

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

Vi indkalder hermed til den årlige generalforsamling

Tirsdag 25. juni 2024 kl. 18.00

**Flexsalen, Kulturstationen i Vanløse
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal**

Dagsorden

- 1) Valg af dirigent
- 2) Valg af stemmetællere
- 3) Bestyrelsens beretning
- 4) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet
- 5) Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
- 6) Forslag
- 7) Valg af revisor og administrator
- 8) Valg af bestyrelse og kritisk revisor
- 9) Eventuelt

Særskilt adgangskort (uddelt med indkaldelsen) skal medbringes og afleveres ved indgangen

ad 1.Valg af dirigent

ad 2.Valg af stemmetællere

ad 3. Bestyrelsens beretning

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

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

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

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

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

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

Gårdmiljø

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

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

Internet

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

Badeværelsesrenovering

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

Bytterum

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

Miljøkælderen

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

Værksted

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

Håndværkerudvalg

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

Miljøudvalg

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

Omdannelse af erhvervslejemål til andelsbolig

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

Overdragelser

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

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

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

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

Sammenlægninger

I 2023 var der ingen sammenlægninger af lejligheder i foreningen.

Erhvervslejemål

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

Eksterne samarbejdspartnere

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

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

Rammer for bestyrelsens arbejde

Bestyrelsen har fortsat med at holde møder hver uge i 2023: Bestyrelsesmøde i lige uger,

umiddelbart efter vores kontortid og byggemøder i ulige uger. Der skal være tid til at holde den daglige drift i gang samtidig med at der har været mange ting at tage stilling til i forbindelse med vores byggeprojekt.

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

Bestyrelsen i A/B Vanløsegaard er:

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

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

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

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

ad 4. Revideret regnskab med andelskroneværdi

Revideret regnskab er vedlagt som bilag

Andelskroneopgørelse

Under henvisning til vores vedtægter er andelskronen fastsat efter maksimal værdi iht. ABL § 5, stk. 2 litra B. Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen, at værdien pr. andelskrone fastsættes til kr. **1.123,92 kr.** pr. indskudskrone.

Bestyrelsen foreslår at fastholde fastfrysning af valuarvurderingen endnu et år, til byggeprojektet er helt afsluttet, og dermed værdiansættelsen af foreningens ejendom.

ad 5. Forslag til driftsbudget for 2024

A/B Vanløsegaard DRIFTS- BUDGET 2024							
	Budget 2022	Resultat 2022	Budget 2023	Resultat 2023	Budget 2024	Noter til Budget 2024	
1							
2	INDTÆGTER						
3	Boligafgifter, medlemmer (bolig og erhverv)	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.676		
4	Lejeindtægter erhverv og kældre	1.027.000	1.029.734	1.017.000	983.248	830.000	Nedjusteret forventning p.g.a. tomgang samt konvertering af lejemål til andel (tidligere)
5	Diverse indtægter -venteliste mv.	45.000	43.570	40.000	47.502	40.000	
6	Salg af andel					1.370.000	ekstraordinær indtægt ved salg af andel (tidl. Erhvervslejemål.) Vedtaget GF 2023
7	INDTÆGTER I ALT	10.108.676	10.109.980	10.093.676	10.067.426	11.276.676	
8							
9	UDGIFTER						
10	Driftsudgifter - faste udgifter, ejendommen						
11	Ejendomsskat / grundskyld	1.100.000	1.098.108	1.100.000	1.098.108	1.128.854	Stiger med 2,56 % over de kommende år
12	Forsikringer	263.500	274.135	265.000	696.708	405.000	VG har ansvarsfors. for best. på 4264,50 kr.
13	Forbrug - elektricitet	152.423	193.792	180.000	194.080	200.000	
14	Forbrug - vand og vandafgift	535.500	458.579	482.000	475.289	493.640	Som resultat 2023 + 5 %
15	Forbrug - fælles netværk	112.000	112.400	144.000	144.000	145.000	jf. beslutning på Generalforsamling '21 / Bolignet. Ordning iværksat fra juni '22
16	Dagrenovation, rottebekæmp, fortrusafrot	400.615	400.688	472.944	484.702	578.000	Voldsom stigning - især på restaffald
17	Renholdelse, snerydning, ejendomsservice	800.000	684.856	800.000	815.929	850.000	afsat til ekstra rengøring under byggesag
18	Vedligeholdelse -årlig og rullende (til hånd	1.495.000	955.351	1.280.000	1.038.818	1.300.000	
19	Vedligeholdelse -særlig, efter plan (hånd	475.000		750.000		1.350.000	Vinduer, udskifning af rør i kældre, istandsætte ny andel - vedtaget GF 2023
20	Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	250.000	61.782	350.000		350.000	alm byggerådgivning og haveprojekt
21	Afskrivninger	900.000	898.932	900.000	69.989	70.000	varmcentral, facader, maskiner, cykelskure
22	Øvrige omkostninger (genudlejning erhvervslejer)						
23	Lejlighedssammenlægning	50.000	0	50.000	0	50.000	Efter GF2016 afsættes 50.000 til én årlig sammenlægning
24	Ejendomsudgifter i alt	6.534.038	5.138.623	6.773.944	5.017.623	6.920.494	
25							
26	Driftsudgifter - administration og aktiviteter						
27	Administration og revision	170.000	163.496	170.000	233.685	270.000	
28	Advokathonorar og forsikringsmægler	100.000	75.000	75.000	24.000	60.000	
29	Valuar / ejendomsvurdering	-	-	-	-	10.000	Forslag om at vi fortsat fastfryser vaarvurderingen fra marts 2020
30	Bestyrelshonorar	328.651	458.735	335.000	348.103	350.000	Honorar følger aflønning efter mønsteroverenskomst for ejendoms- og servicef. jf. VG vedtægt
31	Generalforsamling, telefon og IT, ABF...	188.000	340.735	200.000	246.245	230.000	Udgifter til bla. ventelistesystem
32	Fællesarrangementer og arbejdsdage	50.000	49.890	75.000	9.950	50.000	
33	Porto og gebyrer til banker og Nets	25.000	23.751	25.000	26.413	27.000	
34	Hensat tab på tilgodehavender og øvrige	40.000		40.000	19.507	40.000	
35	Administrationsudgifter i alt	901.651	1.111.607	920.000	907.903	1.037.000	
36	DRIFTSUGIFTER I ALT	7.435.689	6.250.230	7.693.944	5.925.526	7.957.494	
37	Finansielle poster						
38	PrioritetsRenter og bidrag	448.135	448.135	432.199	446.888	416.730	
39	Låneomlægning						
40	Kurstab, gebyrer, renter	7.500	23.768	20.000	4.534	5.000	
41	Finansielle omkostninger i alt	455.635	471.903	452.199	451.422	421.730	
42	UDGIFTER i alt	7.891.324	6.722.133	8.146.143	6.376.948	8.379.224	
43	Driftsbalance	2.217.352	3.387.847	1.947.533	3.690.478	2.897.452	
44	Afdrag på prioritetsgæld	2.398.880	2.396.880	1.543.293	1.555.568	1.120.824	Et af foreningens lån udløb i 2023
45	Skat	65.000	100.000	100.000	88.237	90.000	
46	Regnskabsmæssige afskrivninger	- 900.000	-898.932	- 900.000	-69.989	- 70.000	
47	RESULTAT /Årets likvide over-under	653.472	1.789.899	1.204.240	2.116.662	1.756.628	

Nedenfor er posten ”Vedligeholdelse – årlig” i budgetforslaget for 2024 nærmere specificeret:

Håndværkerudgifter (årlig løbende vedligeholdelse)	Budget 2024	Realiseret 2023	Budget 2023
VVS (vandvær, faldstammer mv)	175.000	300.702	150.000
Kloak / brønde / afløb	150.000	9.644	150.000
Murer	75.000	0	75.000
Årligt Tageftersyn / skader på taget / skorstene	5.000	0	50.000
Snedker/tømrer (gulve, bjælker, træværk mv)	150.000	23.161	150.000
Glarmester	5.000	2.375	5.000
Elektriker	150.000	64.270	125.000
Maler (Træværk, maling, oliering mv.)	30.000	0	30.000
Låsesmed inkl. Dør- og portanlæg	175.000	269.294	150.000
Fællesarbejder (ude, inde, gartner, arbejdsdage)	30.000	213.894	40.000
Varmeanlæg	75.000	16.705	75.000
Øvrige vedligeholdelsesarbejder (materiel, ventilation mv)	250.000	41.049	250.000
Selvrisko forsikringsager	30.000		30.000
i alt - årlig vedligeholdelse	1.300.000	941.094	1.280.000

Budget 2024 er udarbejdet på grundlag af følgende pejlemærker:

- *Vanløsegaard - grøn og bæredygtig. Gerne med et løft af energi-klassificeringen fra D til C*
- *En gård der ”shiner” til vores 101-års fødselsdag i 2025*
- *Betalbare boliger til alle generationer*

Af større planlagte arbejder i 2024 skal derudover nævnes:

- Ekstraopgaver i forbindelse med byfornyelsesprojektet (det nye tag med solenergi, ny ventilation mv.)
- Renovering/udskiftning af vinduer
- Istandsættelse af ny andelslejlighed (tidl. erhvervslejemål) besluttet af GF i 2023

Rullende og Særlig vedligeholdelse / anlægsarbejde	Budget 2024	Realiseret 2023?	Budget 2023
Udskiftning og vedligeholdelse af VGs gamle vinduer -	350.000		250.000
Rens af facade mod Jyllingevej			500.000
Udskiftning af rør og ventiler	600.000		
istandsætte tidl. Erhvervslejemål til andelslejlighed	400.000		
i alt - særlig vedligeholdelse	1.350.000		

ad 6. Indkomne forslag

Forslag 1

Vedr. ventelisten - ændring

§ 13

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

§1, stk. 2 Fortrinsret til at overtage andel og bolig skal gives i nedenstående rækkefølge:

Andelshaver har ret til at bytte sin andelsbolig til en andelsbolig i en anden andelsboligforening. Herefter fortsættes anvisningen som nævnt i punkt A-E.

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

Forslag 2

Vedr. Vinduer og vedligeholdelse

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

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

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

Forslag 3

Tilføjelse til Vedtægtens § 14 "Pris".

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

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

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 4

Vedr. huslejestigning pr. 1.1.2025 med 2 %

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

Forslagsstiller: Bestyrelsen

ad 7. valg af revisor og administrator

Valg af revisor:

Bestyrelsen indstiller, at vi vælger ny revisor. Vi foreslår revisionsfirmaet: RI Statsaut. Revisorer

Kriterier for valg er:

- Beliggende i København
- Indgående kendskab til andelsboligområdet
- Smidig samarbejdspartner for administrator
- Billigere end den revision vi betaler nu
- Gode anmeldelser – fra andre kunder og Trustpilot

Valg af administrator:

Bestyrelsen indstiller, at vi fortsætter med SWE / Sven Westergaards Ejendomsadministration, som foreningens administrator, frem til næste ordinære generalforsamling.

ad 8. Valg

a. Valg af formand for to år

Jakob Esbensen er på valg.

b. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år

Marcus Borum Holm er på valg. Modtager nyvalg

Johannes Schou Rasmussen. Modtager ikke genvalg.

c. Valg af to suppleanter for et år

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

Dennis Ljungbeck er på valg som kritisk revisor. Modtager genvalg

Lone Rente Hansen er på valg som revisorsuppleant. Modtager genvalg

ad 9. Eventuelt