

# Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige

## Generalforsamling

**Onsdag 30. april 2014, kl. 19.00**

Kulturstationen Vanløse  
Heerupsalen  
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 kasserer
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
10. Valg af suppleanter
11. Valg af kritisk revisor
12. Valg af kritisk revisorsuppleant
13. Valg af revisor
14. Eventuelt

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

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

### ad 3. Beretning for året 2013

#### *Generelt*

Bestyrelsen har i 2013 haft et øget fokus på den generelle drift af A/B Vanløsegaard, herunder trappevask og gårdservice. Dette har blandt andet betydet, at bestyrelsen i 2013 opsagde de tidligere aftaler om trappevask og gårdmandsservice, og indgik nye aftaler med CCJ Ejendomsservice, om trappevask fra juli 2013 og om gårdmandsservice fra januar 2014.

Vedrørende gårdmandsservice indebærer den nye aftale blandt andet, at der vil være én mand på ejendommen mellem kl. 8 og kl. 11 i hverdage med henblik på aftaler med håndværkere.

På generalforsamlingen i 2013 vedtog andelshaverne, at bestyrelsen fik mandat til at indgå en aftale om økonomisk administration med NEMT AB. Dette betød, at den daglige økonomiske drift overgik til NEMT AB hen over sommeren. Bestyrelsen er tilfreds med samarbejdet og var forberedt på at en overgang til økonomisk administration ville have visse opstartsvanskeligheder, men mener under omstændighederne, at denne overgang er gået forholdsvis nemt. Bestyrelsen kan konstatere, at den økonomiske administration har frigivet kræfter til øvrige opgaver og at der nu kan spores en mere kontinuerlig drift af foreningen, hvilket er til fordel for både nuværende og kommende andelshavere i A/B Vanløsegaard.

I forlængelse af overgangen til økonomisk administration har bestyrelsen i 2013 haft øget fokus på andelshavere i restance, da det har kunnet konstateres, at der var forholdsvis mange andelshavere som ofte og i længere perioder var i restance med hensyn til betaling af boligafgiften. Der er i perioden siden generalforsamlingen i april 2013 blevet ekskluderet tre andelshavere på baggrund af restance.

Bestyrelsen kan oplyse, at der på nuværende tidspunkt er meget få andelshavere, der er i restance og at bestyrelsen kan konstatere, at der kommer færre andelshavere i restance.

Foreningen afholdte en ekstraordinær generalforsamling med valg af ny kasserer, som blev afholdt i Miljøkælderen på Kaløvej den 17. oktober 2013. Bestyrelsesmedlem Gritt Jakobsen blev valgt til ny kasserer, og suppleant Helle Larsen indtrådte som medlem af bestyrelsen.

Bestyrelsen har yderligere haft fokus på foreningens affald, blandt andet på grund af nye og kommende retningslinjer udstedt af Københavns Kommune. Dette har betydet, indsamlingsaftalerne med Københavns Kommune er blevet gennemgået og opdateret i forhold til foreningens behov. Bestyrelsen opfordrer derfor ligeledes andelshaverne til at overholde reglerne vedrørende affald, både med henblik på sortering af dagligt affald og storskrald samt holde øje med information i informationstavlerne ved skraldeskurene og på hjemmesiden *vg.dk/affald*.

A/B Vanløsegaard fik ny hjemmeside i 2012 og denne er blevet videreudviklet i løbet af 2013. Bestyrelsen har oplevet mange positive henvendelser omkring hjemmesiden og især vedrørende det forhold, at det nu er blevet nemmere for nuværende og kommende andelshavere at finde de relevante informationer. Der er stadig enkelte 'huller', så hvis man leder efter information og undrer sig over, at det ikke findes på hjemmesiden hører bestyrelsen meget gerne om det. Senest er tegningerne til vinduesspecifikationerne blevet fundet ved at en andelshaver efterlyste dem.

## ***Økonomi***

Resultatet for 2013 viser et overskud på ca. 3,6 mio. kr.

## ***Opfølgning fra sidste generalforsamling***

På A/B Vanløsegaards generalforsamling i 2013 blev det vedtaget at A/B Vanløsegaard skulle overgå til økonomisk administration af den daglige drift ved NEMT AB. Dette skete med virkning fra 1. juli 2013 og fungerer nu som planlagt.

Vedrørende vedtaget forslag, hvorved bestyrelsen blev pålagt at arbejde for at drage omsorg for bortskaffelsen af storskrald og elektronikaffald uden udgifter for foreningen. Bestyrelsen kan oplyse, at afskaffelsen af storskrald fungerer som hidtil. Vedrørende elektronikaffald henviser bestyrelsen til skuret ved siden af cykelstativerne ved Høgholtvej 36.

## ***Vedligeholdelse***

I 2013 har vi haft femårs gennemgang vedrørende renoveringen af gårdfacaden samt belægning og kloak i gården. Gårdfacaden blev foretaget af Enemærke & Petersen (E & P) og i forbindelse med gennemgangen blev der konstateret en del revner i facaden, både nye og gamle sætninger i murværket, som er blevet ordnet. Visse steder blev det endvidere konstateret, at pudsen på facaden var slået af på grund af blandt andet fugt og frost. Dette blev ordnet i henhold til garantien. Yderligere blev det konstateret, at afløbsbrøndene flere steder var sunket, og dette blev udbedret som vedligeholdelse.

Bestyrelsen har ligeledes udbedret og vedligeholdt ejendommen i forbindelse med de stormskader, der er sket i årets løb. En stor del af udgiften til udbedringerne på taget blev dækket af foreningens forsikring.

## ***Vurdering af ejendommen***

Valuarvurdering udarbejdet i april måned 2014 af EDC gav en vurderingssum på 155 mio. kr.. I forhold til 2013, er værdien på ejendommen steget ca. 8 %.

## ***Lejlighedssammenlægning***

I det forløbne år har vi ikke haft nogen lejlighedssammenlægninger.

### ***Overdragelser***

I 2013 er de fleste overdragelser ligesom for 2012 sket via ejendomsmægler. Der har været et meget beskedent fremmøde til fremvisningerne på den interne venteliste. Salg gennem mægler går i flere tilfælde dog nogenlunde hurtigt.

Bestyrelsen indkalder stadig først til fremvisning af lejligheder, når der er mindst to til salg. Det betyder, at der godt kan være ventetid før lejlighederne, bliver fremvist.

Hvis andelshavere, som vil sælge deres lejlighed, har et ønske om, at medsende en oversigt med billeder/beskrivelse af lejligheden, gør bestyrelsen gerne dette. Andelshaveren skal dog selv sørge for at printe og dække udgifter til ekstra porto, hvis det bliver nødvendigt.

### ***Miljøudvalg / Interessedage / Haveudvalg.***

Året 2013 var ingen undtagelse og det blev traditionen tro afholdt Interessedage i maj og august måned, hvor der blandt andet et skur til elektronikaffald, slutmaling af sokkel på indersiden af gården og en hel del havearbejde. Bestyrelsen vil gerne takke andelshaverne i A/B Vanløsegaard for det flotte fremmøde.

I februar blev der afholdt fastelavn, som igen var en stor succes med mange fremmødte og en god stemning. Der arbejdes fortsat på, at der afholdes flere arrangementer. Miljøudvalget modtager gerne flere input og gode ideer til hvad vi skal dele af oplevelser i foreningen. Alle er fortsat velkommen til møde op 1. tirsdag i hver måned kl. 17.00 i miljøkælderen (nedgang fra gården under Kaløvej 31). Så hold øje med opslag og giv dit besyv med, og hyg dig med dine med-andelshavere.

### ***Erhvervslejemål.***

Erhvervslejemålet på Jyllingevej 55 er blevet udlejet til Københavns Kommune og i primo september 2013 åbnede genbrugsbutikken 'Genbrugsriget', hvor otte handicappede sammen med pædagoger arbejder. Der har i lokalområdet været meget positiv opmærksomhed omkring åbningen af 'Genbrugsriget'.

På nuværende tidspunkt er alle erhvervslejemål i A/B Vanløsegaard lejet ud.

Som en afsluttende kommentar, vil bestyrelsen gerne takke for et godt år.

Bestyrelsen  
A/B Vanløsegaard

### **ad 4. Revideret regnskab med andelskrone**

Revideret regnskab er vedlagt som bilag  
Kommentarer er fremsat i beretningen.

**Andelskroneopgørelse**

Under henvisning til vores vedtægter er andelskronen fastsat efter maksimal værdi iht. ABL § 5, stk. 2 litra B. Andelskroneforslag kr. 593,18 pr. indskudskrone. Dette giver en stigning på ca. 19 % i forhold til sidste år.

**ad 5. Budgetforslag for 2014****A/B Vanløsegaard**

<b>Regnskab 2013</b>	<b>Budget 2013</b>	<b>Resultat 2013</b>	<b>Budget 2014</b>
<b>Indtægter</b>			
Boligafgifter andel/erhverv	9.848.784	9.781.039	9.932.239
Diverse indtægter	214.500	119.222	9.000
Antenneanlæg	0	0	0
I alt indtægter	10.063.284	9.900.261	9.941.239
<b>Driftsudgifter</b>			
Administration	250.000	51.250	102.500
Rådgiverbistand	450.000	303.722	450.000
Skatter og afgifter	1.840.000	1.717.937	1.840.000
Renholdelse	690.000	375.218	523.400
Lønninger	210.000	224.776	224.776
Diverse (el-udgifter)	320.000	386.656	400.000
Håndværkerudgifter	1.000.000	574.639	1.200.000
Lejlighedssammenlægning	40.000	0	40.000
Hensat tab på tilgodehavender	0	0	0
Henlæggelser vedligeholdelse	300.000	0	300.000
I alt driftsudgifter	5.100.000	3.634.198	5.080.676
<b>Finansielle poster</b>			
Renter-bidrag	1.880.000	1.856.448	1.860.000
Afskrivninger	883.000	883.000	0
Kurstab, gebyrer, renter	0	0	0
Forsikring	110.000	105.190	110.000
I alt	-7.973.000	-6.478.836	-7.050.676
<b>Driftsbalance</b>			
Afskrivninger	882.000	882.000	0
Afdrag på gæld	-1.716.948	-1.453.517	-1.755.267
Skat	0	0	0
<b>Resultat</b>	<b>1.256.336</b>	<b>2.849.908</b>	<b>1.135.296</b>

## **ad 6. Indkomne forslag**

### **Forslag 1. Affald**

Forslagsstiller: Andelshaver Denis Ljungbeck

Forslag: *"Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen for A/B Vanløsegaard, at få fjernet bohav og affald fra fælles arealer som lofter og kældre, så sådant kun forefindes i de aflukkede rum, som hver andelshaver har rådighed over, samt fjernelse af cykler/barnevågne og lignende, som der ikke er ejerskab til cykelkældre og skure, inden for en periode på tre måneder efter afholdelsen af generalforsamlingen."*

Bestyrelsen støtter ikke forslaget.

### **Forslag 2. Udskiftning af vinduer på hovedtrapper**

Forslagsstiller: Andelshaver Denis Ljungbeck

Forslag: *"Vinduer på hovedtrapper udskiftes inden for en periode på tre år, da manglende vedligeholdelse har forårsaget nedbrydning af træværk på en del af disse."*

Bestyrelsen støtter ikke det konkrete forslag.

### **Forslag 3. Husleje**

Forslagsstiller: Andelshaver Jørgen Dahl.

Forslag: *"At husleje 1 ikke reguleres med nettoprisindekset for 2013, men at husleje 1 forbliver uændret."*

Bestyrelsen støtter forslaget.

## **ad 7. Valg af formand**

Nuværende formand Tom Petersen modtager genvalg.

## **ad 8. Valg af kasserer**

Nuværende Gritt Jakobsen modtager genvalg.

## **ad 9. Valg af bestyrelsesmedlemmer**

Nuværende bestyrelsesmedlem René Johansen modtager genvalg.

Nuværende bestyrelsesmedlem Tanya Cohen modtager genvalg.

Nuværende bestyrelsesmedlem Helle Larsen modtager ikke genvalg.

**ad 10. Valg af 2 suppleanter**

Nuværende suppleant Lars Bøgel modtager genvalg.

**ad 11. Valg af kritisk revisor**

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

**ad 12. Valg af kritisk revisorsuppleant**

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

**ad 13. Valg af revisor**

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

**ad 14. Eventuelt**