obligationslån...	159.493.750	0	2.095.001	159.493.750	111.345.777
2. Nykredit 0,5% kontantlån....	23.978.059	3.459.067	279.808	20.518.992	19.176.230
	183.471.809	3.459.067	2.374.809	180.012.742	130.522.007

Der er tale om 2 meget lavt forrentede realkreditlån i Nykredit på hhv. 1% (ca. 160 mio kr. i restgæld) og 0,5% (ca. 20,5 mio kr. i restgæld).

Det store lån har en fast rente og er uden afdrag til 1. december 2028. Restløbetiden er på 25,75 år med udgangen af 2022.

Det mindre lån har også en fast rente og afdrages over de næste 5,75 år fra udgangen af 2022, hvorefter det vil være tilbagebetalt fuldt ud.

Begge disse lån har bestyrelsen set nærmere på om det kunne betale sig at omlægge, idet foreningen vil kunne opnå en reduktion i restgælden på næsten 50 mio kr. Ulempen ved en sådan "opkonvertering" vil være at det nye lån vil skulle optages i en langt højere rente (pt. 5%) og foreningens nye lån vil skulle være afdragsfrit for ikke at påvirke boligafgiften med en større stigning. Denne løsning vurderes som spekulativ, da man vil skulle håbe på at renten senere falder til et lavt niveau, hvorefter foreningen vil kunne omlægge igen og måske igen få en lav låneydelse, samtidig med at foreningen måske igen kunne afdrage på foreningens realkreditlån og samtidig vil have haft gavn af en "opkonvertering" hvor man har reduceret restgælden.

Bestyrelsen og foreningens administrator, samt foreningens realkreditinstitut (Nykredit) anbefaler ikke at man i foreningens skal spekulere i en sådan "opkonvertering", da foreningen i dag har 2 meget gode og attraktive lavt forrentede lån og det mindre lån er tæt på at være tilbagebetalt.

Anbefalingen er derfor at disse lån bibeholdes i deres eksisterende form. Dette betyder at det mindre lån på ca. 20,5 mio vil være afdraget i 2028 og man herefter har det beløb der er brugt til at betale ydelsen på lånet (ca. 3,75 mio kr. i 2028) til at pleje det store lån på ca. 160 mio kr. foreningen begynder at skulle tilbagebetale på i slutningen af 2028, når afdragsfriheden udløber og over de efterfølgende 20 år.

Det store lån på ca. 160 mio kr. har en årlig ydelse i 2027 på ca. 2,1 mio kr. (kun renter og bidrag) mens ydelsen i 2029 er ca. 9,3 mio kr. (renter og bidrag samt afdrag) efter foreningen skal begynde at tilbagebetale et kvartal i slutningen af 2028. Regnestykket er opgjort nedenfor.

Lån 160 mio kr.	Rente og bidrag	2.121.266	2.121.266	2.061.147
	Afdrag	-	1.803.555	7.259.423
Samlet		2.121.266	3.924.821	9.320.570
		2027	2028	2029
Lån 20,5 mio kr.	Rente og bidrag	62.560	16.534	-
	Afdrag	3.621.709	3.738.718	-
Samlet		3.684.269	3.755.252	-
Samlet ydelse begge lån		5.805.535	7.680.073	9.320.570

Konsekvensen af at det mindre lån er tilbagebetalt og der nu skal betales på det afdragsfrie lån, betyder foreningen årligt vil skulle betale ca. 9,3 mio kr. til et samlet fastforrentet lån på 1% mod en tidligere ydelse på begge lån på samlet ca. 5,8 mio kr. i 2027 og ca. 7,8 mio kr. i 2028.

Det store lån vil fra 2029 skulle afdrages over 20 år. Dette betyder en stor afdragsprofil, da lånet kun løber i 20 år, men stadigvæk til en lav og attraktiv rente (1%). Skulle renten senere falde til et lavere niveau end i dag (5%) vil lånet måske med fordel kunne omlægges til et nyt lån og med

ny løbetid på 30 år, hvilket vil kunne gøre ydelsen var lavere end i en hård afvikling af lånet over 20 år.

### C. Langsigtet budgetprognose og konsekvenser af et vedtaget projekt

Bestyrelsen har i samarbejde med administrator regnet på ovenstående forudsætninger omkring foreningens økonomi og lagt et budget for perioden fra 2023 til og med 2035 baseret på det budget der præsenteres på generalforsamlingen og med nogle mindre tilpasninger, idet der er afsat 2,5 mio kr. til vedligeholdelse og foreningens historisk har brugt mindre på den ordinære driftsmæssige vedligeholdelse i foreningen.

Ifølge oversigten nedenfor, hvor oplysninger er taget fra foreningens tidligere regnskaber og hvor der er korrigeret for større projekter i 2015 og 2016, har der historisk over de sidste 8 år været brugt ca. 1,3 mio kr. til ordinær driftsmæssig vedligehold i gennemsnit.

Tidligere vedligeholdelse		større projekter indeholdt i parentes mens rørprojekt er udenfor vedligeh.beløb
2022	1.275.532	
2021	1.186.606	Hovedvandedning (378.717)
2020	644.796	
2019	1.869.663	Konstruktion i terræn (1.409.918)
2018	1.741.000	Vandindstallationer (774.930)
2017	2.147.000	Rørprojekt (716.000)
2016	649.240	Rørprojekt 26.830.867
2015	747.000	Rørprojekt 15.299.000
Sidste 5 år	1.343.519	i gennemsnit til vedligeholdelse
Sidste 8 år	1.282.605	i gennemsnit til vedligeholdelse

På denne baggrund har bestyrelsen i vedlagte budget for perioden 2023 til og med 2035 (se bilag 5.A.1) arbejdet med en budgetmæssige ramme for vedligeholdelse på årligt 1,8 mio kr. fra år 2024, som vurderes af være passende ift. foreningens historiske vedligeholdelsesudgifter.

Budgettet indeholder også det nye lån til det kommende vinduesprojekt på 68 mio kr. Bestyrelsen indstiller til at det nye lån optages som et fastforrentet realkreditlån på pt. 5% og med afdrag og en løbetid på 30 år (er oplyst som lån 3 i budgettet). Betaling på nuværende lån på 160 mio kr. kan ses under lån 1, mens betaling til lån på 20,5 mio kr. kan ses som lån 2. Det nye lån er medtaget med halvdelen af den årlige ydelse i 2023.

Budgettet indeholder også en årlig estimeret pristalsudvikling af udgifterne (2% dog ikke på vedligeholdelsen) og forslag til en regulering af boligafgiften såfremt der er flertal for det store vinduesprojekt på generalforsamling og under de allerede nævnte og indregnede forudsætninger ovenfor.

## D. Påvirkning boligafgiften

Stigning i boligafgiften er beregnet til at skulle opkræves fra 1. januar 2024. Vedtages projektet kan det være boligafgiften ændres før, da der kan være fordel i at optage lånet til projektet for at gardere sig imod en stigende rente. Boligafgiften er i dag 572 kr. pr. m2 der vurderes at være på et gennemsnitligt middel niveau og bestyrelsen indstiller derfor til en mindre stigning i boligafgiften, som ikke har været reguleret igennem flere år og idet foreningens øvrige udgifter udover vedligeholdelse også må forventes at stige i fremtiden.

**Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften med 1,36 % pr. år og foreløbigt frem til og med 1. januar 2035.**

Boligafgiften forventes uanset ovenstående foreslåede regulering, at skulle bekræftes på den årlige ordinære generalforsamling som en del af budgetbehandlingen, da der kan være omstændigheder eller nye projekter der kræver yderligere tilpasning af boligafgiften.

Nedenfor kan det ses hvordan det nye lån påvirker den enkelte lejlighedstype i foreningen pr. måned med udgangspunkt i en årlig regulering af boligafgiften med 1,36% pr. år., samt hvor meget stigning udgør pr. år pr. måned.

		Årlig boligafgift pr. måned efter de procentvise ændringer af boligafgiften er indregnet pr. år														
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lejligheds m2	Pr. md.dd	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%
57	2.713,01	2.749,91	2.787,31	2.825,21	2.863,64	2.902,58	2.942,06	2.982,07	3.022,62	3.063,73	3.105,40	3.147,63	3.190,44	3.233,83	3.277,81	
58	2.760,61	2.798,15	2.836,21	2.874,78	2.913,88	2.953,51	2.993,68	3.034,39	3.075,66	3.117,49	3.159,88	3.202,86	3.246,42	3.290,57	3.335,32	
60	2.855,80	2.894,64	2.934,01	2.973,91	3.014,35	3.055,35	3.096,90	3.139,02	3.181,71	3.224,98	3.268,84	3.313,30	3.358,36	3.404,03	3.450,33	
69	3.284,17	3.328,83	3.374,11	3.419,99	3.466,51	3.513,65	3.561,44	3.609,87	3.658,97	3.708,73	3.759,17	3.810,29	3.862,11	3.914,64	3.967,88	
70	3.331,77	3.377,08	3.423,01	3.469,56	3.516,75	3.564,58	3.613,06	3.662,19	3.712,00	3.762,48	3.813,65	3.865,52	3.918,09	3.971,37	4.025,46	
89	4.236,10	4.293,71	4.352,11	4.411,29	4.471,29	4.532,10	4.593,73	4.656,21	4.719,53	4.783,72	4.848,78	4.914,72	4.981,56	5.049,31	5.117,98	
94	4.474,09	4.534,94	4.596,61	4.659,13	4.722,49	4.786,72	4.851,82	4.917,80	4.984,68	5.052,47	5.121,19	5.190,84	5.261,43	5.332,99	5.405,52	
114	5.426,02	5.499,81	5.574,61	5.650,43	5.727,27	5.805,16	5.884,11	5.964,14	6.045,25	6.127,46	6.210,80	6.295,26	6.380,88	6.467,66	6.555,62	
115	5.473,62	5.548,06	5.623,51	5.699,99	5.777,51	5.856,09	5.935,73	6.016,46	6.098,28	6.181,22	6.265,28	6.350,49	6.436,86	6.524,40	6.613,03	
117	5.568,81	5.644,55	5.721,31	5.799,12	5.877,99	5.957,93	6.038,96	6.121,09	6.204,33	6.288,71	6.374,24	6.460,93	6.548,80	6.637,86	6.728,04	
126	5.997,18	6.078,74	6.161,41	6.245,21	6.330,14	6.416,23	6.503,49	6.591,94	6.681,59	6.772,46	6.864,57	6.957,92	7.052,55	7.148,47	7.245,69	
127	6.044,78	6.126,99	6.210,32	6.294,78	6.380,39	6.467,16	6.555,11	6.644,26	6.734,62	6.826,21	6.919,05	7.013,15	7.108,53	7.205,20	7.303,20	

		Ændring i boligafgiften pr. måned pr. år med stigning ekstra pr. år det efterfølgende år (matcher ændring ovenfor med faktiske beløb pr. md. der opkræves)														
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Lejligheds m2		1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%	1,36%
57		36,90	37,40	37,91	38,42	38,95	39,48	40,01	40,56	41,11	41,67	42,23	42,81	43,39	43,98	
58		37,54	38,05	38,57	39,10	39,63	40,17	40,71	41,27	41,83	42,40	42,97	43,56	44,15	44,75	
60		38,84	39,37	39,90	40,45	41,00	41,55	42,12	42,69	43,27	43,86	44,46	45,06	45,67	46,29	
69		44,66	45,27	45,89	46,51	47,14	47,79	48,44	49,09	49,76	50,44	51,12	51,82	52,52	53,24	
70		45,31	45,93	46,55	47,19	47,83	48,48	49,14	49,81	50,48	51,17	51,87	52,57	53,29	54,01	
89		57,61	58,39	59,19	59,99	60,81	61,64	62,47	63,32	64,19	65,06	65,94	66,84	67,75	68,67	
94		60,85	61,68	62,51	63,36	64,23	65,10	65,98	66,88	67,79	68,71	69,65	70,60	71,56	72,53	
114		73,79	74,80	75,81	76,85	77,89	78,95	80,02	81,11	82,22	83,33	84,47	85,62	86,78	87,96	
115		74,44	75,45	76,48	77,52	78,57	79,64	80,73	81,82	82,94	84,06	85,21	86,37	87,54	88,73	
117		75,74	76,77	77,81	78,87	79,94	81,03	82,13	83,25	84,38	85,53	86,69	87,87	89,06	90,27	
126		81,56	82,67	83,80	84,93	86,09	87,26	88,45	89,65	90,87	92,11	93,36	94,63	95,91	97,22	
127		82,21	83,33	84,46	85,61	86,77	87,95	89,15	90,36	91,59	92,84	94,10	95,38	96,68	97,99	

Tages der udgangspunkt i en lejlighed på 57 m2 (øverste eksempel) og reguleres boligafgiften med 1,36% betyder det for denne lejlighed pr. 1. januar 2024 en stigning i boligafgiften på 36,90 kr. pr. måned, så der fremover skal betales 2.749,91 kr. pr. måned mod tidligere 2.713,01 kr. pr. måned. Dette beløb vil med en årlig regulering på 1,36% stige til en månedlige betaling på 3.277,81 kr. i 2035. Samlet vil dette over 14 år betyde at boligafgiften vil stige med 19,20%,

hvilket skal ses i lyset af foreningens udgifter er sat til at stige med 2% i gennemsnit pr. år (bortset fra vedligeholdelsen), som til og med 2035 giver en stigning i udgifterne på 31,95%.

## E. Afdrag på gælden

Under de beskrevne forudsætninger og hvis det langsigtede budget holder vil foreningen til og med 2028 opspare næsten 17,5 mio kr. (se linjen nederst i bilag 5.A.1 under resultat og akkumuleret likviditet med startopsparing 5 mio kr.) Herefter vil foreningen, når der skal afdrages på det 20 årige fastforrentede lån på 1% (i 2028), skulle dækkes driftsmæssige underskud af opsparingen (se resultat i alt pr. år der er med negativt fortegn) der første gang er negativt i 2029 med ca. 1 mio kr. Fra 2029 til og med 2035 vil foreningens opsparing formindskes til ca.13 mio kr., mens foreningens likviditetsmæssige driftsresultat vil være i balance, idet det likviditetsmæssige resultat er vendt til et overskud på 26.284 kr. i 2035.

Vigtigt er det også at foreningen i perioden fra 2023 til og med 2035 vil have afdraget et større beløb af foreningens gæld ved at have 3 realkreditlån med afdrag. Samlet kan beløbet opgøres til ca. 114 mio kr. fordelt på de 3 lån i form af nedenstående oversigt. Afdrag på lån påvirker også foreningens egenkapital og dermed andelskrone/andelsværdi positivt.

Afdrag lån 1	70.360.233
Afdrag lån 2	21.518.989
Afdrag lån 3	22.383.336
Samlet i perioden	114.262.558

Dette vil også betyde, at foreningens restgæld med udgangen af 2035 vil være ca. 135 mio kr. Til denne tid vil det årligt koste ca. 9,5 mio kr. hvis man ønsker og kan omlægge til et nyt fastforrentet lån på 5% og med 30 års løbetid (ydelsesprocent på 7,1%), da restgælden vil være markant mindre end i dag.

Ifølge foreningens langsigtede budget betaler foreningen i 2035 årligt ca. 13,7 mio kr. til foreningens 2 realkreditlån (det store lån på 160 mio og lånet til vinduer på 68 mio). Dvs. foreningen i 2035 vil have 13,7 mio kr. til at pleje evt ny langsigtet gæld over 30 år, hvis der omlægges til et nyt realkreditlån men en ny løbetid på 30 år. Dette betyder også, at foreningen til denne tid vil kunne pleje en højere rente (end 5%) med årligt 4,2 mio kr. (13,7 – 9,5 mio kr.) hvis lånene omlægges til nye 30 årige lån.

Udviklingen i foreningens driftsøkonomi, beskrevet i det langsigtede budget er bestyrelsens bedste bud på en langsigtet økonomisk plan, hvor der også samtidig vil være rum til at kunne bruge ekstra penge af foreningens akkumulerede likviditet/overskud, hvis nødvendigt. Samtidig er der ikke indregnet salg af yderligere lejeboliger, som også vil kunne være med til at påvirke opsparingen positivt. Ydermere er det vigtigt at foreningen bibeholder de 2 nuværende fastforrentede lån og har plads til på sigt at omlægge og forlænge løbetiden på eksisterende lån, idet der over perioden til og med 2035 afdrages næsten halvdelen af foreningens gæld.

Dertil er bestyrelsen også ved at undersøge udgifterne i det præsenterede budget, da der måske kan være besparelser at finde på enkelte poster, hvilket kan være med til at gavne budget.

Foreningen står i øvrigt ikke overfor andre større vedligeholdelsesmæssige projekt (udover vinduerne) ifølge foreningens vedligeholdelsesplan fra 2022. Det som skal håndteres forventes at kunne klares indenfor den almindelige vedligeholdelse i budgettet.

## F. Øvrige bemærkninger omkring økonomien

Der er i budgettet endvidere ikke indregnet regulering af lejen, for det som udgør en forbedring overfor lejerne, så her vil der også være en mindre indtægt ekstra at hente, da en andel af projektet vil være at betragte som forbedringer på ejendommen der kan medføre en mindre lejestigning overfor ejendommens 13 lejemål (der er solgt 1 ledig lejebolig siden 1. januar hvis man sammenligner med regnskabet for 2022). Indtægten for salget er indregnet i likviditetsbudgettet. Samlet set er værdien af foreningens øvrige lejemål næsten 10 mio kr. når disse på et tidspunkt skal sælges og ud fra den nuværende andelsværdi. Der er ikke i budgettet kalkuleret med denne indtægt, så det kan blot forbedre tallene.

Beregninger på det nye realkreditlån og kurser mv. er sket med udgangspunkt i tal pr. 21. marts 2023 fra Nykredit. Bidragssats der er lagt til grund er 0,33 hvilket vurderes at være i den fornuftige ende. Lånet vil såfremt projektet vedtages blive udbudt blandt flere realkreditinstitutter. Dertil er der lidt teknik omkring tinglysningsomkostninger, hvor foreningen kan spare afgiftsoverførsel på et skadesløsbrev hvilket vil betyde en besparelse for foreningen på ca. 500.000 kr. Dette er ikke indregnet i finansieringen og forventes kun at påvirke ydelsen minimalt, men dog i foreningens favør, hvis det kan lade sig gøre. I praksis kan det betyde, at foreningen vil være nødsaget til at have 2 lån, idet man kan bruge 90% af værdien fra skadesløsbrevet, og lånet skal passe 1:1 med dette. Lånebeløb vil stadigvæk samlet være det samme.

Bemærk at beregningerne på det nye lån er baseret på tal fra kreditforeningen der er foreløbige og indikative og derfor kan ændre sig frem mod vedtagelse af det endelige projekt og optagelse af lån til projektet. Renten og kurserne på lånene svinger rigtig meget i øjeblikket og der kan derfor være behov for at bestyrelsen får lukket finansiering før projektet går i gang for at sikre foreningen imod rentestigninger.

Det forventes ikke at foreningen vil få problemer med at optage lån til finansiering af vinduesprojektet, da foreningen har en sund økonomi og ikke er højt belånt og dermed har en større friværdi.

## 5. Påvirkning andelskrone/andelsværdi

Foreningen har nedenstående "reservation/buffer" på ca. 141 mio kr. i regnskabet for 2022 til at imødegå udsving i andelsværdien og det forventes derfor ikke at andelskrone påvirkes negativt af projektet. Reserven er ekstra høj i regnskabet for 2022, idet udsving i kursværdien på foreningens lavt forrentede realkreditgæld er med til at forøge reservationen, hvilket man skal være særlig påpasselig med, idet den positive påvirkning af kursgælden på de lavt forrentede lån, vil falde senere hvis renten falder igen.

EGENKAPITAL	2022 kr.	2021 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	3.525.000	3.519.300
Tilgang nye andele.....	5.700	5.700
	<b>3.530.700</b>	<b>3.525.000</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	-30.999.990	-22.571.248
Tillægsværdi nye andele inkl. overførsel fra indvendig vedligeholdelse.....	790.442	814.093
Overførsel til/fra andre reserver.....	-51.906.479	-20.261.112
Rest af årets resultat.....	10.640.755	11.018.277
	<b>-71.475.272</b>	<b>-30.999.990</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>-67.944.572</b>	<b>-27.474.990</b>
<b>Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.</b>		
Primo.....	89.511.735	69.250.623
Overførsel til/fra overført resultat.....	51.770.206	20.261.112
	<b>141.281.941</b>	<b>89.511.735</b>
<b>Andre reserver (ikke bunden).....</b>	<b>141.281.941</b>	<b>89.511.735</b>

Administrator har andre foreninger i administration i området og har også forespurgt en valuar med kendskab til området om niveauet for ejendommens seneste vurdering på 700 mio kr. der vurderes at kunne være højere selv med det forestående projekt i den nærmeste fremtid.

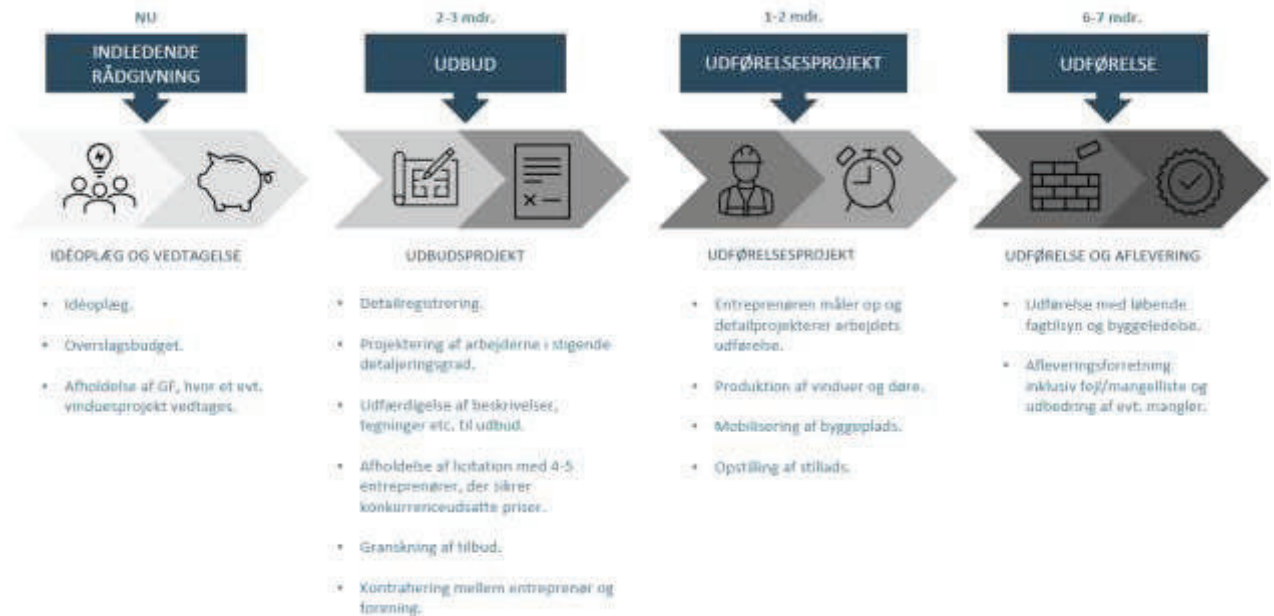
Samtidig er det vurderingen at en andel af projektet senere kan tilskrives den fastfrosne værdi som forbedringer, hvis dette ønskes og foreningen ikke ønsker at indhente en ny valuarvurdering. En ny højere senere valuarvurdering kunne risikere at flertallet til denne tid kunne ønske at udtræde af fastfrysningen, for at kunne få en højere værdi på den enkelte lejligheder.

61016

Bestyrelsen har i samråd med administrator drøftet niveauet for foreningens nuværende vurdering og andelskrone/andelsværdi og foreslår niveauet igen drøftes når projektet er afsluttet og markedssituationen omkring andelsboliger og udlejningsejendomme forhåbentligt er mere roligt. Derfor anbefaler bestyrelsen også en uændret andelskrone, hvis projektet vedtages.

## 6. Tidsplan

Proces- og tidsplan fra generalforsamling til aflevering af projekt forventes at være over-  
sigten nedenfor og viser hvilke faser man skal igennem og hvor lang tid hver fase vurde-  
res at vare.



Vedtages projektet på foreningens ordinære generalforsamling kan det afhængigt af vinteren og om projektet evt. deles op i etaper før og efter vinteren, betyde at alle i ejendommen kan have nye vinduer i midten eller senest i slutningen af 2024.

## 7. Praktiske forhold

Vedtages projektet vil projektet blive gennemført i samarbejde med administrator og en byggeteknisk rådgiver. Administrator vil sørge for de økonomiske forhold ift. generalforsamlingsbeslutningen og sikre de juridiske aftaler omkring projektet.

Den byggetekniske rådgiver bistår med specifikation, tilsyn med entreprenør og kvalitetssikring og sikrer forhold omkring foreningens ejendom. Dertil bistås med de nødvendige tilladelser mv. Udgifter til alle rådgivere er indregnet i oplyst projektsum.

Beslutning om den type projekt foreningen står overfor, kræver ifølge vedtægternes § 27, stk. 1, simpelt flertal, idet der ikke er tale om en beslutning der kræver vedtægtsændringer, salg af fast ejendom, foreningsopløsning, nyt indskud eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller ikke påtrængende istandsættelsesarbejder, hvis finansiering kræver forhøjelse af boligafgiften med mere end 20%.

Bestyrelsen opfordrer til at så mange som muligt møder op til generalforsamlingen og stemmer, eller at der udstedes en fuldmagt i overensstemmelse med vedtægternes § 26, stk. 5 til en ægtefælle eller et myndigt husstandsmedlem eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.



## 8. Forslag til afstemning på generalforsamlingen

På baggrund af ovenstående og redegørelsen omkring projektet, skal der på generalforsamlingen stemmes om at bestyrelsen bemyndiges til at:

- Gennemføre et vinduesprojekt i en træ/alu løsning inkl. renovering af ejendommens facader som beskrevet og til en maksimal pris på 88 mio kr.
- Projektet finansieres ved anvendelse af kr. 20 mio kr. af foreningens opsparede formue.
- Realkreditfinansiering sker ved optagelse af et fastforrentet realkreditlån op til maksimalt 68 mio kr. og med afdrag på pt. 5% og med en 30 årig løbetid. Af praktiske hensyn og for at spare på tinglysningsudgifter kan der blive tale om 2 realkreditlån der samlet giver samme udbetaling.
- Hjemtage den for projektet nødvendige realkreditfinansiering helt eller delvis såfremt det skønnes hensigtsmæssigt, herunder at foretage eventuel kurssikring mv., samt hjemtage eventuel mellemfinansiering, såfremt dette er nødvendigt for projektets gennemførelse. Bemyndigelsen omfatter desuden et mandat til, at bestyrelsen kan delindfri lån, såfremt der skulle vise sig at være et overskud i projektet.
- Kunne optage lån helt eller delvist før projektet sættes i gang.
- Optrække stigning i boligafgiften på 1,36% overfor andelshaverne når der optages lån til projektet, uanset dette sker før projektet startes op. Årsagen hertil skyldes, at foreningen efter optagelse af lån skal betale en højere ydelse og derfor skal medlemmerne opkræves stigningen i boligafgiften for at kunne nå at spare op til den større ydelse på kommende lån.
- Optrække stigningen i boligafgiften senest 1. januar 2024.
- Indgå de for projektet nødvendige aftaler med administrator og byggeteknisk rådgiver vedrørende administrative, økonomisk og juridisk rådgivning i forbindelse med projektet, samt styring af projektet.
- Træffe alle de for projektet fornødne beslutninger, herunder igangsætning af evt. uforudsete arbejder m.v. indenfor de i projekterne afsatte budgetter, samt tilpasse projektet hvis økonomien bliver dyrere end budgetteret.
- Såfremt lånemarkedet skulle ændre sig (fx stigende eller faldende renter) og der bl.a. ikke kan optages det til projektet vedtagne lån eller hvis det ikke længere er fordelagtigt, så er bestyrelsen bemyndiget til at optage et tilsvarende lån med samme profil, der vurderes at være fordelagtigt for foreningens medlemmer.

På generalforsamlingen vil administrator fra Cobblestone kunne redegøre for de økonomiske og foreningsmæssige forhold, ligesom byggeteknisk rådgivere fra Plan1 Cobblestone Architects vil være til stede for at svare på spørgsmål omkring projektet og præsentere den konkrete tekniske løsning.

Vedlagt følger materiale i form af:

Bilag 5.A.1 – Budget for perioden 2023 til og med 2035 inkl. de beskrevne forudsætninger  
Bilag 5.A.2 – Idéoplæg fra Plan1 Cobblestone Architects vedr. Vinduer og facaderenovering

**Med venlig hilsen**

**Bestyrelsen A/B St. Vigerslevgård og foreningens administrator Cobblestone samt byggeteknisk rådgiver Plan1 Cobblestone Architects**



---

A/B Store Vigerslevgård  
Idéoplæg – Vinduer og facade  
Bilag 5.A.2

# Introduktion

Nærværende Idéoplæg er udarbejdet for A/B Store Vigerslevgård, med det formål at belyse de økonomiske og byggetekniske forhold ved forskellige renoveringstiltag på ejendommens vinduer og facader.



## Eks. tilstand - Vinduer

Vinduerne er fra 1997, og er senest malet i 2009-12. Det anbefales generelt at trævinduer males hvert 5.-7. år, afhængigt af sol/vindforhold. Den teoretiske levetid for termoruder fra denne årrække er ca. 20-25 år.

Standen på vinduerne bærer tydeligt præg af at de trænger til vedligehold. Afskalninger og begyndende nedbrydning af træværk viser at vinduerne ikke længere kan holde fugten ude af træet – hvilket fugtmålinger også bekræfter, idet fugtprocenten i træ helst skal holde sig under maksimalt 16%. Flere af vinduerne blev målt til at have en fugtprocent på over 20%.

Dertil ses flere skader efter defekte vendebeslag. Træet er splintret, hvilket yderligere kompromitterer vinduets evne til at holde fugt og kulde ude. Kalfatringsfugerne er i varierende stand, men mange steder indtørret og krakeleret, hvilket bevirker at vand kan trænge ind i konstruktionen.



## Eks. tilstand - Facade

Facaderne er generelt set i fin stand. Der ses områder med udvaskede fuger, typisk tæt ved terræn, men murværket opadtil ser sundt ud.

Betonbaldakinerne over indgangspartierne er dog mange steder forvitret på overfladen, hvilket skaber grobund for mosbevoksninger og yderligere vandindtrængen, der kan accelerere hele baldakinens nedbrydningsproces. På de fleste baldakiner ses også afsprængte betonlag langs forkanterne.

Enkelte sålbænke og falsinddækninger om opgangsvinduer har også revnedannelser der bør tætnes.



# Anbefalinger

Det er vores byggetekniske anbefaling at foreningen prioriterer at tage hånd om vinduerne snarest muligt, enten med en snedkerreparation og malerbehandling eller ved udskiftning.

I samme ombæring vil det være naturligt at udbedre partier med løse fuger i murværket, udskifte eller reparere trængende sålbænke og falsinddækninger, samt renovere og vandtætne betonbaldakinerne på oversiden.

I det følgende belyser vi budgetter, for følgende modeller:

- Vinduesrenovering.
- Vinduesudskiftning til træ/træ vinduer.
- Vinduesudskiftning til træ/alu vinduer.



# Løsning 1 - Vinduesrenovering

I overslagsbudgettet er medtaget følgende:

## Vinduer:

- Snedkergennemgang og udbedring af forvitret træ og skader efter defekte beslag mv. på samtlige vinduer og døre.
- Udskiftning af defekte vendebeslag / supplerung hvor de mangler.
- Malerbehandling.
- Partiel udskiftning af kalfatningsfuger, hvor disse er tørre og krakelerede.
- Byggeplads og stillads for alle arbejder.

## Facadearbejder:

- Omfugning af løse fuger.
- Renovering af betonbaldakiner.
- Reparationer og/eller udskiftning af skadede sålbænke og falsinddækninger.

## Øvrige udgifter:

- Afsat beløb til uforudsete udgifter (15%).
- Miljøprøver.
- Byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministration.
- Forsikringer.
- Afsat beløb til byggestrøm og –vand.

## Fordele/ulempes ved renovering:

- Forlænger eksisterende vinduers levetid m. ca. 10 år, hvorefter de dog vil skulle udskiftes.
- Ved renovering opnår man ikke en forbedret energiramme.
- Uforandret beboerkomfort.

<b>Håndværkeromkostninger:</b>	<b>19.635.000 kr.</b>
Byggeplads og stillads	6.925.000 kr.
Arbejder på vinduer og døre	9.850.000 kr.
Facaderenovering	2.860.000 kr.
<b>Miljøundersøgelser</b>	<b>20.000 kr.</b>
<b>Uforudsete udgifter</b>	<b>2.948.250 kr.</b>
<b>Rådgivere</b>	<b>5.200.000 kr.</b>
<b>Øvrige omkostninger, strøm/vand mv.</b>	<b>50.000 kr.</b>
<b>Samlede omkostninger ekskl. moms</b>	<b>27.853.250 kr.</b>
<i>Moms</i>	<i>6.963.313 kr.</i>
Afsat beløb til forsikringer	60.000 kr.
<b>Samlede omkostninger inkl. moms</b>	<b>34.876.563 kr.</b>

## Løsning 2 - Vinduesudskiftning til træ/træ

I overslagsbudgettet er medtaget følgende:

### Vinduer:

- Udskiftning af vinduer og døre, undtagen hoveddøre og kælderdøre/-vinduer.
- Nye kalfatringsfuger i mørtel.
- Byggeplads og stillads for alle arbejder.

### Facadearbejder:

- Omfugning af løse fuger.
- Renovering af betonbaldakiner.
- Reparationer og/eller udskiftning af skadede sålbænke og falsinddækninger.

### Øvrige udgifter:

- Afsat beløb til uforudsete udgifter (15%).
- Miljøprøver.
- Byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministration.
- Forsikringer.
- Afsat beløb til byggestrøm og –vand.

### Fordele/ulemper ved udskiftning til træ/træ:

- Ved udskiftning estimeres en årlig besparelse på varmeregnskabet på ca. 470.000 kr.
- Ved udskiftning, kan man sandsynligvis få tilskud fra kommunen til støjvinduer ud mod Vigerslevvej (estimeret ca. 1 mill.).
- Trævinduer er mere bæredygtige at producere (mindre CO2).
- Kalfatringsfuger i mørtel er meget holdbare, og klæder ejendommen.
- Trævinduer skal vedligeholdes jævnligt (malerbehandling ca. hvert 5.-7. år, anslået omkostning = 12,5 mill.) for at opnå deres forventede levetid på 30-50 år.

<b>Håndværkeromkostninger:</b>	<b>48.300.000 kr.</b>
Byggeplads og stillads	13.780.000 kr.
Arbejder på vinduer og døre	31.800.000 kr.
Facaderenovering	2.720.000 kr.
<b>Miljøundersøgelser</b>	<b>20.000 kr.</b>
<b>Uforudsete udgifter</b>	<b>7.248.000 kr.</b>
<b>Rådgivere</b>	<b>7.950.000 kr.</b>
<b>Øvrige omkostninger, strøm/vand mv.</b>	<b>50.000 kr.</b>
<b>Samlede omkostninger ekskl. moms</b>	<b>63.568.000 kr.</b>
<i>Moms</i>	<i>15.892.000 kr.</i>
Afsat beløb til forsikringer	130.000 kr.
<b>Samlede omkostninger inkl. moms</b>	<b>79.590.000 kr.</b>
Evt. besparelse v. støjpulje, ca.	-1.000.000 kr.



## Løsning 3 - Vinduesudskiftning til træ/alu

I overslagsbudgettet er medtaget følgende:

### Vinduer:

- Udskiftning af vinduer og døre, undtagen hoveddøre og kælderdøre/-vinduer.
- Nye kalfatringsfuger i sandbestrøet gummifuge.
- Byggeplads og stillads for alle arbejder.

### Facadearbejder:

- Omfugning af løse fuger.
- Renovering af betonbaldakiner.
- Reparationer og/eller udskiftning af skadede sålbænke og falsinddækninger.

### Øvrige udgifter:

- Afsat beløb til uforudsete udgifter (15%).
- Miljøprøver.
- Byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministration.
- Forsikringer.
- Afsat beløb til byggestrøm og –vand.

### Fordele/ulemper ved udskiftning til træ/alu:

- Ved udskiftning estimeres en årlig besparelse på varmeregnskabet på ca. 470.000 kr.
- Ved udskiftning, kan man sandsynligvis få tilskud fra kommunen til støjvinduer ud mod Vigerslevvej (estimeret ca. 1 mill.).
- Alu-vinduer har næsten intet, eller meget begrænset, vedligehold. Den forventede levetid er ca. 30-50år.

<b>Håndværkeromkostninger:</b>	<b>53.530.000 kr.</b>
Byggeplads og stillads	13.780.000 kr.
Arbejder på vinduer og døre	37.030.000 kr.
Facaderenovering	2.720.000 kr.
<b>Miljøundersøgelser</b>	<b>20.000 kr.</b>
<b>Uforudsete udgifter</b>	<b>8.032.500 kr.</b>
<b>Rådgivere</b>	<b>8.190.000 kr.</b>
<b>Øvrige omkostninger, strøm/vand mv.</b>	<b>50.000 kr.</b>
<b>Samlede omkostninger ekskl. moms</b>	<b>69.822.500 kr.</b>
<i>Moms</i>	<i>17.455.625 kr.</i>
Afsat beløb til forsikringer	130.000 kr.
<b>Samlede omkostninger inkl. moms</b>	<b>87.408.125 kr.</b>
Evt. besparelse v. støjpulje, ca.	-1.000.000 kr.

# Budget og LCC sammenligning

## Løsning 1 - Vinduesrenovering:

Etableringsomkostninger inkl. moms = 34.876.563kr.

Udskiftning til træ/alu efter 10 år = 80.000.000 kr.

## Løsning 2 - Vinduesudskiftning træ/træ:

Etableringsomkostninger inkl. moms = 79.590.000kr.

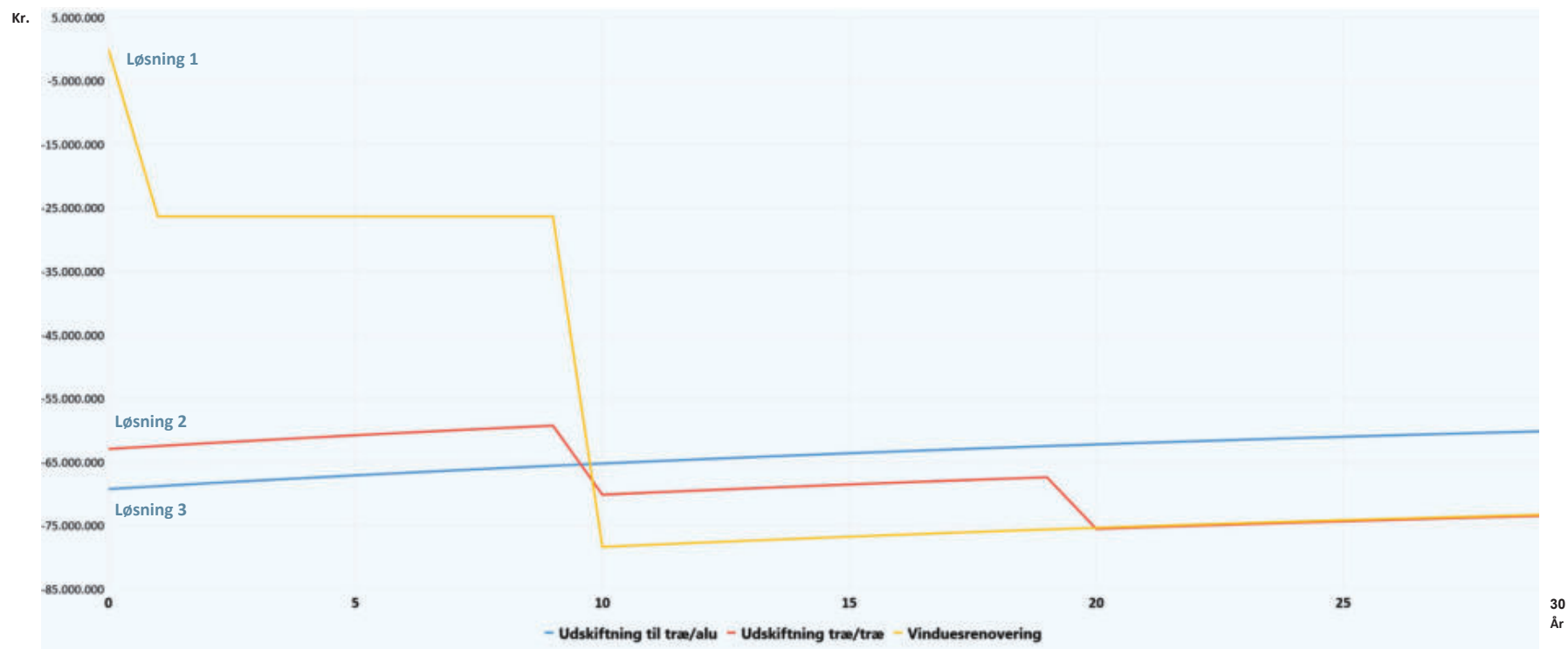
Årlig besparelse på varme = 470.000kr.

Malerbehandling = 12.500.000 kr. hvert 7-10. år.

## Løsning 3 - Vinduesudskiftning træ/alu:

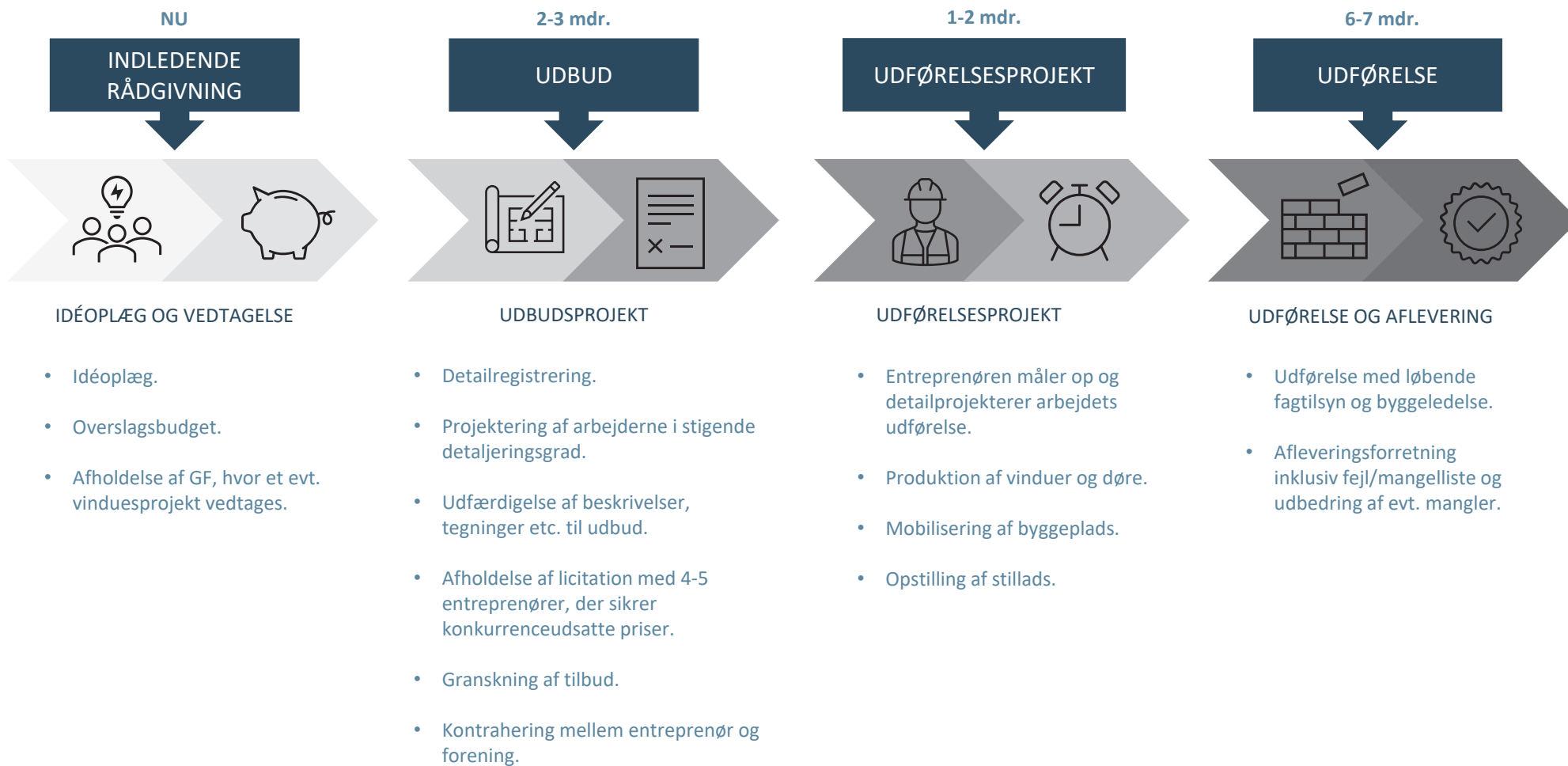
Etableringsomkostninger inkl. moms = 87.408.125kr.

Årlig besparelse på varme = 470.000kr.



LCC står for Life Cycle Costing. Livscyklusomkostninger (LCC) er en metode til at analysere de samlede omkostninger ved køb og vedligehold af en vare i løbet af dets livscyklus.

# Procesplan



## Bilag forslag 5. b

Bestyrelsen stiller forslag om følgende vedtægtsændringer § 26, stk.1. , § 26, stk. 3 samt § 33, stk. 1.

### Forslag b.1

Nuværende § 26 .stk. 1 ændres fra:

Den ordinære generalforsamling forvarsles skriftligt med mindst 4 ugers varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Stiftende generalforsamling kan dog indkaldes med kortere varsel.

**Til tilpasset § 26 .stk. 1 med ændringer markeret med fed og understregning**

Den ordinære generalforsamling indkaldes skriftligt med **14 dages varsel**, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. **Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før afholdelsen.**

### Forslag b.2

Nuværende § 26 .stk. 3 ændres fra:

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest den 15. februar før afholdelse af generalforsamling. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det tillige er udsendt sammen med indkaldelsen senest mindst 14 dage før generalforsamlingen.

**Til tilpasset § 26 .stk. 3 med ændringer markeret med fed og understregning**

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest den **1.marts** før afholdelse af generalforsamling. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det er udsendt sammen med indkaldelsen **eller** senest mindst **8** dage før generalforsamlingen **ved opslag eller lignende måde er kommet til andelshavernes kundskab.**

### Forslag b.3

Nuværende § 33.stk. 1 ændres fra:

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling.

**Til tilpasset § 33.stk. 1 med ændringer markeret med fed og understregning**

Det reviderede, underskrevne årsregnskab samt forslag til drifts- og likviditetsbudget udsendes **om muligt** til andelshaverne samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling **og skal senest eftersendes 8 dage før generalforsamlingen.**

André Zachczynski  
Heldbovej 59, st. th.  
2500 Valby

Den 12.02.2023

Bestyrelsen af Store Vigerslevgaard A/S  
Vigerslevvej 228  
2500 Valby

### **FORSLAG 01**

Forslaget går ud på, at vi får isoleret loftet to steder i kældere i den midterste del af den for at derved isolere mod kulden for dem der bor i stuen i midten af hver blok af de samtlige 33 blokke vi bor i.

#### **De to steder er følgende:**

##### **Det ene er:**

Loftet i midten af kældergangen, hvor der er fri plads mellem døren til den midterste opgang af blokken og døren der fører ud af blokken, i midten af blokken.

##### **Det andet er:**

Loftet i det første rum ved døren til hovedtrappen som er den midterste trappe i hver opgang.

De to steder vil isolere mod kulden for dem der bor i stuen og som er mest udsat for kulden i hver blok. Der findes selvfølgelig andre steder som burde isoleres, men dette ville være en begyndelse på projektet "Isolering af vore blokke".

Isoleringen er ekstra aktuel på grund af de høje energipriser vi oplever for tiden og som forårsager ekstra udgifter for hver husstand.

Isoleringsarbejdet og materielle vil højst koste pr blok 10.000,00 kr. I alt vil projektet koste 330.000,00 kr.

Forslag skal finansieres af foreningens likvide beholdning. Ikke ved at forhøje husleje.

Med venlig hilsen  
André Zachczynski

Bilag forslag 5.d

André Zachczynski

Heldbovej 59, st. th.

2500 Valby

Den 12.02.2023

Bestyrelsen af Store Vigerslevgaard A/S

Vigerslevvej 228

2500 Valby

FORSLAG 02

Denne forslag går ud på, at vi får monteret i det første fælles rum, som før tiden hed strygerum, en hejseanlæg for cykler, som vi kan reparere inden døres.

Forslaget kan højst koste 1.000,00 kr. pr. blok og det vil sige i alt 33.000,00 kr. Der findes tre blokke med vaskekældere og af den grund kan der ikke gennemføre projektet. Men det kan godt være at der findes andre rum i de tre blokke, hvor projektet kan realiseres.

Forslag skal finansieres af foreningens likvide beholdning. Ikke ved forhøjelsen af husleje.

Med venlig hilsen

André Zachczynski

Line Guldborg Pedersen stiller forslag om ændring af Husordenens paragraf vedr. HUSDYRHOLD

**Nuværende**

HUSDYRHOLD – Det er ikke tilladt at holde husdyr eller at have husdyr i pleje. Overtrædelse af denne bestemmelse betragtes som væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, og kan medføre ophævelse af lejemålet hhv. eksklusion af andelsboligforeningen. Beboere må ikke modtage besøg af kamphunde og muskelhunde og disse må ikke opholde sig på foreningens arealer.

**Ændres til**

HUSDYRHOLD – *Det er tilladt at holde gnavere (hamster, mus, marsvin, degu, rotte eller kanin). Det er kun tilladt at holde 1 eller 2 gnavere. Alle andre husdyr er ikke tilladt* eller at have husdyr i pleje. Overtrædelse af denne bestemmelse betragtes som væsentlig misligholdelse af lejeaftalen, og kan medføre ophævelse af lejemålet hhv. eksklusion af andelsboligforeningen. Beboere må ikke modtage besøg af kamphunde og muskelhunde og disse må ikke opholde sig på foreningens arealer.

## Bilag Forslag 5.f

Ali Xhuzi stiller forslag om ændring af Husordens paragraf vedr. PARKERING

Nuværende

**PARKERING** – Biler og motorcykler må kun parkeres på ejendommens område på de arealer, der er beregnet hertil og kun i det omfang, det ikke er til gene. Parkering af uindregistrerede køretøjer samt parkering af campingvogne, lastvogne, kassevogne og anhængere er ikke tilladt på ejendommens område, med mindre særlige tilladelse er givet.

Ændres til

**PARKERING** – *Personbiler, firmabiler (herunder kassevogne)* og motorcykler må kun parkeres på ejendommens område på de arealer, der er beregnet hertil og kun i det omfang, det ikke er til gene. Parkering af uindregistrerede køretøjer samt parkering af campingvogne, lastvogne og anhængere er ikke tilladt på ejendommens område, med mindre særlige tilladelse er givet.

Såfremt der ikke er opbakning til ovenstående, stilles der forslag om:

Ændring af Husordens paragraf vedr. PARKERING

**PARKERING** – Biler og motorcykler må kun parkeres på ejendommens område på de arealer, der er beregnet hertil og kun i det omfang, det ikke er til gene. Parkering af uindregistrerede køretøjer samt parkering af campingvogne, lastvogne, kassevogne og anhængere er ikke tilladt på ejendommens område, med mindre særlige tilladelse er givet.

Ændres til

**PARKERING** – *Personbiler* og motorcykler må kun parkeres på ejendommens område på de arealer, der er beregnet hertil og kun i det omfang, det ikke er til gene. Parkering af uindregistrerede køretøjer samt parkering af campingvogne, lastvogne, kassevogne og anhængere er ikke tilladt på ejendommens område, med mindre særlige tilladelse er givet. *Det er dog tilladt at parkere egen firmabil (herunder kassevogne) på de pladser som har lejet egen parkeringsplads.*



## Forslag om parkeringskontrol

Undertegnede andelshaver i A/B St. Vigerslevgaard stiller forslag om generalforsamlingen beder bestyrelsen få styr på foreningens parkeringsregler:

*"Parkering af uindregistrerede køretøjer samt parkering af campingvogne, lastvogne, kassevogne og anhængere er ikke tilladt på ejendommens område, med mindre særlig tilladelse er givet."*

OBS: Referater viser, at både Parkeringsplan 2020 (10 mio.) og Parkeringskontrol 2022 – der var selvfinansieret gennem bødeforlæg – er blevet nedstemt.

Vores fortsatte problem er, at foreningens parkeringsregler bliver ignoreret. Det viser stikprøvekontrollen fra december 2022 (se bilag).

Der parkeres i strid med reglerne fordi der ikke er nogen konsekvens ved overtrædelse. Derfor er der behov for kontrol med foreningens parkeringsregler.

Hvis parkeringsreglerne rent faktisk blev overholdt, ville det for Gårdstedet 39-55 betyde, at der ikke længere er mangel på parkeringspladser(!)

Derfor håber jeg generalforsamlingen vil genoverveje at få indført parkeringskontrol.

I modsat fald bør parkeringsreglerne ændres.

Gårdstedet, den 14. februar 2023

- revideret 7. marts på opfordring af administrator

Thomas Jørgen Jacobsen

Bilag:

Stikprøvekontrol Primo december 2022

<https://docs.google.com/spreadsheets/d/1ze>

## **Forslag om frit valg af anlægsgartner**

Undertegnede andelshaver i A/B St. Vigerslevgaard fremsætter forslag til generalforsamlingen om at give andelshavere lov til at vælge gartner til at anlægge have.

Begrundelsen er todelt;

- 1) Andelshavere kan i forvejen frit vælge mellem VVS'er, elektriker, tømrer og malere - hvorfor ikke også gartneren?
- 2) Materialepriser fra bestyrelsens foretrukne gartner er 50% dyrere. Dette er i 2022 dokumenteret i en rapport – se bilag – som bestyrelsen har lovet at undersøge

Forslaget sikrer den for andelshaveren mest konkurrencedygtige pris.

Forslaget ændrer ikke ved havernes udseende fortsat skal ligne de eksisterende haver i foreningen, og at alle haver skal være ensartede.

En eventuel godkendelse af udførte anlægsarbejder skal følge nuværende regler for godkendelse, og har således ingen effekt på foreningens økonomi.

Forslaget skal træde i kraft når det vedtages.

Gårdstedet, den 14. februar 2023

– revideret på opfordring af administrator den 4. marts 2023

Thomas Jørgen Jacobsen

# Undersøgelse af priser for havematerialer

Thomas Jacobsen  
Gårdstedet 39, 2500 Valby

## Resumé – et hurtigt overblik

Beløbene herunder er den simple måde at vise materialeforskellene på tilbuddet fra Naboens Gartner og et billigere alternativ. Bemærk venligst de følgende sider for yderligere oplysninger.

	Prisforskel	Procent billigere	
• Fliser	12.282 kr.	46%	<a href="#">Side 6</a>
• Hæk	4.047 kr.	39%	<a href="#">Side 7</a>
• Trappe	6.125 kr.	33%	<a href="#">Side 8</a>

Tilbud fra Naboens Gartner 55.525 kr. (Uden låge)

Pris hos anden leverandør 33.146 kr. som er 40% billigere (ca. 22.250 kroner)

## Fliser (Grå, 30x30x5 cm)

Ifølge tilbuddet skal der benyttes 30 kvm (kvadratmeter) grå fliser. Der går cirka 10 fliser i at dække en kvadratmeter, som altså betyder 330 fliser i alt. Inklusive moms er priserne derfor:

	Pris pr. flise	Pris pr. kvm	Pris i alt
• Naboens Gartner	81,52	896,67	26.900 kr.*
• Silvan	8,95	98,45	2.954 kr.
• Jem & Fix	7,45	81,95	2.459 kr.

\*Jf. tilbud af 6/7-'22: 21.520 ekskl. moms

## Stabilgrus og afretningsgrus

Naboens Gartner udspecificerer ikke underlaget, så jeg tager udgangspunkt i IBF-Betons anbefaling på 2-5 cm stabilgrus og 10 cm afretningsgrus. Det bliver 5359 kr. De nye priser er derfor:

	Pris pr. flise	Pris pr. kvm	Pris i alt
• Silvan	25,19 <del>8,95</del>	277,08 <del>98,45</del>	8.313 <del>2954</del>
• Jem & Fix	23,69 <del>7,45</del>	260,58 <del>81,95</del>	7.818 <del>2459</del>

## Tidsforbrug og arbejdstillæg

Naboens Gartner udspecificerer ikke arbejdstid eller løn. På nettet står en anlægsgartner får cirka 425 kr./time. Tid for fliselægning i en 2V-have estimeres til to arbejdsdage og 6800 kroner. De opdaterede priser er derfor:

	Pris pr. flise	Pris pr. kvm	Pris i alt
• Fliser fra Silvan	45,80 <del>25,19</del>	503,75 <del>277,08</del>	15.113 <del>8313</del>
• Fliser fra Jem & Fix	44,30 <del>23,69</del>	487,25 <del>260,58</del>	14.618 <del>7818</del>

Regler og priser for grus <https://havehandel.dk/underlag-til-fliser>  
Timeløn for anlægsgartnere <https://primabolig.dk/gartner-pris>

## Prissammenligning

Her den samlede beregning for indkøb af fliser, indkøb af grus og estimeret arbejdstid. Ved i øvrigt at benytte bestyrelsens foretrukne gartner til at udføre arbejdet. Forskel i materialeprisen er derfor:

	Pris pr. flise	Pris pr. kvm	Pris i alt
• Naboens Gartner	81,52	896,67	26.900 kr.
• Jem & Fix	44,30	487,25	14.618 kr.
• Prisforskel			12.282 kr.

Det er 46% billigere at købe fliser og grus fra en anden end bestyrelsens foretrukne gartner

## Hæk (Fuldvoksen "Liga", 140-160 cm)

Naboen på højre side, Marianne, har allerede en hæk mens der til venstre er kældertrappe. Så min hæk bliver altså ikke særlig stor – vi anslår der er behov for ca. 9 meter hæk (3 planter pr. meter)

	Pris pr. meter	Pris i alt	
• Naboens Gartner	1050	10.500 kr.	Jf. tilbud
• Plantorama	717	6.453 kr.	<a href="#">Link</a>
• Prisforskel		4.047 kr.	

Der er gratis levering ved bestillinger af denne størrelse. En del af prisforskellen kan dog forklares med tid til at plante hækken. Hvis det tager en fuld arbejdsdag på 8 timer (3.400 kr.)

## Trappe (Galv. stål, 5 trin, to gelændere)

Havetrappen er en model eksklusivt fra Schøller Stål. Der findes lignende langt billigere modeller fra andre leverandører, men i beregningen tages for nemheds skyld udgangspunkt i den aktuelle model.

	Pris i alt	
• Naboens Gartner	18.000 kr.	Jf. tilbud
• Schøller Stål	11.875 kr.	<a href="#">Link</a>
• Prisforskel	6.125 kr.	

En del af prisforskellen, 1250 kr., kan forklares med tilpasning af altan og opsætning af trappe. Det vil samlet tage omtrent to timer og en bygningsmed har i gennemsnit en timeløn på 200 kr.

Forslag om undersøgelse af mulighed for udskiftning af hoveddøre til lejligheder og øvrige/fælles døre i andelsforeningen.

Forslagsstiller: Kasper Bjørn Kongsted Dolriis, Heldbovej 73

Med tanke på de mange lejlighedsbrande i københavn i bygninger der forældes ift. brandsikkerhed, foreslår jeg at vi i foreningen undersøger udskiftning af hoveddøre til individuelle lejligheder, men også øvrige/fælles døre såsom kælderdøre, yderdøre og tværgående døre på 3. sal.

Det har for nyligt været bebudt beboere at fjerne alt materiale fra opgangene, som kunne brænde, af sikkerheds- og forsikringshensyn.

Jeg mener det samme argument er gælder i lige så høj grad ift. at vores lejlighedsdøre er meget gamle og ikke længere kan betegnes som branddøre. Især heller ikke da disse har brevsprækker og generelt er utætte. En utæt dør yder meget lille brandsikkerhed. Der er stor bevågenhed om brandsikkerhed i gamle bygninger, især efter storbranden i Vanløse hvor 130 familier mistede deres hjem.

Det logiske valg ville være en sikkerhedsdør med stålkarme, da disse også er betydeligt sværere for indbrudstyve at bryde op.

Ansvar, og dermed også udgiften, i andelsforeninger ligeligt delt mellem andelshaver og andelsforeningen ledelse ift. ansvar for brandsikkerhed. Derfor foreslår jeg at udskiftning af lejlighedernes hoveddøre sker med 50% tilskud fra foreningens driftbudget og udskiftning af øvrige/fælles døre (kælderdøre, yderdøre, tværgående døre på loftet m.fl.) 100% finansieres af driftsbudgettet.

#### - **Opsummering til afstemning:**

Bestyrelsen bemyndiges til at undersøge udskiftning til mere brandsikre hoveddøre til de individuelle lejligheder samt at øvrige fælles døre også udskiftes til mere brandsikre døre. Undersøgelsen skal udmønte sig i et mere konkret oplæg til drøftelse og beslutning inkl. økonomi på en senere generalforsamling. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at bruge op 50.000 kr. på rådgivning til at undersøge mulighederne nærmere.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Charlotte Hamid Pihl

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Charlotte Hamid Pihl

Bestyrelsesformand

ID: 6b53d2fd-5639-4947-b5b6-f361e5decf6a

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 13:07:38

Underskrevet med MitID



## Patrick Kuklinski

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Patrick Jan Kuklinski

Dirigent

ID: 95747740

Tidspunkt for underskrift: 10-05-2023 kl.: 10:20:07

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: e4ea18|knwt249967179