

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
Generalforsamling

Tirsdag 17. april 2018 kl. 19.00

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 formand
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 2017

Generelt

Året 2017 var præget af, at vi fik sat mange mellemstore initiativer i gang og, at vi desværre måtte sige farvel til et bestyrelsesmedlem.

Restancer

Der blev i 2017 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”.

Igen i år er vurderingen foretaget af Arne Madsen fra EDC, der besigtigede bygningen 21. marts. Vurderingsrapporten af 22. marts 2018 kan på foranledning beses på foreningens kontor.

Læhegn/mure

Vi har i 2016 renoveret og ombygget vores læhegn/mure ved portene mod Høgholtvej. Vi har i 2017 fået den endelige finish på plads. I forbindelse med renovering af murene, fik vi også udført vedligeholdelse af facaderne. Samtidigt fik vi sat stålhjørner på murene ved indgangene til cykelkældrene. Der mangler nu at blive malet sokler hele vejen rundt om bygningerne.

Porte

Vi har i 2017 fået renoveret vores porte som igennem længere tid har haft problemer med blandt andet lukning og larm fra portene. Vi fik professionel hjælp fra Ishøj Hegn og i den forbindelse fik vi mere moderne låse; dette har imidlertid ikke afhjulpet larmen fra portene. Dette problem arbejder vi stadig med at løse.

Nøglesystem

Vi har stadig store problemer med det eksisterende gamle låsesystem. I portene mod Høgholtvej blev der i forbindelse med renovering af portene installeret et elektronisk briklåsesystem. Vi håber generalforsamlingen vil bakke op om, at vi på sigt kan igangsætte udskiftning af det gamle nøglesystem til et brikssystem i hele ejendommen. Vi arbejder på et forslag om udskiftning af alle fællesdøre, men det har ikke kunnet lade sig gøre at færdiggøre forslaget til den ordinære generalforsamling.

Postkasser

Vores postkasseanlæg er noget juks, men vi vurderer at omkostningen ved at skifte overstiger brugbarheden og forsøger at reparere problemer hvor de opstår. Til det formål

udskiftede vi postkasserne på Jernbane Alle og anvender reservedelene til at reparere de øvrige postkasser.

Parkering

I forbindelse med renoveringen af portene, var der gentagne gange biler i gården – dette beklager vi. Vi har henstillet over for foreningens håndværkere at kørsel i gården ikke er tilladt. Vi har stadigvæk problemer med parkering af biler på pladsen på hjørnet af Høgholtvej og Jernbane Allé. Vi har i den forbindelse fået monteret cykelstativer omkring blomsterkummen. Dette har imidlertid ikke haft den ønskede effekt, derfor påtænker vi, at opstille store natursten til forhindring af trafik.

Vi tager gerne imod alternative løsninger.

Kælderrum

Vi har gennemgået og registeret vores kælderrum, da der er flere kælderrum, der blev benyttet af andelshavere mod betaling, og kælderrum der bliver benyttet uden betaling dette mener vi ikke er fair og derfor prøver vi at rydde op i dette.

Samtidig er der flere andelshavere, som ønsker at opstille vaskemaskine i vores fælles vaskekældre. Disse har flere steder været aflåst og muligheden således begrænset til et fåtal af andelshavere. Det er ikke rimeligt. Disse vaskerum er fælles og skal kunne tilgås af alle.

Det varme brugsvand

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

Vi har i 2016-2017 brugt mange penge på at forsøge at danne os et overblik over og udbedre problemerne. Der er oprettet en mail specifikt til formålet (vand@vg.dk) og både vvs og rådgivende ingeniør arbejder på sagen.

Miljøudvalget

Nedlagt – nye medlemmer.

Plantekasser.

Interessedage – nyt navn

Fastelavnsfest

Nytårskur

Bestyrelsen

Vi siger tak for indsatsen til Tom Petersen.

Erhvervslejemål

2016-2017 har været præget af stor udskiftning: fire af foreningens erhvervslejemål fik nye lejere. Som annonceret på sidste års generalforsamling gav det i 2017 lavere lejeindtægter (694.800 mod 783.049), og derudover en del udgifter i forbindelse med udskiftningen (udlæg til istandsættelse, ejendomsmægler), men på sigt vurderer vi at vi har fået gode lejere ind til en højere leje end de gamle lejemål. Med tanke på frygten for hvilken betydning butikscentret Kronen ville have på butikkslejemål i vores ende af Jernbane Allé, synes vi at vi foreløbigt er sluppet forholdsvis heldigt afsted med tandlæge, arkitekter og galleri.

I 2016 mistede vi Stampex, frimærkebutik på Jernbane Allé 94 siden 1969. Det lykkedes at få genudlejet førstesalen til Ting Xing Li, der har indrettet tandlægeklinik i lokalerne. Vi har haft en del udlæg til opdeling af de to lejemål og til oprydning. De udgifter skal

afholdes af boet, men vi må imødesee et tab på den konto. Til gengæld fik vi udlejet stueetagen til BE Arkitekter, der selv ønskede at indrette lokalerne – hvorved vi udgik at have yderligere udlæg til generel retablering.

Kitts Modestoffer opsagde sit lejemål på hjørnet af Jernbane Allé og Jyllingevej i begyndelsen af januar 2017 (som nævnt i sidste års beretning). Det lykkedes inden sommeren at finde en ny lejer, Julie Bidstrup, der har indrettet galleri.

Genbrugsriget fraflyttede lejemålet Jyllingevej 55 og efter en del korrespondance med Københavns kommune, der stadig betaler husleje, april med – er vi nu i gang med at forsøge at finde en ny lejer. Men vi må konstatere at dels er Jyllingevej mindre attraktiv end Jernbane Allé, dels er det et meget stort lejemål (189 kvm) uden egentlige butiksvinduer. Vi har i bestyrelsen diskuteret forskellige alternative muligheder – én kunne være at oprette en ny andelslejlighed. Vi er modtagelige for alternative forslag.

Lejlighedssammenlægninger

Der var i 2017 ingen lejlighedssammenlægninger i foreningen.

Overdragelser

Der blev i 2017 solgt 13 andele i foreningen, hvilket ligesom sidste års 12 er i den lave ende af hvad vi har set gennem årene. Tallet 'plejer' at ligge mellem 10 og de 21 i 2015. 13 salg svarer til en 'udskiftningsrate' på 12,9 år (sammenlignet med 8,2 år for 2015).

Vi siger velkommen til ny og gamle andelshavere, der købte lejlighed i 2017:

Køber/e	Lejlighed	Overtagelse
Helle Larsen	Høgholtvej 28, 1. th.	01-03-2017
Brian Mikael Roalder	Kaløvej 29, 1. th.	01-03-2017
Ulrike Melchior Hansen	Jyllingevej 39, 1. th.	15-03-2017
Christoffer Steffensen	Høgholtvej 30, 1. tv.	15-04-2017
Alexandra Silvestru	Kaløvej 29, st. th.	01-05-2017
Jakob Kjøller	Jyllingevej 57, 3. tv.	01-07-2017
Alexander Geertsen	Jyllingevej 41, st. tv.	15-09-2017
Karen-Marie Munk Kristensen	Jernbane Alle 94, 3. tv.	01-10-2017
Mickey Vikkelsø Andersen	Kaløvej 31, 1. th.	01-10-2017
Mads Christoph Walter	Høgholtvej 24, 1. th.	01-10-2017
Marie Kragh Elmøe & Nikolaj Larsen	Jyllingevej 53, 3. tv.	01-10-2017
Helene Jonassen & Jannick Larsen	Høgholtvej 30, st. tv.	01-11-2017
Rikke Justesen & Aleksander Jovanovic	Jernbane Alle 90, 2. th.	01-11-2017

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. **913,70** pr. indskudskrone.

ad 5. Budgetforslag

	Budget 2016	Resultat 2016	Budget 2017	Resultat 2017	Budget 2018	Noter til Regnskab 2017 og Budget 2018
Indtægter						
Boligafgifter andel og erhverv samt erhvervs- lejemål	9.969.154	9.873.596	9.873.596	9.731.476	9.731.476	Noterne 1 og 2 i Årsrapport 2017. Budget uændret. Af forsigtighed regnes kun med de i 2017 realiserede lejeindtægter, selvom erhvervslejeindtægter forventes at rette sig.
Diverse indtægter	9.000	9.000	9.000	18.512	9.000	Note 3 i Årsrapport 2017.
Antenneanlæg				58.387	-	For 2017 den overskydende del af antenneafgiften, der hermed er helt afskrevet, medregnet som en indtægt. Fremover opkræves den ikke.
I alt indtægter	9.978.154	9.882.596	9.882.596	9.808.375	9.740.476	Noterne 1, 2 og 3 i Årsrapport 2017
Driftsudgifter						
Administration (bogføringsassistance)	104.512	100.746	105.783	107.737	107.737	Note 7 i Årsrapport 2017. Budget 2018 uændret
Rådgiverbistand (advokat, arkitekt, ingeniør, vurderings- honorar, revision)	450.000	361.594	450.000	* 411.205 266.365	400.000	Note 7 i Årsrapport 2017. Budget nedjusteret en anelse. * Resultat 2017 korrigeret ift det udsendte materiale.
Skatter og afgifter (Ejendomsskat)	2.151.554	1.979.236	2.078.198	1.974.601	2.073.331	Note 4 i Årsrapport 2017. Budget 2018: Resultat 2017 +5%
Renholdelse (ejendomsservice og snerydning)	547.108	632.808	1.000.000	577.356	750.000	Note 5 i Årsrapport 2017. Det foreslås af fastholde ambitionen om at hæve niveauet
Lønninger (bestyrelseshonorar)	224.776	175.597	224.776	176.001	176.001	Note 8 i Årsrapport 2017. Der budgetteres med det i 2017 faktisk anvendte beløb. Ingen ændring.
Diverse (elektricitet)	200.000	100.542	125.678	92.149	115.186	Budget 2018: Resultat 2017 + 25% buffer
Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende)	1.100.000	698.507	1.200.000	2.366.377	2.061.389	Note 6 i Årsrapport 2017. Se detaljeret opgørelse for budget 2018 nedenfor
Lejligheds- sammenlægning (Øvrige omkostninger)	120.000	74.125	50.000	* 243.614	50.000	Efter GF2016 afsættes 50.000 til én sammenlægning. * Resultat 2017 korrigeret ift det udsendte materiale
Hensat tab på tilgode- havender	-	-	-	153.257	-	
Henlæggelser vedlige- holdelse	300.000	-	300.000	-	0	Der er rigelig likviditet og ikke behov for at akkumulere yderligere midler.
I alt driftsudgifter	5.197.949	4.123.155	5.534.435	5.713.843	5.733.644	
Finansielle poster						
Renter-bidrag	1.880.000	2.743.122	1.608.647	1.069.370	1.069.370	Note 10 i Årsrapport 2017. Resultat 2016 indeholder Låne- omlægning på 1.134.475
Afskrivninger Kurstab, gebyrer, renter	925.134	852.231	852.231	776.572	776.572	Note 11, 12 i Årsrapport 2017.
Forsikring	100.902	86.962	91.310	89.282	89.282	Note 4 i Årsrapport 2017. Budget 2018: Resultat 2017.
I alt	8.103.985	7.805.470	8.086.623	7.649.067	7.668.868	

	Budget 2016	Resultat 2016	Budget 2017	Resultat 2017	Budget 2018	Noter til Regnskab 2017 og Budget 2018
Driftsbalance	1.874.169	2.077.126	1.795.973	2.159.308	2.071.608	
Afskrivninger	-	-	-	-	-	
Afdrag på gæld	1.817.010	1.700.000	1.700.000	2.189.932	2.080.435	
Skat	-	-	-	-	-	
Resultat:	57.159	377.126	95.973	-30.624	-8.828	

Af større planlagte arbejder i 2018 skal nævnes: Isolering af stuelejligheder hvor nødvendigt; fortsat arbejde med det varme brugsvand; vedligeholdelse af fællesvinduer, åbn-luk-elektronik til portene og brik til Jyllingevej-porten. Nedenfor er posten ”Vedligeholdelse, løbende” splittet op på henholdsvis ordinære og særlige opgaver/projekter (ligesom det er gjort i årsrapporten 2017):

Vedligeholdelse, løbende	Budget 2018	Realiseret 2017	Realiseret 2016
VVS	125.000 kr.	92.135 kr.	130.316 kr.
Murer	60.000 kr.	58.320 kr.	67.500 kr.
Snedker/tømrer	100.000 kr.	293.919 kr.	26.438 kr.
Glarmester	1.000 kr.	- kr.	787 kr.
Elektriker og el-artikler	125.000 kr.	205.848 kr.	82.662 kr.
Maler	40.000 kr.	65.496 kr.	4.425 kr.
Låsesmed inkl. nøgler	60.000 kr.	57.937 kr.	50.501 kr.
Fællesarbejder	175.000 kr.	347.591 kr.	153.501 kr.
Lejlighedssammenlægning	50.000 kr.	- kr.	74.125 kr.
Øvrige vedligeholdelsesarbejder	100.000 kr.	77.802 kr.	17.814 kr.
	836.000 kr.	1.199.048 kr.	608.069 kr.

Særlig vedligeholdelse	Budget 2018	Realiseret 2017	Realiseret 2016
Renoveringsprojekt vinduer			957.954 kr.
Vedligeholdelse af fællesvinduer	250.000 kr.		
Læhegn og porte projekt		711.443 kr.	
Vandprojekt	250.000 kr.	347.811 kr.	
Istandsættelse af erhvervslejemål	100.000 kr.	108.075 kr.	
Maling af sokler	100.000 kr.		
Porte - lås og åbn-luk-elektronik	275.389 kr.		
Isolering af stuelejligheder	250.000 kr.		
	1.225.389 kr.	1.167.329 kr.	957.954 kr.

Post	Budget 2018	Realiseret 2017	Realiseret 2016
Vedligeholdelse, løbende	836.000 kr.	1.199.048 kr.	608.069 kr.
Særlig vedligeholdelse	1.225.389 kr.	1.167.329 kr.	957.954 kr.
	2.061.389 kr.	2.366.377 kr.	1.566.023 kr.
	132%	151%	100%

ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 *Forslag om at boligafgiften ikke prisreguleres med prisindekset for 2017, men at boligafgiften forbliver uændret.*

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Denis Ljungbeck (Høgholtvej 22, 1. th.)

Bestyrelsen støtter forslaget

Forslag 2 *Bestyrelsen bemyndiges til efter forudgående konsultation med rådgivere, at investere foreningens overskudslikviditet med indtil kr. 8.000.000 i danske realkredit- eller statsobligationer.*

Begrundelse: Andelsboligforeningen har i øjeblikket et større beløb stående i banken. Pengene skal bruges til fremtidig vedligeholdelse og forbedringer på ejendommen. Da foreningen ikke længere får renter, men derimod betale renter for at have penge stående i banken, foreslår bestyrelsen, at en del af foreningens overskudslikviditet investeres i obligationer indtil foreningen skal bruge dem. Fordelen er, at foreningen sparer rentebetaling til banken og måske kan få en lille renteindtægt. Ulempen er, at der er risiko for, at kursen kan falde, så foreningen ikke kan få samme beløb, når obligationerne bliver solgt, som man har givet for dem ved købet.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 3 *Husorden vedr. husdyr ændres. Ønsket er konkret tilladelse til at holde kat, men en samlet ændring af ordlyden omkring husdyr er ønskelig (nødvendig?), således at der ikke er modstridende forhold i denne.*

Husdyr:

Der må ikke holdes hund. Der må holdes maksimalt 2 indekatte per lejlighed.

Kattene skal registreres hos bestyrelsen. Med indekat menes, at kattene ikke må løbe frit udendørs. Katte må ikke luftes i gården.

Registrering:

- Beskrivelse af katten
- Katten skal have øretatovering /chip, så den kan identificeres.

Forvolder kattene skader i lejligheden, er reparationerne for andelshavers regning. Husdyr må ikke være til gene for øvrige beboere i foreningen. Der skal søges om tilladelse til at have hund eller kat på ferie. Tilladelse indhentes hos bestyrelsen og kan gives for maksimalt 2 uger. Hunde og katte må ikke luftes i gården.

Begrundelse: Det er et stort ønske for mange andelshavere at holde kat, og bør under de anførte forhold ikke genere andre andelshavere.

Vedr. registrering er dette udelukkende for at kunne identificere løsgående katte og dermed ejeren, såfremt der kommer klager over (flere) løsgående katte i gården. Dette punkt kan evt sløjfes.

Forslagsstillere: Line Specht (Høgholtvej 22, 2. th.) og Louise Pedersen (Jernbane Allé 92, 3. tv.)

Yderligere indkomne forslag

Inden for fristen er desuden indkommet nedenstående forslag, som bestyrelsen skal beklage at man desværre ikke har behandlet.

Forslagsstiller: Brian og Maiken V.Larsen (Kaløvej 29 3.th)

1. Afstemning om hunde /katte.
Begrundelse: Jeg lider af slidgigt og har det bedst når jeg er i gang og det kan en hund hjælpe mig
Med. Katte synes vi også er fint at have da nogen mennesker måske gerne vil have et firbenet dyr måske fordi de savner en at gå og snakke med.
Da der er mange børn, mange hyggetimer i gården synes vi at der skal være total forbud for hund/kat at færdes i gården også om vinteren, pga. efterladenskaber fra dyr, det er ikke så lækkert.
2. Nøgle til miljøkælderen evt bare til at kunne komme på toilettet om sommeren, synes måske ikke altid det er fair at dem der har en nøgle dertil kan bruge den og andre ikke kan, eller kan der komme et gård toilet som alle kan bruge.Evt lave miljøkælderen om til festlokale man kan leje, som man selvfølgelig selv gør rent , afleverer det i samme stand som man selv gerne vil modtage det.
3. Fælles vaskekælder evt med nogen store maskiner. Normalt i fælles vaskerier er der 2 vaskemaskiner og en tørretumbler og så reserverer man tid. Hvis muligt så kan det trækkes over huslejen, eller man kan købe mønter til maskinerne når der er åbent på kontoret.
Hvorfor dette ønske, har hørt at vores lejligheder ikke har godt af disse maskiner og ja så kender vi alle det med at der er en maskine der ryster eller nogen vasker måske lidt for sent.
4. I hvilke situationer må man bruge akut telefonen og er det muligt at få de telefonnummer på papir til vores opslagstavler
5. kan der blive lavet et rum til genbrug naboer imellem. Hvis man nu har et eller andet som er funktionel men som man ikke har brug for mere så kunne man sætte det ind i det rum så andre kunne få glæde af det, og så ville det blive tømt hver den sidste dag i måneden. Det vil min mand og jeg gerne påtage os det job.
6. Nu hvor vi griller så meget er det muligt at der kan blive en plads til at få lavet bålplads
7. det ville være fantastisk hvis man fik et autosvar eller bare et rigtigt svar når an skriver til bestyrelsen.
8. bøn til alle beboer, det ville være skønt hvis alle gad at sorterer deres affald i de rigtige containerer når nu vi har dem
9. Kunne man gøre noget fælles til dem der gerne vil have altaner eller lave en afstemning om vi skal have altaner som man kan betale over huslejen. Dem der har altaner i forvejen skal selvfølgelig ikke betale , men det må kunne lade sig gøre at man i denne forening begynder at samarbejde i stedet for at hver enkelte lejlighed selv skal punge ud.

- ad 7. Valg af formand**
Formand vælges for en periode af to år.
Jakob Espensen er på valg. Modtager genvalg.
- ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer**
Der skal vælges tre bestyrelsesmedlemmer for en periode af to år.
René Johansen er på valg. Modtager genvalg.
Annette Schang er på valg. Modtager genvalg.
Tom Petersen er udtrådt af bestyrelsen. Modtager ikke genvalg.
- ad 9. Valg af suppleanter**
Der skal vælges en eller to bestyrelsessuppleanter med angivelse af deres rækkefølge for et år ad gangen.
Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard er på valg.
Susi Rosentjørn er på valg.
- 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**