

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
generalforsamling

Tirsdag 26.04. 2022 kl. 19.00

Gården i Vanløsegaard
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 bestyrelsesformand
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer
9. Valg af suppleanter
10. Valg af kritisk revisor
11. Valg af kritisk revisorsuppleant
12. Valg af revisor
13. Eventuelt

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

- ad 1. Valg af dirigent**
- ad 2. Valg af stemmetællere**
- ad 3. Beretning for året 2021**

Generelt

2021 – endnu et år i pandemiens tegn, med en nedlukning i foråret 2021. Generalforsamlingen blev udskudt til sensommer/tidligt efterår – men så tog vi også revanche, ved at holde 4 generalforsamlinger: 1 ordinær og 3 ekstraordinære.

Bestyrelsen har i 2021 især arbejdet med at udmønte de tildelte byfornyelsesmidler fra Københavns Kommune. Byfornyelsen har tildelt Vanløsegaard midler til at udvikle vores klimaskærm, så vi kan reducere CO2-udledninger: nyt, isoleret tag med indbyggede solceller, bedre ventilationsanlæg med varmegenvinding, regnvandsopsamling til bl.a. fællesvaskerier. Dertil etablering af bad i de sidste wc-er.

I forbindelse med forberedelse af tagudskiftningen, udarbejdede bestyrelse et forslag om at udnytte tagetagen, med mulighed for udvidelse af de øverst beliggende andelslejligheder.

Corona-restriktioner gjorde, at vi desværre ikke løbende kunne invitere til beboermøder, for at informere og lodde stemningen for denne mulighed og skabe debat undervejs. Så her er vi i dag: Vi har besluttet at bruge byfornyelsesmidlerne til nyt tag og forskellige energi-tiltag, men vi vedbliver at have de antal beboelses m2 som huset oprindeligt er bygget med.

Bestyrelsen vil gerne bruge pladsen her til at sige jer alle TAK for jeres engagement om de beslutninger der blev truffet på hhv. ordinær og ekstraordinære generalforsamlinger. Tak fordi I mødte så talstærkt og velforberejede op – hver gang. Og TAK for at kunne skille beslutninger og naboskab. At vi kan være gode naboer, selv om vi er uenige om, hvordan vores fælles hus skal udvikle sig.

Bygning og gård

Bestyrelsen satte i 2021 mødekadencen op, med ugentlige bestyrelses- og byggemøder. Der skal være tid til at holde den daglige drift i gang samtidig med at byggeplaner og forslag skal udarbejdes. Her følger en gennemgang af bygningsforbedringer i 2021

Renoverede skraldeskure

I 2020 påbegyndtes en længe tiltrængt renovering af vores 4 skraldeskure. De har fået grønne tage, er nypudsede og malede, har fået nyt lys, og nye lofter nogle steder. Der er kommet beskyttende træværk hvor spandene støder mod muren samt nye håndtag mv. Det sidste der mangler, er skraldeskuret ved varmecentralen, hvor det gamle saltlager volder problemer, og vi er tæt på at være færdige med en byttecentral i

skraldeskuret Jyllingevej/Jernbane alle. I 2021 blev garagen forberedt til at få lagt nyt, grønt tag.

Vand - brugsvandsinstallationer

I de senere år har der vist ikke været en årsberetning, uden at vandet i Vanløsegaard er blevet omtalt. Sådan også i 2021, fordi det først er i 2021 at det endelig er lykkedes at få den ene trykforøger/ hydrofor, der sidder i kælderen Jernbane Alle 94, til at holde op med at larme. Tak, endnu en gang, for tålmodigheden – alle I, der bor i den ende. Desværre er hydroforen i nr. 28 begyndt at larme. Men da vi nu ved hvordan det skal løses, håber vi på en snarlig afslutning af problemet.

Værkstedet

I løbet af 2020 og ind i 2021 har håndværkerudvalget stået for at renovere det gamle gårdmandsrum i kælderen – nedgangen ved Jyllingevej nr. 55. Det står så fint, med en bred vifte af værktøj, til brug for alle andelshavere. Værkstedet blev indviet efteråret 2021. Desværre har vi allerede oplevet, at der er forsvundet værktøj fra værkstedet. Husk, at du er en del af fællesskabet. Hvis du fjerner værktøj, skal vi bruge tid og penge på at købe nyt. I værste fald, kan vi blive nødt til at lave skrappe restriktioner for brug af værkstedet. Det var ikke meningen – og det ønsker vi ikke. Så please -brug værkstedet med omtanke, også på din nabo, som gerne vil bruge værktøjet efter dig.

Nyt gårdmiljø

Til generalforsamlingen i oktober 2020 fremlagde landskabsarkitekt Ry, Mette Sofie Rybak håndværkerudvalgets forslag til fornyelse af gården. I forlængelse af fremlæggelsen, faciliterede hun en proces, som der er kommet mange gode og kreative forslag ud af. Ry opsummerede jeres ønsker og ideer, som blev fremlagt ved 2 workshops, som alle var inviteret til slut 2021. Nu er der nedsat et haveudvalg.

Med i haveprojektet var Freja Lersy Larsen fra HOFOR og Søren Knudsen, rådgivende ingeniør. De leverede en analyse af regnvandets løb i gården – og hvordan det kan håndteres det i fremtiden, så regnvandet forsinkes ved nedsivning og dermed aflaster kloakerne ved skybrud. Derfor er der tilskud at hente hos HOFOR, for sådanne løsninger.

Nye pullerter på fortov ved frisøren

Den lille plads ved frisøren tilhører også Vanløsegaard. Denne plads har lastbiler brugt som vendeplads, med ødelagt fortov til følge. Derfor har vi i 2021 fået sat pullerter op, så vi i fremtiden, forhåbentligt, undgår et ødelagt fortov.

Økonomi og Restancer

Restancer

I 2021 har vi desværre haft fire dødsbo'er. Bl.a. to af gårdens ældste beboere, der begge blev over 100 år.

A/B Vanløsegaard – fire gader, fælles centrum

En andelsforening er et tilvalgt bofællesskab om gode boligfaciliteter og nærhed i det sociale liv: At kende sin nabo og føle at man kommer hjem, når man ser Vanløsegaard i horisonten. Coronaen forhindrede os dog fortsat i at mødes til gamle traditioner og nye initiativer, altså ud over de orienteringsmøder og generalforsamlinger der har været afholdt i 2021 😊

Håndværkerudvalget

En gruppe andelshavere trodser Corona og mødes trofast omkring mindre og større håndværksmæssige forbedringer i Vanløsegaard. Det er bl.a. håndværkerudvalget, der klargøre havemøbler i foråret og pakker dem ned i efteråret. De hejser "juletræerne" og piller dem ned igen. De har i 2021 også bidraget med at bygge et nyt skab i miljøkælderen, håndtag på skure m.m. Stor TAK til dem.

Ventelistesystem

Bestyrelsen har brugt både timer og kroner på at opdatere vores IT-systemer. Bl.a. til sikker lagring af foreningens dokumenter, digital dokumenthåndtering og til fortsat opgradering af vores ventelistesystem. Med venteliste-systemet er vi ved at opbygge Vanløsegaards egen database, så vi selv har styr på foreningens "kartotek".

Overdragelser

I 2021 blev der solgt 16 andele i foreningen. Vi 'plejer' at sælge mellem 10 og 21 lejligheder. 16 salg svarer til, at foreningen har en 'udskiftningsrate' på 10,5 i år.

År	Antal salg	"Udskiftningsrate"
2016	12	14,0
2017	13	12,9
2018	11	15,3
2019	12	14,0
2020	20	8,5
2021	16	10,5

Velkommen til nye (og gamle) andelshavere, der købte lejlighed i 2021:

Zenia Aakjær Lundgren & Sidsel Aakjær Lundgren	15.03.2021
Louise Pedersen	15.03.2021
Christian Hoffmann Jackowski & Fie Hansen	15.04.2021
Emma Valnæs Holck & Ian Mzwimbi Skovgaard	15.05.2021
Sara Julie Larsen	15.05.2021
Gustav Jon Rasmussen	01.06.2021
Daniel Tabacaru & Iana-Catalina Mihai	01.06.2021
Henriette Sass Foxvig	15.06.2021
Martin Nielsen	15.06.2021
Meron Yohalashet	15.09.2021
Laura Vergo	01.11.2021
Lotte Iisager Lolli	01.12.2021

Marie Kragh Elmøe & Nikolaj Larsen	01.12.2021
Mille Dahl Nielsen	15.12.2021
Caroline Nielsen	15.12.2021
Freja N. Larsen	15.12.2021

Lejlighedssammenlægninger

I 2021 var der ingen lejlighedssammenlægninger i foreningen.

Erhvervslejemålene

Da Coronaen igen ramte os i november, besluttede bestyrelsen igen at skabe lidt lys i den mørke tid, ved at sætte granguirlander med lys omkring alle vores butikker. På trods af Corona, er det lykkedes os at bevare alle butikker udlejet med samme lejere. Vores erhvervslejere er med til at tilføre huset liv både dag og aften, og ikke mindst lys i gaden i "øjnehøjde". Det er vi meget taknemmelige for.

Bestyrelsen

Ved denne generalforsamling genopstiller Annette Schang Olsen ikke. Annette kom ind i Vanløsegaards bestyrelse ved generalforsamlingen foråret 2016. Annette har bestridt posten som sekretær frem til 2021, og hun har utrætteligt indkaldt til møder og fulgt op med referater. Tak for indsatsen, Annette.

Til sidst vil vi gerne sige jer alle **TAK FOR GODT NABOSKAB I 2021**. Vi er knop-uenige til forsamlingerne, men gode naboer i opgangene. Det påskønner vi!

ad 4. Revideret regnskab med andelskroneværdi:

Revideret regnskab er vedlagt som bilag

Andelskroneopgørelse

Ifølge § 14 i foreningens vedtægter er andelskronen fastsat efter maksimal værdi iht. ABL § 5, stk. 2 litra B. Andelskroneforslaget fremgår af årsregnskabet 2021, som lægges i postkassen senest den 19.4.2022.

Bestyrelsen foreslår at vi fastholder fastfrysning af andelsværdien.

Hvorfor fastfryse Vurdering af ejendommen (flyttes til regnskab)

Den seneste vurdering er lavet i februar 2020, foretaget af Jette Lundsgaard fra Lundsgaard Erhverv ApS, og ejendommen vurderet til 209.600.000 kr. I forbindelse med godkendelse af regnskab 2019 indgik en note om, at Vanløsegaard fastfryser denne valuarvurdering. Det er en mulighed, som opstod på grund af "Blackstone-indgrebet" juli 2020, idet politikerne bag lovforslaget frygtede et fald i prisen for udlejningsejendomme, som dermed ville påvirke andelsforeningers værdisætning af deres ejendom - og dermed andelsværdien. Det er ikke sket, som frygtet. Bestyrelsen anbefaler alligevel, at vi fortsat fastfryser andelsvurderingen, for at holde andelskronen i ro under bygge/renoveringsprojektet, da en byggeproces ofte påvirker vurderingen negativt.

ad 5. Budgetforslag for 2022

A/B Vanløsegaard BUDGET 2022						
	Budget 2020	Resultat 2020	Budget 2021	Resultat 2021	Budget 2022	Noter til Budget 2022
INDTÆGTER						
Boligafgifter, medlemmer (bolig og erhverv)	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.677	9.393.625	Husleje reguleret med udviklingen i nettoprisindeks januar 22
Lejeindtægter erhverv og kældre	960.800	988.985	1.006.338	1.008.120	1.027.000	
Diverse indtægter -venteliste mv.	35.000	21.174	35.000	29.802	45.000	
INDTÆGTER I ALT	10.032.476	10.046.835	10.078.014	10.074.599	10.465.625	
UDGIFTER						
Driftsudgifter - faste udgifter, ejendommen						
Ejendomsskat / grundskyld	1.100.000	1.098.108	1.100.000	1.098.108	1.100.000	Uændret på grund af skattestop. 2022 kan ejendomsskatten stige med max 2,8 % p.a.
Forsikringer	125.000	140.204	175.000	170.093	263.500	Vores forsikringer er blevet dyrere - og vi betaler nu selvrisiko. VG har ansvarsfors. for best.
Forbrug - elektricitet	120.000	122.070	126.000	121.938	152.423	Som budget 2021 + 25 %
Forbrug - vand	450.000	426.059	470.000	499.968	535.500	Som budget 2021 + 5 %
Forbrug - fælles netværk					112.000	jf. beslutning på Generalforsamling 21
Dagrenovation, rottebekæmp, fortovsafgt.	375.000	327.694	397.000	396.816	400.615	
Renholdelse, snerydning, ejendomsservice	800.000	729.545	745.000	760.581	800.000	Ekstra rengøring og oprydning, byggesag
Vedligeholdelse -årlig og rullende (til håndv.	1.268.000	1.631.536	1.415.000	1.236.684	1.545.000	
Vedligeholdelse -særlig, efter plan (håndv.	2.315.000	820.921	1.135.000	-	475.000	
Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	390.000	461.334	500.000	23.857	250.000	Forberedelse til haveprojekt
Afskrivninger	914.119	875.966	910.119	898.932	900.000	varecentral, facader, maskiner, cykelskure
Øvrige omkostninger (genudlejning erhvervslejer)		11.610	-			
Lejlighedssammenlægning	50.000	0	50.000	0	50.000	Efter GF2016 afsættes 50.000 til én årlig sammenlægning
Ejendomsudgifter i alt	7.907.119	6.645.047	7.023.119	5.206.977	6.584.038	
Driftsudgifter - administration og aktiviteter						
Bogføring og revision	175.000	163.215	170.000	171.720	170.000	heraf 110.000 til bogføring
Advokathonorar og forsikringsmægler	125.000	54.938	100.000	93.750	100.000	
Valuar / ejendomsvurdering	90.000	-	-	-	-	Forslag om at vi fortsat fastfryser vaarvurderingen fra marts 2020
Bestyrelshonorar	205.000	201.999	317.500	206.136	328.651	Honorar følger aflønning efter mønsteroverenskomst for ejendoms- og servicef. jf. VGs
Generalforsamling, telefon og IT, ABF...	130.000	167.297	175.000	362.105	188.000	Stigning i 2021 p.gr.a ventelistesystem, hjemmeside, contractbook og flere ekstaord. GF
Fællesarrangementer og arbejdsdage	60.000	36.113	70.000	59.352	50.000	
Porto og gebyrer til banker og Nets	25.000	28.340	25.000	24.906	25.000	
Hensat tab på tilgodehavender og øvrige	40.000	11.610	40.000	-	40.000	
Administrationsudgifter i alt	850.000	663.512	897.500	917.969	901.651	
DRIFTSUGIFTER I ALT	7.392.119	7.308.559	7.920.619	6.124.946	7.485.689	
Finansielle poster						
PrioritetsRenter og bidrag	500.500	504.207	448.135	468.214	448.135	
Kurstab, gebyrer, renter	300	342	7.500	12.695	7.500	
Finansielle omkostninger i alt	500.800	504.549	455.635	480.909	455.635	
UDGIFTER i alt	7.892.919	7.813.108	8.376.254	6.605.855	7.941.324	
Driftsbalance	2.139.557	2.233.727	1.701.760	3.468.744	2.524.301	
Afdrag på prioritetsgæld	2.377.391	2.252.569	2.398.880	2.381.744	2.398.880	
Skat	50.000	65.384	50.000	96.674	65.000	
Regnskabsmæssige afskrivninger	- 914.119	-875.966	- 910.119	-898.932	- 900.000	
RESULTAT/Årets likvide over-undersk	626.285	791.740	212.999	1.889.258	960.421	

Nedenfor er posterne ”Vedligeholdelse – årlig” og ”vedligeholdelse – særlig” i budgetforslaget for 2022 nærmere specificeret:

Håndværkerudgifter (årlig og rullende vedligeholdelse)	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget 2021
VVS (vandvær, faldstammer mv)	200.000	134.710	200.000
Kloak / brønde / afløb	100.000	32.865	100.000
Murer	75.000	5.400	125.000
Tag	50.000	-	50.000
Snedker/tømrer (gulve, bjælker, træværk mv)	250.000	106.267	180.000
Glarmester	-	-	-
Elektriker og dørnlæg	220.000	188.892	200.000
Maler (Træværk, maling, oliering mv.)	30.000	42.236	20.000
Låsesmed inkl. Nøgler	70.000	46.923	50.000
Fællesarbejder (ude, inde, gartner, arbejdsdage)	80.000	71.206	60.000
Varmeanlæg	150.000	137.141	125.000
Øvrige vedligeholdelsesarbejder (materiel, ventilation mv)	250.000	301.498	305.000
Selvriaiko forsikringssager	20.000	17.108	-
i alt - årlig vedligeholdelse	1.545.000	1.084.246	1.415.000

Særlig vedligeholdelse / anlægsarbejde	Budget 2022	Realiseret 2021	Budget2021
Udskiftning og vedligeholdelse af VGs gamle vinduer -	300.000		
Skralderum istandsættelse, sedumtag og byttehylder	175.000		
Etablering af værksted i kælderen			
Sedum på garage		108.750	250.000
Kælder - lettere renovering			
Småreparation Linoleum, hovedopgange		9.063	10.000
Pullerter ved frisøren		19.650	25.000
i alt - særlig vedligeholdelse	475.000	137.463	285.000
I alt	2.020.000	1.221.709	1.700.000

Budget 2022 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 100-års jubilæum i 2024*
- *Betalbare boliger til alle generationer*

Af større planlagte arbejder i 2022 skal nævnes:

- Forberedelse til brug af byfornyelsesmidler
- Opgradering af vores IT-løsninger – især ventelistesystemet

ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 At boligafgiften ikke reguleres med nettoindekset for 2022, men boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, andel nr. 9 (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 2 **Køkkentrappe-vægge. Reparation af afskalning puds, maling vægge/
træværk. Opretning / tætning af opgangsdør**

Begrundelse: Vedligeholdelse under standard/påtrængende.

Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, andel nr. 9 (Høgholtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

Forslag 3 *Forslag til ønsket vedtægtsændring til næste generalforsamling.*

Ved salg af andel, skal ejer af andel kunne sælge direkte. Hvis der efter udarbejdelse af salg- og vurderingsrapport, og godkendt el-tjek og VVS tjek ikke er foretaget salg til intern venteliste, efter 1 mdr.

Begrundelse:

Forslagsstiller: Uffe Lykkebak, andel nr. 70 (Jyllingevej 47 st. th.)

ad 7. *Valg af bestyrelsesformand*

På valg er:

Formand Jakob Espensen

Modtager genvalg

ad 8. *Valg af bestyrelsesmedlemmer*

Valg af 2 nye bestyrelsesmedlemmer (til 2024)

ad 9. *Valg af suppleanter*

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Ad 10. *Valg af kritisk revisor*

Der skal vælges 1 kritisk revisor. Vælges for 2 år.

Denis Ljungbeck er på valg.

Ad 11. *Valg af kritisk revisorsuppleant*

Der skal vælges 1 kritisk revisorsuppleant. Vælges for 1 år.

Lone Rente Hansen er på valg.

ad 12. *Valg af revisor*

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

ad 13. *Eventuelt*