

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
Generalforsamling

Mandag 29. april 2019 kl. 19.00

Heerupsalen, Kulturstationen Vanløse,
Frode Jakobsens Plads 4, 1. sal,
2720 Vanløse

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Årets beretning
4. Revideret regnskab med andelskroneværdi
5. Budgetforslag
6. Indkomne forslag
7. Valg af kasserer
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af kritisk revisorsuppleant
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

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

**OBS! Kun andelshavere samt ægtefælle/samlever har
adgang til generalforsamlingen**

ad 1. Valg af dirigent

ad 2. Valg af stemmetællere

ad 3. Beretning for året 2018

Generelt

Året 2018 var præget af arbejdet med forberedelse af projektet med cykel- og affaldsopbevaringsystemet.

Restancer

Der blev i 2018 ikke ekskluderet andelshavere for manglende betaling af husleje – eller af andre årsager.

Vurdering af ejendommen

Ifølge § 14 i foreningens vedtægter skal ejendommen værdiansættes til maksimal værdi efter ABL §5, stk. 2 litra B: ”Den kontante handelsværdi som udlejningsejendom. Vurderingen skal foretages af statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Vurderingen må ikke være mere end 18 måneder gammel”.

I år er vurderingen foretaget af Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv ApS, der besigtigede bygningen 26. marts. Vurderingsrapporten af 3. april, 2019 kan på foranledning ses på foreningens kontor.

Maling af sokler

I 2018 fik vi malet bygningernes sokler både mod gaden og mod gården.

Briklåsesystem

Jævnfør beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i oktober 2018, har vi fået skiftet det gamle nøglesystem ud med et briklåsesystem. Vi har fokus på, at det skal være muligt at få tilbud på at få briklås på ens egen lejlighed. Vi arbejder sammen med SERA om det. Vi arbejder også på at få hængelåse fra SALTO, som i øjeblikket ikke kan levere.

Udskiftning af andelsforeningens vinduer

Da en del af foreningens vinduer er i så dårlig stand, at det ikke længere kan betale sig at vedligeholde dem, har vi set os nødsaget til at udskifte disse. Dette pågår løbende og det foreslås afsluttet med udskiftning af alle udestående vinduer i budgettet for 2019.

Kælderrum

Efteråret 2018 blev mest brugt på at kortlægge, hvem der egentligt benytter alle kælderrummene og om alle andelshavere rent faktisk har et kælderrum stillet til rådighed. Derudover er alle kælderrum nu blevet matrikuleret ved et lille skilt med angivelse af opgangsnummer, kælder og rumnummer. Nu har vi et overblik over alle disponible rum samt, hvilke andelshavere der har adgang til rummene.

Næste etape bliver at få tømt de rum som benyttes uden hjemmel, tildele rum til de andelshavere, der endnu ikke har fået et kælderrum og udarbejde aftaler med de andelshavere, der ønsker at leje overskydende kælderrum.

Vi forventer at kunne afsluttet kælderprojektet i løbet af 2019.

Det varme brugsvand

Vedrørende det udførte i 2018:

Der har i det foregående år været et tæt samarbejde imellem A/B Vanløsegaard, Claus Jacobsen fra NIRAS og JBC VVS.

Temperatur- og trykproblematikken omkring A/B Vanløsegaard brugsvandsinstallation, krævede en systematisk gennemgang af varmtvandstemperatur samt trykforholdene ved vandmålerne.

Der manglede overblik over varmtvandstemperaturene ved alle afgreningerne ude ved lejlighederne, hvilket medførte en registrering af brugsvandstemperaturene på loftet, samt brugsvandscirkulationstemperaturene i kælderen.

Dette omfattede alle stigstrengene til køkken og bad. Resultatet af denne registrering viste, at over 50% af CirCon-ventilerne krævede service eller udskiftning. Arbejdet er udført.

I en periode på 14 dage blev der udført en registrering af trykforholdene ved de 5 vandstik. Registreringen krævede en efterfølgende dataanalyse.

Der har været gennemgang af de 5 trykforøger med en servicemontør fra Grundfos vedrørende indstilling af start/stop intervaller samt udgangstrykket.

Arbejdet er endnu ikke afsluttet; Der arbejdes stadig på at opnå et bedre resultat.

Miljøudvalget

Det ”spirer” stadig dog savner Miljøudvalget en tovholder og alle, der har lyst er velkomne til at melde sig. Kontakt gerne bestyrelsen, hvis du kunne være interesseret.

Håndværkerudvalget

På linje med miljøudvalget er der samlet en gruppe mennesker, som kommer med indspark til bestyrelsen om små og store idéer til håndværksmæssige forbedringer.

I den forbindelse er der stillet et kælderrum i Jyllingevej 55 til rådighed. Rummet indrettes til værksted til div. småreparationer.

Bestyrelsen

Vi siger tak for indsatsen til Marie Kragh Elmøe, som hurtigt trådte ind i Uffe Lykkebaks fravær.

Erhvervslejemål

Det lykkedes os i 2018, at få indgået en lejekontrakt med et hold fysioterapeuter (Efficax), der var på udkig efter større lokaler i Vanløse. De første måneder af 2019 er gået med indretning af lokalerne, og den 12. april blev der holdt åbningsfest.

Ventelistesystem

Det nye online-ventelistesystem er nu indført, og de første opkrævninger blev sendt afsted i januar 2019. Desværre blev der ved en systemfejl efterfølgende sendt rykkere til alle opskrevne, selvom kun eksterne interessenter skal betale for at stå på venteliste. Bestyrelsen beklager den forvirring dette skabte.

Vurderingsrapport vedr. salg af andel

NIRAS A/S har opsagt den del af vores samarbejde, som vedrører vurdering af lejligheder. I stedet har vi indgået aftale med firmaet Lejlighedsvurdering.dk. Fremover skal man ved salg kontakte Lejlighedsvurdering.dk, JBC VVS samt EP Electric.

Lejlighedssammenlægninger

Der var i 2018 ingen lejlighedssammenlægninger i foreningen.

Overdragelser

Der blev i 2018 solgt 11 andele i foreningen, hvilket er i den lave ende af hvad vi har set gennem årene. Vi 'plejer' at sælge mellem 10 og 21 lejligheder. Elleve salg svarer til at foreningen har en 'udskiftningsrate' på 15,3 år (sammenlignet med fx 8 år for 2015). Dette er en tendens, der er på linje med den, vi har set de senere år:

År	Antal salg	'Udskiftningrate'
2015	21	8,0
2016	12	14,0
2017	13	12,9
2018	11	15,3

Vi siger velkommen til nye (og gamle) andelshavere, der købte lejlighed i 2018:

Lejlighed	Overtagelse	Køber/e
Jernbane Alle 90, 1. th.	01-01-2018	Lene Jagd Larsen & Jakob Larsen
Jyllingevej 43, 1. tv.	15-01-2018	Sandra Greenaa Gammelgaard
Høgholtvej 32, 2. tv.	15-03-2018	Lisa Rønn Hende
Høgholtvej 38, st. th.	01-07-2018	Mette Nygård Thomsen & Rasmus Jarden
Jyllingevej 41, 3. tv.	15-08-2018	Christian Melgaard Jensen
Kaløvej 29, 2. th.	15-08-2018	Frederikke Hansen
Jyllingevej 45, 1. tv.	15-08-2018	Cathrine Kruse Jensen
Jyllingevej 51, 1. th.	01-10-2018	Tobias Hilbert Brønnum
Jyllingevej 47, st. tv.	15-11-2018	Patrick Wernblad
Jyllingevej 51, 1. tv.	01-12-2018	Thomas De Voss
Høgholtvej 22, st. tv.	15-12-2018	Anita Halle

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. Andelskroneforslaget er kr. **993,59** pr. indskudskrone.

ad 5. Budgetforslag

	Budget 2017	Resultat 2017	Budget 2018	Resultat 2018	Budget 2019	Noter til Regnskab 2018 og Budget 2019
Indtægter						
Boligafgifter andel og erhverv samt erhvervslejemål	9.873.596	9.731.476	9.731.476	9.784.744	9.731.476	Noterne 1 og 2 i Årsrapport 2018. De sidste to år har vi haft en del tomgang. Af forsigtighed budgetteres med realiserede indtægter i 2018
Diverse indtægter (Lejleindtægter fra kælderrum plus venteliste)	9.000	18.512	9.000	7.229	24.000	Note 3 i Årsrapport 2018.
Antenneanlæg		58.387	-	-	-	Fra 2018 er antenneafgiften helt afskrevet og fremover opkræves den ikke.
I alt indtægter	9.882.596	9.808.375	9.740.476	9.791.973	9.755.476	Noterne 1, 2 og 3 i Årsrapport 2018
Driftsudgifter						
Administration (bogføringsassistance)	105.783	107.737	107.737	117.557	107.737	Note 7 i Årsrapport 2018. Budget: Som budget 2018
Rådgiverbistand (advokat, arkitekt, ingeniør, vurderings- honorar, revision)	450.000	411.205	400.000	290.698	400.000	Note 7 i Årsrapport 2018. Budget uændret.
Skatter og afgifter (Ejendomsskat)	2.078.198	1.974.601	2.073.331	1.934.780	2.073.331	Note 4 i Årsrapport 2018. Som budget 2018 (dvs Resultat 2017 + 5%)
Renholdelse (ejendomsservice og snerydning)	1.000.000	577.356	750.000	579.318	750.000	Note 5 i Årsrapport 2018. Det foreslås af fastholde ambitionen om at hæve niveauet
Lønninger (bestyrelses honorar)	224.776	176.001	176.001	172.472	176.001	Note 8 i Årsrapport 2018. Der budgetteres med det i 2017 faktisk anvendte beløb. Ingen ændring.
Diverse (elektricitet)	125.678	92.149	115.186	130.747	115.186	Som budget 2018 (dvs Resultat 2017 + 25% buffer)
Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende)	1.200.000	2.366.377	2.061.389	1.001.068	2.061.389	Note 6 i Årsrapport 2018. Se detaljeret opgørelse nedenfor
Lejlighedssammenlægning (Øvrige omkostninger)	50.000	243.614	50.000	-	50.000	Efter GF2016 afsættes hvert år 50.000 til én sammenlægning
Hensat tab på tilgodehavender	-	153.257	-	41.359	-	
Henlæggelser vedligeholdelse	300.000	-	-	-	-	
I alt driftsudgifter	5.534.435	6.102.297	5.733.644	4.267.999	5.733.644	
Finansielle poster						
Renter-bidrag	1.608.647	1.069.370	1.069.370	1.023.826	1.069.370	Note 10 i Årsrapport 2018. 2016 indeholder Låneomlægning på 1.134.475
Afskrivninger	852.231	776.572	776.572	773.262	776.572	Note 11,12 i Årsrapport 2018.
Kurstab, gebyrer, renter	-	-	-	-	-	
Forsikring	91.310	89.282	89.282	94.622	89.282	Note 4 i Årsrapport 2018.
I alt	-8.086.623	-8.037.521	-7.668.868	-6.159.709	-7.668.868	
Driftsbalance	1.795.973	1.770.854	2.071.608	3.632.264	2.071.608	
Afskrivninger	-	-	-	-	-	
Afdrag på gæld	-1.700.000	-2.189.932	-2.080.435	-2.230.842	-2.230.842	
Skat						
Resultat	95.973	-419.078	-8.828	1.401.422	-159.234	

Af større planlagte arbejder i 2019 skal nævnes:

fortsat arbejde med det varme brugsvand; vedligeholdelse af fællesvinduer.

Nedenfor er posten "Vedligeholdelse, løbende" i budgetforslaget på foregående side splittet op på henholdsvis ordinære og særlige opgaver/projekter (ligesom det er gjort i årsrapporterne 2017 og 2018):

Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende)	Budget 2019	Budget 2018	...	Realiseret 2018	Realiseret 2017
VVS	125.000 kr.	125.000 kr.		92.695 kr.	92.135 kr.
Murer	60.000 kr.	60.000 kr.		37.738 kr.	58.320 kr.
Snedker/tømrer	100.000 kr.	100.000 kr.		9.565 kr.	293.919 kr.
Garmester	1.000 kr.	1.000 kr.		- kr.	- kr.
Elektriker og el-artikler	125.000 kr.	125.000 kr.		36.043 kr.	205.848 kr.
Maler	40.000 kr.	40.000 kr.		116.626 kr.	65.496 kr.
Låsesmed inkl. nøgler	30.000 kr.	60.000 kr.		30.704 kr.	57.937 kr.
Fællesarbejder	87.500 kr.	175.000 kr.		63.901 kr.	347.591 kr.
Lejlighedssammenlægning	50.000 kr.	50.000 kr.		- kr.	- kr.
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	90.000 kr.	100.000 kr.		215.189 kr.	77.802 kr.
	708.500 kr.	836.000 kr.		602.461 kr.	1.199.048 kr.

Særlig vedligeholdelse	Budget 2019	Budget 2018	...	Realiseret 2018	Realiseret 2017
Vedligeholdelse af fællesvinduer	600.000 kr.	250.000 kr.		242.374 kr.	
Læhegn og porte projekt	- kr.	- kr.		2.000 kr.	711.443 kr.
Vandprojekt	250.000 kr.	250.000 kr.		- kr.	347.811 kr.
Istandsættelse af erhvervslejemål	- kr.	100.000 kr.		- kr.	108.075 kr.
Maling af sokler	- kr.	100.000 kr.		- kr.	
Porte - lås og åbn-luk-elektronik	- kr.	275.389 kr.		154.233 kr.	
Isolering af stuelejligheder	250.000 kr.	250.000 kr.		- kr.	
Evt. fugtproblemer i kældre	100.000 kr.				
Hovedopgang/e, reovering af linoleum	150.000 kr.				
	1.350.000 kr.	1.225.389 kr.		398.607 kr.	1.167.329 kr.

Post	Budget 2019	Budget 2018	Realiseret 2018	Realiseret 2017
Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende)	708.500 kr.	836.000 kr.	602.461 kr.	1.199.048 kr.
Særlig vedligeholdelse	1.350.000 kr.	1.225.389 kr.	398.607 kr.	- kr.
I alt, vedligeholdelse	2.058.500 kr.	2.061.389 kr.	1.001.068 kr.	1.199.048 kr.

Ændringer i beløb og poster i budgettet fra 2018 til 2019 er markeret med fed skrift.

Samlet set ændres der med forslaget ikke på aktivitetsniveauet for vedligeholdelse.

NB! På tidspunkt for budgetlæggelse var regnskabet endnu ikke retvisende hvad angik vandprojektet.

ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 *At boligafgiften ikke reguleres med nettoindekset for 2018, men boligafgiften forbliver uændret.*

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Dennis Ljungbeck, (Høgholdvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 2 *Bestyrelsen bemyndiges til at lade udarbejde en teknisk vurdering af mulighederne for at etablere altaner på de lejligheder, hvor der ikke er altan, herunder nærmere tekniske specifikationer, desuden et forslag til finansiering heraf indenfor en beløbsramme på kr. 100.000.*

Begrundelse: Lisa har gennem længere tid arbejdet på at få altaner på så mange lejligheder som muligt. I den forbindelse har hun været i kontakt med et antal andelshavere, som er interesserede. Der har desuden været kontakt til flere altanleverandører. Tanken er at foreningen skal eje altanerne.

Forslagsstiller: Lisa Rønn Hende (Høgholtvej 32, 2. tv.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Forslag 3 **Forslag om tilladelse til at holde hund**

Husorden ændres, således at der kan holdes hund (tilføjelser med fed skrift, slettet tekst overstreget):

Der må ~~ikke~~ holdes **en hund**~~HUND~~. Der må holdes maksimalt to indekatte pr. lejlighed. Kattene **og hunde** skal registreres hos bestyrelsen. Der skal ansøges om tilladelse til at have hund eller kat på ferie. Tilladelsen skal indhentes hos bestyrelsen og kan gives for maksimalt to uger. **Ingen** hunde og katte må ~~ikke~~ luftes i gården. Dyr må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Begrundelse: Det er et stort ønske fra nogle andelshavere at holde hund, og det bør under de anførte forhold ikke genere andre andelshavere. Man bør selv bestemme, om man ønsker at holde hund. Der er allerede flere, der passer hund i ny og næ i foreningen – men ingen har klaget, hvilket bekræfter, at hunde normalt ikke giver problemer.

Forslagsstillere: Maiken og Brian V. Larsen (Kaløvej 29, 3.th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

ad 7. *Valg af kasserer*

Kasserer vælges for en periode af to år.
Morten Vest Hansen er på valg. Modtager ikke genvalg.
Bestyrelsen indstiller Micky Sørensen.

ad 8. *Valg af bestyrelsesmedlemmer*

Næstformand Henrik Hansen er på valg. Modtager genvalg.
Uffe Lykkebak er på valg. Modtager ikke genvalg.
Bestyrelsen indstiller Marie Kragh Elmøe.
Der skal vælges to bestyrelsesmedlemmer for en periode af to år.

- ad 9.** ***Valg af suppleanter***
Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.
- ad 10.** ***Valg af kritisk revisorsuppleant***
Der skal vælges 1 kritisk revisorsuppleant. Vælges for 1 år.
Line Specht er på valg. Modtager genvalg.
- ad 11.** ***Valg af revisor***
Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.
- ad 12.** ***Eventuelt***