

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
Generalforsamling

Onsdag 26. april 2017 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 2016

Generelt

Året 2016 var præget af at vi fik sat mange mellemstore initiativer i gang og at der kun var en enkelt udskiftning i bestyrelsen.

Økonomi, lån og opfølgning fra sidste generalforsamling

Ved generalforsamlingen fik bestyrelsen mandat til at omlægge lån – og det store kontantlån blev efter rådførelse med rådgivere omlagt til et nyt 30 årigt fastforrentet lån med en rente på to procent.

Der blev desuden afholdt ekstraordinær generalforsamling 13.10.2016, hvor det blev vedtaget at omlægge vores afdragsfrie FlexLån® F10K til et fastforrentet kontantlån med afdrag og stort set samme ydelse som hidtil. Forslaget indebar således ikke at der blev ændret på foreningens budget eller boligafgiften.

De på den ordinære generalforsamling vedtagne ændringer i opkrævning af henholdsvis boligafgift (nedsættelse med 1,7 %) og à conto varme (stigning på 10 %) blev effektueret med opkrævningen for juni 2016. Den nye kontrakt med Fibia trådte i kraft pr 1. juni 2016.

Restancer

Der blev i 2016 ikke ekskluderet andelshavere for manglende betaling af husleje.

Vurdering af ejendommen

Ifølge § 14 i foreningens vedtægter skal ejendommen værdisættes 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”.

Igen i år er vurderingen foretaget af Arne Madsen fra EDC, der besigtigede bygningen 1. marts. Vurderingsrapporten af 10. marts 2017 kan på foranledning bese på foreningens kontor.

Flere små projekter:

Læhegn/mure

Vi har i 2016 renoveret og ombygget vores læhegn/mure ved portene mod Høgholtvej. Murerne mangler i skrivende stund stadig den endelige ”finish” – pudsning af murene, der afventer at det bliver varmere i vejret.

Dørtelefonanlæg

Gennem snart mange år har været rigtig mange fejl på det gamle dørtelefonanlæg og bestyrelsen besluttede derfor at udskifte hele anlægget. Det var en smule billigere at udskifte hele anlægget på én gang (cirka 14 procent), men den væsentligste grunde var egentlig at der ikke var nogen grund til at vente på, at folk oplevede problemer med de gamle anlæg. Alle opgange er nu ens stillet.

Lys i kældre

Vi har i kælderne udskiftet lamper og kontakter til et automatisk tænd- og sluk-system med LED- pærer. Nu slukker lyset, når der ikke er brug for det. Pærene har meget længere levetid og mindre energiforbrug. Vi overvejer, om vi også skal udskifte lyset på vores lofter.

Nøglesystem

Vi har store problemer med vores låsesystem; blandt andet er låsene i specielt vores porte meget ustabile og nøgler sidder ofte fast i cylindrene. Vi har undersøgt flere forskellige systemer, men der er stor spredning i priserne. Vores nuværende nøglesystem kan kun laves af én bestemt låsesmed som også ejer retten til udstedelse af nøglerne. Vi vil meget gerne bede generalforsamlingen om input til et nyt system, eventuelt frivillige til en arbejdsgruppe. Mulighederne er mange; her er to muligheder, som repræsenterer hver sin ende af sikkerheds- og prisskalaen.

- Et nøglesystem hvor cylindre skiftes til en anden type end Rukos system. F. eks. hvis nøglen bliver væk, kan den bruges af den som finder/tager den. Nye nøgler skal bestilles hos en låsesmed og koster ca. 180 kr. Anskaffelsesprisen for dette system ligger mellem 100.000 og 200.000 kr. for udskiftning i hele ejendommen.
- Briksystem: Hvis en nøgle bliver væk, kan den spærres, så den ikke virker mere. Nye nøgler koster mellem 40 og 70 kr. Foreningen kan selv lave og udlevere dem. Anskaffelsesprisen for dette system ligger mellem 300.000 og 400.000 kr. for udskiftning i hele ejendommen.

Det varme brugsvand

Til gengæld kæmper vi stadig med at sikre varmt brugsvand til hele ejendommen.

Bestyrelsen

Vi siger tak for indsatsen til Lisa Rønn Hende og Susi Rosentjørn.

Erhvervslejemål

Foreningen mistede et af sit længst løbende lejemål. Stampex ApS har haft frimærkebutik på Jernbane Allé 94 siden 1969, men i oktober gik Freddy Engelhard Larsen bort. La Cour og Lykke er engageret til at finde nye lejere til butikslokalet, førstesalskontoret og Kits Modestoffer, der opsagde sit lejemål i begyndelsen af januar 2017.

Lejlighedssammenlægninger

Der var i 2016 ingen lejlighedssammenlægninger i foreningen.

VVS-tjek i forbindelse med salg af lejligheder

Som varslet i sidste års beretning, gennemføres der nu foruden elsyn også vvs-tjek i forbindelse med køb og salg af lejligheder.

Overdragelser

Der blev i 2016 solgt 12 andele i foreningen, hvilket er i den lave ende af hvad vi har set gennem årene. Tallet 'plejer' at ligge mellem 10 og de 21 i 2015. 12 salg svarer til en 'udskiftningsrate' på 14,1 år (sammenlignet med 8,2 år for 2015).

Vi siger velkommen til de nye andelshavere:

| Andelshaver/e | Lejlighed | Overtagelse |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| Lone Rente Hansen | Kaløvej 27, 2. tv. | 01-03-2016 |
| Kent Bjerregaard Holst | Jyllingevej 47, st.tv. | 01-04-2016 |
| Kristine Kold Thomsen | Kaløvej 29, 1. tv. | 01-04-2016 |
| Pelle Brandes | Kaløvej 31, 2. th. | 15-04-2016 |
| Ellen Larsson | Jyllingevej 51, 1. th. | 01-05-2016 |
| Julie Bondo Gravesen | Jernbane Alle 94, 1. th. | 01-05-2016 |
| Lisbeth Grundtvig | Kaløvej 27, st. th. | 01-05-2016 |
| Ditte Søegaard Nielsen | Høgholtvej 34, 2. th. | 01-07-2016 |
| Jakob Kjøller | Jyllingevej 41, st. tv. | 01-07-2016 |
| Casper Mortensen | Høgholtvej 26, 1. tv. | 01-09-2016 |
| Eva Olivia Harrit Nyberg & Tobias Wittusen Stryhn | Jyllingevej 55, 2. tv. | 15-09-2016 |
| Martin Kristensen | Høgholtvej 22, 3. th. | 15-12-2016 |

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. 800,30 pr. indskudskrone. <

ad 5. Budgetforslag

| A/B Vanløsegaard | Budget 2015 | Resultat 2015 | Budget 2016 | Resultat 2016 | Budget 2017 | Noter til Budget 2017: |
|------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Indtægter | | | | | | |
| Boligafgifter andel og erhverv samt erhvervslejemål | 10.020.000 | 9.943.354 | 9.969.154 | 9.873.596 | 9.873.596 | Noterne 1 og 2 i Årsrapport 2016 |
| Diverse indtægter | 11.400 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | 9.000 | Note 3 i Årsrapport 2016 |
| Antenneanlæg | - | - | - | - | - | |
| I alt indtægter | 10.031.400 | 9.952.354 | 9.978.154 | 9.882.596 | 9.882.596 | Noterne 1, 2 og 3 i Årsrapport 2016 |
| Driftsudgifter | | | | | | |
| Nedsættelse af boligafgift med 1,7 procent | - | - | 156.280 | - | - | |
| Administration (bogføringsassistance) | 125.000 | 99.535 | 104.512 | 100.746 | 105.783 | Note 7 i Årsrapport 2016. |
| Rådgiverbistand (advokat, revision, ingeniør, vurderingshonorar) | 400.000 | 397.510 | 450.000 | 361.594 | 450.000 | Note 7 i Årsrapport 2016. |
| Skatter og afgifter (Ejendomsskat) | 2.050.000 | 2.049.099 | 2.151.554 | 1.979.236 | 2.078.198 | Note 4 i Årsrapport 2016. |
| Renholdelse (ejendomsservice og snerydning) | 550.000 | 521.055 | 547.108 | 632.808 | 1.000.000 | Note 5 i Årsrapport 2016. Foreslået luft i budgettet til at hæve niveauet |
| Lønninger (bestyrelseshonorar) | 224.776 | 170.356 | 224.776 | 175.597 | 224.776 | Note 8 i Årsrapport 2016. |
| Diverse (elektricitet) | 400.000 | 123.796 | 200.000 | 100.542 | 125.678 | Resultat 2016 + 25% buffer |
| Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende) | 1.200.000 | 1.002.446 | 1.100.000 | 698.507 | 1.200.000 | Note 6 i Årsrapport 2016. |
| Lejlighedssammenlægning | 40.000 | 84.338 | 120.000 | 74.125 | 50.000 | Nedjusteret efter GF2016 |
| Hensat tab på tilgodehavender | - | - | - | - | - | |
| Henlæggelser vedligeholdelse | 300.000 | - | 300.000 | - | 300.000 | |
| I alt driftsudgifter | 5.289.776 | 4.448.135 | 5.197.949 | 4.123.155 | 5.534.435 | |
| Finansielle poster | | | | | | |
| Renter-bidrag | 1.880.000 | 1.878.306 | 1.880.000 | 2.743.122 | 1.608.647 | Note 10 i Årsrapport 2016. |
| Afskrivninger | 883.000 | 902.570 | 925.134 | 852.231 | 852.231 | Note 11,12 i Årsrapport 2016. |
| Kurstab, gebyrer, renter | - | - | - | - | - | |
| Forsikring | 100.000 | 96.097 | 100.902 | 86.962 | 91.310 | Note 4 i Årsrapport 2016. |
| I alt | -8.152.776 | -7.325.108 | -8.103.985 | -7.805.470 | -8.086.623 | |
| Driftsbalance | 1.878.624 | 2.627.246 | 1.874.169 | 2.077.126 | 1.795.973 | |
| Afskrivninger | - | - | - | - | - | |
| Afdrag på gæld | -1.700.000 | -1.817.010 | -1.817.010 | -1.700.000 | -1.700.000 | |
| Skat | - | - | - | - | - | |
| Resultat | 178.624 | 810.236 | 57.159 | 377.126 | 95.973 | |

ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1

Forslag om at boligafgiften ikke prisreguleres med prisindekset for 2016, men at boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 2 *Hensættelse af 6 mio. som buffer for udsving af andelskronen og andet eks. nyt tag.*

Begrundelse: Ingen

Forslagsstiller: Dennis Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget, da det strider mod foreningens vedtægter. Efter foreningens vedtægter § 14 skal der ved fastsættelse af andelsværdien tages udgangspunkt i ABL's § 5, stk. 2, litra B (valuarvurdering) og andelene skal værdifastsættes til maksimal værdi. Det er derfor ikke muligt at holde en del af formuen ude af andelsværdien uden en vedtægtsændring.

Forslag 3 *At der hver måned er en fast dag til fremvisning af lejligheder i stedet for ordningen nu, hvor der skal være 3 lejligheder til salg før fremvisning.*

Begrundelse: Ingen

Forslagsstiller: Birgit Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget. Bestyrelsen ønsker at videreføre praksis, hvor der indkaldes når der er lejligheder til fremvisning.

Forslag 4 *Gennemgang af hovedtrapperne. Belægningen er i så dårlig stand, at mulighed for fugtskader i træværk og armering er til stede.*

Begrundelse: Ingen

Forslagsstiller: Birgit Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen

ad 7. ***Valg af kasserer***

Kasserer vælges for en periode af to år.
Morten Vest Hansen er på valg. Modtager genvalg.

ad 8. ***Valg af bestyrelsesmedlemmer***

Henrik Hansen er på valg. Modtager genvalg.
Susi Rosentjörn er på valg. Modtager ikke genvalg.
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.

ad 11. ***Valg af revisor***

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

(ad 12. ***Eventuelt)***