

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
Generalforsamling

Torsdag 28. april 2016 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 formand
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

**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 2015

Generelt

Året 2015 var præget af kontinuitet og var uden helt store forandringer. Dog har der været store udskiftninger i bestyrelsessammensætningen.

Økonomi

Udskiftning af vinduer på hovedopgangstrapper var den største afvigelse i årets løb. Derudover har (Lene Larsen på vegne af) bestyrelsen løbende undersøgt, hvorvidt det har kunnet betale sig at omlægge foreningens lån.

Opfølgning fra sidste generalforsamling

Vinduesudskiftning på hovedopgangstrapper besluttet på den ekstraordinære generalforsamling i august blev igangsat og afsluttet i 2015.

Restancer

Der blev i 2015 ekskluderet en andelshaver for manglende betaling af husleje.

Vedligeholdelse

- Skiftet tage på vores skraldeskure
- Udskiftning af vinduer i hovedopgangstrapper
- Varmecentralen:

Vi har som bekendt igennem længere tid haft problemer med det varme vand. I samarbejde med Jakob og René fra Bestyrelsen har vores VVS'er og ingeniør fundet ud af at en af grundene er manglende tryk på det vandstik fra kommunen som forsyner vores varmtvandsproduktion. Der vil derfor i 2016 blive installeret en hydrofor for at hæve trykket på det varme vand så hele ejendommen kan få varmt vand.

Et andet og stort problem er defekte blandingsbatterier flere steder i ejendommen. Som tidligere omtalt i beboerinformationer, resulterer defekte blandingsbatterier i at det varme og kolde vand bliver blandet sammen ikke blot i den pågældende lejlighed men i hele stigestrengen.

Vi kæmper i samarbejde med vores samarbejdspartnere videre, og håber snarest at have løst problemet.

Bestyrelsesudskiftning

Denis Ljungbeck og Tanya Cohen valgte at udtræde af bestyrelsen. Bestyrelsen vil gerne takke dem begge for deres indsats.

Suppleant Micky Sørensen indtrådte i bestyrelsen for en kortere periode. Bestyrelsen vil gerne takke Micky for hans indsats i bestyrelsen.

Lån

Der er ikke optaget lån i 2015. Eksisterende lån fremgår af regnskabet.

Vurdering af ejendommen

Ifølge vedtægterne skal ejendommen værdisættes 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.

Nøglesystem

Det eksisterende nøglesystem er tungt og dyrt. Bestyrelsen begyndte i 2015 at undersøge alternativer (både hvad angår pris, omkostninger for foreningen og funktionalitet), men er endnu ikke i mål med en ny løsning.

Dørtelefonanlæg

De gamle dørtelefonanlæg giver problemer og besvær og er dyre at reparere. Vi udskifter løbende til en ny model i den rækkefølge, hvor der er fejlmeldinger på de gamle anlæg.

Huslejestigning

Det blev vedtaget på Generalforsamlingen 2015 at huslejen ikke blev reguleret med nettoindekset for 2015. Ingen huslejestigning.

Genbrugscontainernes placering og gårdmiljøet

Bestyrelsen er opmærksom på at genbrugscontainernes nuværende placering ikke er ideel, og arbejder på at få udarbejdet et projekt, der med udgangspunkt i dette problem blandt andet også adresserer manglen på lovlige cykelparkeringsmuligheder i gården. Det kunne ikke nås at få projektet klart til generalforsamling 2016, men arbejdet er nået så langt at bestyrelsen regner med at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling snarest.

Foreningsdatabasen

Foreningen råder over en database, der længe har været forældet, og som i 2015 gav store problemer i forhold til fx indkaldelser til fremvisninger. Bestyrelsen (Jakob og Morten) arbejder på at få implementeret en løsning, der dels kan betjenes online, dels kan indkalde online via e-mail. Når det system virker, vil vi undgå den indviklede papir-arbejdsgang, der gør processen med indkaldelser tung og langsommelig.

Erhvervslejemål

Andelshaver Irfan Janjua ønskede at overdrage kiosken, som han i sin tid overtog i 1997.

Bestyrelsen forhandlede sig til enighed med Asif og Sobia Shafique om at overtage kiosken pr 1.2.2016.

Bestyrelsen vil gerne takke Irfan for det store arbejde han har lagt i kiosken og vi håber at de nye kioskejere også har lyst til at blive i Vanløsegaard mange år ud i fremtiden.

Lejlighedssammenlægninger

Vi har haft én lejlighedssammenlægning i 2015 (Høgholtvej nr. 34, st.tv+1.tv)

Overdragelser

Der blev i 2015 solgt 21 andele i foreningen, hvilket er i den høje ende af hvad vi har set gennem årene. Tallet 'plejer' at ligge mellem 10 og 20. 21 salg svarer til en 'udskiftningsrate' på 8,2 år. Der blev der givet tilladelse til sammenlægning af lejlighederne Høgholtvej 34, st.tv. og 1. tv. Vi kan derfor sige velkommen til nye andelshavere i 20 andele.

Andelshaver/e	Lejlighed	Overtagelse
Pia Gylling Møgelose	Jyllingevej 39, 2. tv.	1. marts
Kasper Pasinski	Jyllingevej 55, 1. th.	15. marts
Christina Skandrup Tipsmark	Jyllingevej 45, 2. th.	1. april
Anja Sørensen & Morten Hostrup-Pedersen	Jyllingevej 41, 3. tv.	15. april
Jesper Børgager Hansen	Jyllingevej 43, 2. tv.	1. maj
Brian Misans Gade	Jyllingevej 47, 1. tv.	1. juni
Domitian Tamas-Selicean & Henrik Ulrik Anker Hansen	Høgholtvej 34, 1. tv.	1. juli
Mia Frederiksen & Mikael Skou Skjoldager	Høgholtvej 22, st. tv.	15. juli
Berit Strømme Andersen & Søren Ehlers	Jernbane Alle 92, 1. th.	15. juli
Mads Smed Sahlholdt	Jyllingevej 49, 2. th.	1. august
Mathias Linnemand Hansen	Jyllingevej 49, 3. th.	15. august
Jane Nyokabi Murage	Jyllingevej 49, 1. th.	1. september
Troels Madsen	Kaløvej 29, st. th.	1. september
Jonatan Nissen	Jernbane Alle 90, 3. tv.	1. september
Mads Hellerup Madsen	Jyllingevej 41, 1. th.	15. september
Maria Bøgeskov & Henrik Lomborg	Kaløvej 27, st. tv.	1. oktober
Mei Chen & Jian Chen	Jyllingevej 51, 1. tv.	1. oktober
Lena Overskov Brandes	Kaløvej 27, 2. th.	1. november
Zsofia Nagy Dolriis & Ole Dolriis	Jernbane Alle 90, 1. th.	1. november
Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard	Jyllingevej 47, 3. tv.	15. november
Morten Hansen	Jyllingevej 53, 2. tv.	1. december

Processen omkring køb og salg, særligt omkring byggearbejder og vvs

Når man laver badeværelse fører Niras som bekendt tilsyn på foreningens vegne. De er ikke rådgivere for andelshaver og skal kun sikre at der ikke sker vand- og fugtskader på ejendommen og hos naboerne. Vi oplever dog ved mange salg at folk bliver overrasket over at få fradrag for (typisk) manglende potentialudligning, "Niras førte jo tilsyn og 'godkendte'". Det som Niras tilser og godkender er altså de dele af badeværelset, der påvirker bygningen og foreningen, ikke selve eller hele badeværelset. Bestyrelsen påtænker at tilrette en proces, hvor Niras kan rådgive om hele projektet uden at det bliver foreningen, der skal betale den enkelte andelshavers badeværelse.

Konkret kunne vi forestille os en model, hvor det ville koste et fast beløb (fx 5.000 kroner) at få Niras til at rådgive når de alligevel er involveret i at føre tilsyn. For det beløb ville man så få den rådgivning, der gør at man kan få udført badeværelset så det bliver lovligt og godkendt. Desuden vil omkostninger til tilsyn med gennemførte forbedringsarbejder være en del af anskaffelsessummen, hvorfor de kan indgå som forbedring ved overdragelse (godsrevet som forbedring). Salg bliver ikke gennemført før konstaterede ulovligheder er udbedret.

I forbindelse med køb og salg overvejer vi ligeledes at indføre vvs-tjek. I forvejen er der elsyn af lejlighederne og udgifterne til vvs-tjek påregner vi at kunne afholde indenfor det beløb vi i forvejen opkræver i forbindelse med køb og salg.

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. 760,11 pr. indskudskrone.

ad 5. Budgetforslag

A/B Vanløsegaard

	Budget 2014	Resultat 2014	Budget 2015	Resultat 2015	Budget 2016	Kommentarer, Budget 2016:
Indtægter						
Boligafgifter andel/erhverv samt erhvervslejem	9.932.239	9.943.354	10.020.000	9.943.354	9.969.154	Note 1 og 2 i Årsrapport 2015
Diverse indtægter	9.000	11.400	11.400	9.000	9.000	Note 3 i Årsrapport 2015
Antenneanlæg	0	-	-	-	-	
I alt indtægter	9.941.239	9.954.754	10.031.400	9.952.354	9.978.154	Note 1, 2 og 3 i Årsrapport 2015
Driftsudgifter						
Nedsættelse af boligafgift med 1,7 procent				-	156.280	Evt. generalforsamlingsbeslutning
Administration (bogføringsassistance)	102.500	97.000	125.000	99.535	104.512	Note 7 i Årsrapport 2015. Resultat 2015 + 5%
Rådgiverbistand (advokat, revision, ingeniør, vurderingshonorar)	450.000	332.175	400.000	397.510	450.000	Note 7 i Årsrapport 2015. Som 2013 og 2014
Skatter og afgifter (Ejendomsskat)	1.840.000	2.010.549	2.050.000	2.049.099	2.151.554	Note 4 i Årsrapport 2015. Resultat 2015 + 5%
Renholdelse (ejendomsservice og snerydning)	523.400	535.374	550.000	521.055	547.108	Note 5 i Årsrapport 2015. Resultat 2015 + 5%
Lønninger (bestyrelseshonorar)	224.776	185.022	224.776	170.356	224.776	Note 8 i Årsrapport 2015.
Diverse (elektricitet)	400.000	111.282	400.000	123.796	200.000	
Håndværkerudgifter (vedligeholdelse, løbende)	1.200.000	627.390	1.200.000	1.002.446	1.100.000	Note 6 i Årsrapport 2015. Ekskl. vejbelægning var Resultat 2015: kr. 386.420
Lejlighedssammenlægning (Øvrige omkostninger)	40.000	-	40.000	84.338	120.000	Opjusteret som følge af øgede krav
Hensat tab på tilgodehavender	-	-	-	-	-	
Henlæggelser vedligeholdelse	300.000	-	300.000	-	300.000	
I alt driftsudgifter	5.080.676	3.898.792	5.289.776	4.448.135	5.197.949	
Finansielle poster						
Renter-bidrag	1.860.000	1.830.730	1.880.000	1.878.306	1.880.000	Note 10 i Årsrapport 2015.
Afskrivninger	-	902.570	883.000	902.570	925.134	Note 11 i Årsrapport 2015.
Kurstab, gebyrer, renter	-	-	-	-	-	
Forsikring	110.000	93.232	100.000	96.097	100.902	Note 4 i Årsrapport 2015. Resultat 2015 + 5%
I alt	-7.050.676	-6.725.324	-8.152.776	-7.325.108	-8.103.985	
Driftsbalance	2.890.563	3.229.430	1.878.624	2.627.246	1.874.169	
Afskrivninger	-	-	-	-	-	
Afdrag på gæld	-1.755.267	-1.755.267	-1.700.000	-1.817.010	-1.817.010	
Skat	-	-	-	-	-	
Resultat	1.135.296	1.474.163	178.624	810.236	57.159	

6. Indkomne forslag:

Forslag 1

At boligafgiften ikke reguleres med nettoprisindekset for 2015, men at boligafgiften forbliver uændret.

Begrundelse: Jf. beslutning på generalforsamlingen 23. april 2009 stiger huslejen med nettoprisindekset.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 2

At boligafgiften sænkes med 1,7 procent.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 3

At det opkrævede beløb for à conto varme hæves med 10 procent.

Forslagsstiller: Jørgen Dahl (Høgholtvej 26, 1.tv)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Samlet begrundelse for forslag 2 og 3:

Forslag 2 og 3 giver netto ingen ændring af den samlede boligafgift. Der sker en omfordeling, så en større del går til varmemeforbruget. Der er taget udgangspunkt i en 2 værelse lejlighed. For den enkelte andelshaver kan den samlede boligafgift godt blive en smule højere eller lavere, da fordelingen mellem boligafgift og varme ikke er ens for de enkelte lejligheder.

Bestyrelsens kommentarer til forslag 2 og 3:

Bestyrelsen bemærker, at forslaget betyder en nedsættelse af boligafgiften. Der ændres ikke ved det beløb, der skal betales for varmen, kun på det beløb der forlods opkræves hertil.

Bestyrelsen har noteret sig at forslaget betyder en reduktion af boligafgiften og har justeret driftsbudgettet så det tager højde for dette.

A conto beløbet justeres, så det bedre passer med et normalt varmeår – kolde vintre vil stadig betyde efterbetaling, mens varme vintre vil medføre at man får penge tilbage på varmeregnskabet.

Forslag 4

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå kontrakt med Fibia om levering af fiberbaseret internet og andre ydelser på foreningens fibernet.

Begrundelse: Bestyrelsen har forhandlet en bedre kontrakt, der erstatter den tidligere aftale med Dansk Bredbånd og medfører væsentligt lavere priser på fiberbredbåndsforbindelser. Den nye aftale binder foreningen i tre år med seks måneders opsigelsesvarsel herefter. Det vil stadig være frivilligt om man som andelshaver ønsker at være kunde hos Fibia, ligesom der ikke i øvrigt ændres ved de forhold omkring tv, radio og internet, der gælder i forvejen.

Priserne ifølge det kontraktudkast foreningen har modtaget er som følger. I dag betales fx 299 kroner om måneden for en 60/60 Mbit/s-forbindelse. Med det nye forslag vil man kunne få en 100/100-forbindelse for 109 kroner om måneden:

Produkt	Priser inklusive moms (DKK)
Internet (Mbit/s)	
100/100	Listepris 399,00 – Rabat 290 = 109,00
250/250	Listepris 499,00 – Rabat 320 = 179,00
500/500	Listepris 999,00 - Rabat 400,00 = Nettopris 599,00

Produkt	Priser inklusive moms (DKK)
Telefoni	
Telefoni Forbrug	Nettopris 9,00 (+ forbrug)
Telefoni Fri Fastnet	Listepris 99,00 - Rabat 30,00 = Nettopris 69,00

De oplyste priser er gældende for 2016. Nettoprisindekset for august 2015 er 133,1.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 5

Bestyrelsen bemyndiges til at omlægge andelsboligforeningens kontantlån oprindelig kr. 28.924.000 til et nyt kontantlån med fast rente. Bestyrelsen bemyndiges herunder til at foretage løbetidsforlængelse indtil 30 år. Bestyrelsen kan herunder opsig det eksisterende lån og kan tegne kurssikringsaftale for såvel indfrielsen af det eksisterende som for optagelsen af det nye lån. Bemyndigelsen er betinget af at der kan forventes en samlet besparelse i den løbende ydelse, der over en periode på ca. 5 – 8 år kan dække omkostninger og kurstab.

Begrundelse: Forlængelse af den bemyndigelse af bestyrelsen, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling 2015.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 6

Bestyrelsen bemyndiges til, efter forudgående konsultation med rådgivere, revisorer, administrationsselskab og den af generalforsamlingen valgte kritiske revisor, ved en rentetilpasning at omlægge andelsboligforeningens FlexLån FIT til et nyt lån med fast rente og en løbetid på indtil 20 år.

Begrundelse: Forlængelse af den bemyndigelse af bestyrelsen, der blev vedtaget på den ordinære generalforsamling 2015.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Forslag 7

Det tillades, at der holdes op til to katte.

Begrundelse: Det er et stort ønske hos mange at måtte holde kat.

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

Bestyrelsens generelle kommentarer til forslag 8-9:

Generalforsamlingsbeslutningen fra 2003 tilsigtede en tilskyndelse til ændring af A/B Vanløsegaards samlede boligmasse, som den nuværende bestyrelse i hovedsagen kan støtte op om. A/B Vanløsegaard har mange små og for få store lejligheder. Dog er vi i bestyrelsen bekymrede over, om det med de nuværende regler fremover fortsat vil være muligt at få en lille lejlighed med have, ligesom vi ikke synes at besværet og omkostningerne ved lodrette sammenlægninger står mål med udbyttet. Derfor nedenstående to forslag.

Forslag 8 Forslag til ændring af regler for sammenlægning af lejligheder

§ 1

Ved salg af en andel skal de omkringliggende lejligheder tilbydes denne med henblik på sammenlægning. Hvis mere end en andelshaver ønsker at sammenlægge, er det den andelshaver med højest medlemsanciennitet som tilbydes lejligheden.

§ 2

En havelejlighed kan kun tilbydes til overtagelse til sammenlægning én gang. Ved efterfølgende overdragelser kan en havelejlighed ikke overtages efter disse regler.

§ 3

Foreningen afholder omkostninger til etablering af gennemgang mellem de to lejligheder og blænding af for og bagtrappe, dog maksimalt kr. 50.000. Beløbet reguleres samtidigt og med den procentvise stigning som boligafgift 1. Udgifter til flytning af el- og vandinstallationer, samt alle andre udgifter ved sammenlægningen, afholdes af andelshaveren, der også er ansvarlig for at sikre byggetilladelse og andre offentlige godkendelser.

§ 4

*Stk. 1: Sammenlægningen skal godkendes af de offentlige myndigheder.
Stk. 2: Sammenlægningen skal påbegyndes straks efter godkendelsen er opnået.*

§ 5

Denne liste går forud for listen "REGLER FOR TILDELING AF LEJLIGHEDER"

§ 6

Andelshavere der overtager en andel til sammenlægning efter denne regel slettes fra ventelisten.

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse: Der har været to sammenlægninger af havelejligheder på Høgholtvej og en på Kaløvej – og det kan forudses, at de mange små og dermed billige havelejligheder foreningen i dag råder over vil forsvinde med de nuværende regler.

Forslag 9 Forslag til ændring af regler for sammenlægning af lejligheder – Begrænsning af muligheden for at sammenlægge lejligheder i højden

I reglerne om lejlighedssammenlægning som besluttet på generalforsamlingen 24/4 – 2003 ændres § 1 således, at der kun gives tilladelse til vandrette sammenlægninger:

§ 1

Ved salg af en andel skal de vandret omkringliggende lejligheder tilbydes denne med henblik på sammenlægning. Hvis mere end en andelshaver ønsker at sammenlægge, er det den andelshaver med højest medlemsanciennitet som tilbydes lejligheden..

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse: Københavns kommunes krav, specielt hvad angår specifikation og udførelse af trapper, er blevet meget mere omfattende end de var på det tidspunkt i 2003, hvor generalforsamlingen vedtog de nuværende regler. Det kan oplyses, at kun to lejligheder er blevet lagt sammen med overboen i de 13 år siden den oprindelige beslutning, begge havelejligheder på Høgholtvej. Sagsgangen er tung og trapper medfører meget spildplads.

ad 7. Valg af formand

Tom Petersen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Bestyrelsen foreslår bestyrelsesmedlem Jakob Espensen, der modtager valg.

ad 8. Valg af bestyrelsesmedlemmer

René Johansen er på valg. Modtager genvalg.

Jakob Espensen er på valg. Modtager ikke genvalg.

Tom Petersen modtager valg.

Der skal vælges fire bestyrelsesmedlemmer for en periode af to år.

Bestyrelsen indstiller René Johansen og Tom Petersen.

ad 9. Valg af 2 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.

Jørgen Dahl blev på sidste års generalforsamling valgt for en toårig periode. Men pga snarlig udtrædelse af foreningen vil det være på sin plads at vælge en ny kritisk revisor.

ad 11. Valg af kritisk revisorsuppleant

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

Line Specht er på valg.

ad 12. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

Regler og vedtægter for A/B Vanløsegaard findes på vg.dk/regler.