

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

indkalder hermed til den årlige
generalforsamling

Tirsdag 24.08. 2021 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 bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter
9. Valg af kritisk revisorsuppleant
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

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

OBS! Husk at medbringe gyldigt Coronapas

ad 1. Valg af dirigent

ad 2. Valg af stemmetællere

ad 3. Beretning for året 2020

Generelt

2020 – et år der vil gå over i historiebøgerne, fordi Corona-pandemien ramte landet med nedlukning i tidlige forår. Stort set alle fællesaktiviteter blev lukket ned og den årlige generalforsamling udskudt, til vi kunne mødes igen, forsigtigt og med afstand.

I 2020 lagde Københavns Kommune en ny pulje ud til byfornyelsesmidler - efter flere års nedlukning. Vi søgte om midler til at forbedre Vanløsegaards klimaskærm, så vi kan reducere varmekonsum og CO₂-udledninger: nyt tag med indbyggede solceller, bedre ventilationsanlæg med varmegenvinding, regnvandsopsamling og installationer i de sidste wc-er uden gulvafløb. Corona-restriktioner gjorde, at vi desværre ikke løbende kunne invitere til beboermøder, for at lodde stemningen og orientere om mulighederne. December 2020 fik vi så den julegave, vi nu kan arbejde med: ca. 20 millioner kroner i tilskud, til det vi har søgt om.

Bygning og gård

Bestyrelsen har holdt fast i at mødes – på Teams og ”hybridmøder” – så den daglige drift kunne holdes i gang og planlagte vedligeholdelsesprojekter kunne komme i mål. Nedenfor følger en gennemgang af bygningsforbedringer i 2020

Renoverede skraldeskure

I foråret 2020 påbegyndte en længe tiltrængt renovering af vores 4 skraldeskure. Resultater er oppudsede skraldeskure i resten af bygningens farver; sedum/grønt tag og indvendige reparationer med oppudsning, maling af alle flader, ny belysning og kantlister, så skralde-containerne ikke ødelægger væggen. Vi er næsten i mål. Muren i skraldeskuret ved varmecentralen (saltlageret) volder stadig problemer. Der arbejdes endvidere på at lave byttefaciliteter.

Isolering af etageadskillelser i kælderen

Det har længe været et ønske fra både beboere i stuelejlighederne og bestyrelsen, at få isoleret loftet i kældrene, så der bliver mindre fodkoldt i stuerne, og varmetabet mindskes. I foråret 2020 lykkedes det at blive helt færdige med dette projekt, som er med til at sikre os en bedre udnyttelse af varmen – og dermed en bedre klimaskærm.

Udskiftning af de sidste 1-lagsvinduer i lejlighederne

Oprindeligt blev der i 2018 sat penge af til at få skiftet de sidste, næsten 100 år gamle 1-lagsvinduer i lejlighederne. Men det blev først i 2020 at denne udskiftning blev gennemført. Forhåbentligt vil også dette tiltag kunne aflæses i vores kommende varmeregninger. Arbejdet blev gennemført hen over sommeren 2020. Kældervinduer mod haverne er de sidste, oprindelige 1-lagsvinduer, der endnu mangler at blive skiftet.

Vand - brugsvandsinstallationer

I de senere år har der vist ikke været en årsberetning uden af arbejdet med vandet i Vanløsegaard har været omtalt. Sådant også i 2020, fordi den ene trykforøger/hydrofor, der sidder i kælderen Jernbane Alle 94, har larmet med en konstant hyletone. Der har været flere forskellige fagfolk omkring projektet, for at få hyletonen til at forsvinde: Rådgivere, VVS'ere og Grundfos, der har leveret pumpen. Sidst i 2020 lykkedes det endeligt at skaffe ro. Vi er kede af, at det har taget så lang tid at få fjernet denne generende lyd, og siger stor TAK for tålmodigheden til alle de beboere, der har været generet af den.

Nye postkasser

Mange af foreningens postkasser var slidte og ødelagte. Da det firma, der leverede de gamle postkasser, var gået ned, og det derfor ikke længere var muligt at skaffe reservedele eller udskifte løbene, besluttede bestyrelsen at udskifte alle postkasser mod Jyllingevej, Høgholtvej og Kaløvej. Postkasserne var allerede udskiftet til Jernbane Alle -siden nogle år forinden.

Værkstedet

I løbet af 2020 har håndværkerudvalget stået for at renovere det gamle gårdmandsrum i kælderen – nedgangen ved Jyllingevej nr. 53. Det er blevet så fint. Med en bred vifte af værktøj, til brug for alle andelshavere. Værkstedet skulle have været indviet i december 2020 – men invitationen måtte trækkes tilbage på grund af Corona-restriktioner. Vi holdt intro-åbent den 12. juli og alle interesserede kunne komme forbi og samtidig få opdateret deres nøglebrik.

Nyt gårdmiljø

Bestyrelsen og håndværkerudvalget har i nogen tid arbejdet med forslag til gårdforbedringer. Vores gamle alléer har det ikke godt- med en nedslidt asfalt og bornholmske rønne-træer, der er ved at gå ud. Bestyrelsen inviterede derfor Landskabsarkitekt Mette Sofie Rybak (Ry) til at gennembearbejde vores tanker. Disse blev fremlagt til generalforsamlingen i oktober 2020, og Ry faciliterede en proces. Det er der kommet flere gode og kreative forslag ud af. Men på grund af tildelingen af byfornyelsesmidler og et evt. renoveringsprojekt, vil bestyrelsen anbefale, at vi lader dette arbejde ligge til næste generalforsamling 2022. Gårdprojektet er det sidste der skal gøres, formodentligt først i det tidlige forår 2024. Denne generalforsamling koncentrerer vi os om områdefornyelsesmidlerne. Så tager vi gårdprojektet i næste omgang – måske med etablering af et gårdudvalg.

Lidt gårdforskønnelse er det dog blevet til i løbet af 2020 med indkøb af håndlavede zink-blomsterkasser til alle vores gelændere ved kældernedgangene.

Faldstammer og kloakker

Nogle forbedringer er meget synlige – som vores nye flotte skraldeskure med grønne tage – mens andre er skjulte, og lidt ”irriterende” udgifter, fordi de ikke syner af meget – og vi forventer, at det bare virker. Som vore køkkenfaldstammer, der fik en spuling i efteråret og kloakkerne mod Jernbanealle, der fik et ordentligt eftersyn i foråret 2020 på grund af propper og vandudsivning i flere omgange.

Økonomi og Restancer

Restancer

I 2020 blev der ekskluderet to andelshavere. Der er bopælspligt i Vanløsegaard.

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”. Vurderingen blev 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 er opstået på grund af ”Blackstone-indgrebet”, idet man frygtede, da denne lov blev vedtaget, at det ville betyde et fald i prisen for udlejningsejendomme – som dermed også vil påvirke vurderingen af vores bygning - og dermed andelsværdien. Det er ikke sket, som frygtet. Bestyrelsen anbefaler alligevel, at vi fastfryser andelsvurderingen / værdien, for at holde andelskronen i ro under det formodede renoveringsprojekt.

A/B Vanløsegaard – fire gader, fælles centrum

En andelsforening er et fællesskab om gode boligfaciliteter og nærhed i det sociale liv. At kende sine naboer og føle at man kommer hjem, når man ser Vanløsegaard i det fjerne. Coronaen forhindrede dog, at vi kunne fortsætte med at mødes til gamle traditioner og nye initiativer. Vi nåede dog at holde nytårstaffel og fastelavnsfest, med 59 festklædte deltagere, inden landet lukkede ned. Trods Corona og afstand blev der tid til en anden form for corona-selskabelighed, som at Dannebrog blev hejst hver morgen fra marts til juni.

Gammel gårdsangertradition genopdages

I april og maj fik vi dagligt besøg af gårdsanger Lars Grand med sin harmonika. Kl. 18.30 blev der spillet op til fællessang i gården – samtidig med at flaget blev taget ned. Det hele blev rundet af med en lille gårdkoncert med Halvdanskerne i slutningen af maj.

I december sang vi julen ind til et fælles arrangement i olielampens skær i gården. Under ledelse af Sara Futtrup og hendes musiker.

Fællesspisning og Sankt Hans

På afstand, og med masser af sprit mv, tog Line Specht initiativ til at invitere til grillede hottere i det lune majvejr. Senere i juni blev der inviteret til Sct. Hans – når nu alle andre forsamlinger i landet var blevet lukket ned.

Håndværkerudvalget

En gruppe andelshavere har etableret sig omkring mindre og større håndværksmæssige forbedringer i Vanløsegaard. Det er bl.a. håndværkerudvalget, der klargør havemøbler i foråret og pakker ned i efteråret. De har repareret gårdens mooncar – til glæde for gårdens børn. Og i december berigede de os med endnu mere flotte og strålende juletræer, Vanløsegaard har set. Stor TAK til dem.

Ventelistesystem

Det nye online-ventelistesystem er blevet bedre integreret med Vanløsegaards nye hjemmeside – og det er også blevet opdateret, så man kan betale til ventelisten via mobile-pay. Med venteliste-systemet er vi ved at opbygge Vanløsegaards egen database, så vi selv har styr på foreningens "kartotek".

Overdragelser

I 2020 blev der solgt 20 andele i foreningen. Vi 'plejer' at sælge mellem 10 og 21 lejligheder. 20 salg svarer til, at foreningen har en 'udskiftningsrate' på 8,5 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

På grund af coronaen har vi været nødsaget til at ændre i proceduren omkring lejlighedssalg, så der nu lægges billeder af lejligheder til salg på Vanløsegaards hjemmeside, hvorefter alle på ventelisten inviteres til at orientere sig via hjemmesiden og tage personlig kontakt til sælger, hvis de ønsker at tage lejligheden i nærmere besigtigelse.

Velkommen til nye (og gamle) andelshavere, der købte lejlighed i 2020:

Thomas de Voss	1.01.2020
Mads Søgaard Nielsen	1.01.2020
Jacob Hyldal Jacobsen	1.03.2020
Nickie Cecilie Molochodis Lubrin og Hjörtur á Fløtti	15.3.2020
Hanne Toftekær	1.4.2020
Nicholas Preisler	15.4.2020
Britt Marie Engelbrecht	1.5.2020
Mette Vilken Bramsført	15.5.2020
Joy Amping Wade & Victor Engelberth Berning	1.6.2020
Emilie Juul Hansen	1.6.2020
Natasha Louise Hoffmann Jackowski	1.6.2020

Simon Røssell Vergo	15.6.2020
Josephine Amalie B. Sachse & Kristoffer Millandt Larsen	1.7.2020
Joakim Ousager Andersen	15.8.2020
Siri Montell	15.8.2020
Sacha Agerbo Christensen	15.8.2020
Mikkel Boye Kamper	15.8.2020
Katrine Jaqueline Johnston	15.9.2020
Nichlas Wendt Kjærulf	15.12.2020
Lucas Bendix Endersen	15.12.2020

Lejlighedssammenlægninger

I 2020 var der ingen lejlighedssammenlægninger i foreningen.

Erhvervslejemålene

Corona ramte flere af vores erhvervslejere med nedlukning. Derfor tilbød vi nogle måneders henstand, inden der kom gang i Danmark igen. Da Danmark så ud til at lukke ned igen slut november, besluttede bestyrelsen at skabe lidt lys i en mørk tid, ved at sætte granguirlander med lys omkring alle vores butikker. Både vores lysudsmykning og juleudsmykningen i Jernbane Alle fik lov til at hænge januar ud – efter flere positive opfordringer hertil i Vanløsegruppen på Facebook.

På trods af Corona er det lykkedes os i 2020 at bevare alle butikker udlejet. 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 glade for.

Bestyrelsen

Nytiltrådte Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard var nødt til at stoppe igen på grund af et arbejdsskift. Det blev et kort, men godt bekendtskab, og vi siger tak fordi Jo viste arbejdet interesse – og håber hun får tid til at gå ind i arbejdet senere. Ind trådte i stedet 2. suppleant Thomas de Voss, da 1. suppleant Tina gik på barsel i december 2020.

Til sidst vil vi gerne sige jer alle **TAK FOR ET FANTASTISK NABOSKAB I 2020.**

Corona sendte de fleste af os hjem. Hjemmet blev vores arbejdssted, klasseværelse, restaurantoplevelse, feriedestination, fitnesssted, frisørsalon.... Vi var alle mere eller mindre hjemsendt. Det gav et øget tryk på net-linjer og tålmodighed med vores naboer, der også var mere hjemme. TAK for tålmodighed og overbærenhed. Der har været naboklager – ja – men slet ikke i et omfang man ellers kunne forvente af så mange hjemsendte mennesker, i et meget lydt, gammelt hus!

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. **1.018,04 kr.** pr. indskudskrone. Bestyrelsen foreslår at fastholde fastfrysning af andelsværdien – og dermed andelskronen.

ad 5. Budgetforslag for 2021

A/B Vanløsegaard BUDGET 2021						
	Budget 2019	Resultat 2019	Budget 2020	Resultat 2020	Budget 2021	Noter til Budget 2021
INDTÆGTER						
Boligafgifter, medlemmer (bolig og erhverv)	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.036.676	9.162.638	Husleje- nettoprisindeks-reguleret
Lejeindtægter erhverv og kældre	694.800	825.104	960.800	988.985	1.006.338	
Diverse indtægter -venteliste mv.	24.000	34.072	35.000	21.174	35.000	
INDTÆGTER I ALT	9.755.476	9.895.852	10.032.476	10.046.835	10.203.976	
UDGIFTER						
Driftsudgifter - faste udgifter, ejendommen						
Ejendomsskat / grundskyld	1.098.108	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	95.000	126.444	125.000	140.204	175.000	Vores forsikringer er blevet dyrere - og vi betlæer nu selvrisiko. VG har ansvarsfors. for best. Som budget 2020 + 5 %
Forbrug - elektricitet	115.186	111.029	120.000	122.070	126.000	
Forbrug - vand	523.400	446.482	450.000	426.059	470.000	
Dagrenovation, rottebekæmp, fortovsafgt.	357.853	337.723	375.000	327.694	397.000	
Renholdelse, snefykning, ejendomsservice	750.000	649.521	800.000	729.545	745.000	
Vedligeholdelse -årlig og rullende (til håndværk)	1.200.000	631.689	1.268.000	1.631.536	1.415.000	Der blev brugt få penge på alm. vedligehold i 2019, som ikke svarer til det ønskede niveau. Se detaljeret oversigt på næste side
Vedligeholdelse -særlig, efter plan (håndværk)	861.389	136.709	950.000	2.079.777	1.135.000	
Vedligeholdelse -rådgiverbistand (ing mv)	150.000	223.828	390.000	510.202	500.000	Forberedelse til udskiftning af tag mv. / Byfornyelsesmidler
Afskrivninger	776.572	792.869	914.119		910.119	varmecentral, facader, maskiner, cykelskure
Øvrige omkostninger (genudlejning erhvervslejer)						
Lejlighedssammenlægning	50.000	-	50.000	0	50.000	Efter GF2016 afsættes 50.000 til én årlig sammenlægning
Ejendomsudgifter i alt	5.977.508	4.554.402	6.542.119	7.065.195	7.023.119	
Driftsudgifter - administration og aktiviteter						
Bogføring og revision	182.737	167.339	175.000	169.464	170.000	heraf 110.000 til bogføring
Advokatkontrakt og forsikringsmægler	125.000	174.377	125.000	54.938	125.000	
Valuar / ejendomsvurdering	50.000	90.000	90.000	90.000	90.000	Forslag om at vi fastfryser vauurvurderingen fra marts 2020
Bestyrelseskontrakt	172.472	194.611	205.000	201.999	207.500	Honorar følger mønsteroverenskomst for ejendoms- og servicef. jf. VGs vedtægter
Generalforsamling, telefon og IT, ABF...	110.000	115.066	130.000	161.047	175.000	Stigning senere år p.gr.a ventelistesystem, hjemmeside og contractbook
Fællesarrangementer og arbejdsdage	130.000	133.595	60.000	36.113	70.000	Coranaen sætter fortsat en dæmper på fælles aktiviteter
Porto og gebyrer til banker og Nets	25.000	24.565	25.000	28.340	25.000	
Hensat tab på tilgodehavender og øvrige		1.335	40.000	11.610	40.000	
Administrationsudgifter i alt	795.209	900.888	850.000	753.511	812.500	
DRIFTSUDGIFTER I ALT	6.772.717	5.455.290	7.392.119	7.818.706	7.835.619	
Finansielle poster						
PrioritetsRenter og bidrag	1.069.370	997.507	500.500	504.207	465.636	
Låneomlægning		972.498				
Kurstab, gebyrer, renter		342	300	342	7.500	
Finansielle omkostninger i alt	1.069.370	1.970.347	500.800	504.549	473.136	
UDGIFTER i alt	7.842.087	7.425.637	7.892.919	8.323.255	8.308.755	
Driftsbalance	1.913.389	2.470.215	2.139.557	2.228.129	1.895.221	
Afdrag på prioritetsgæld	2.080.435	2.252.569	2.377.391	2.252.569	2.384.316	
Skat		57.926	50.000	57.926	50.000	
Regnskabsmæssige afskrivninger	- 776.572	- 792.869	- 914.119	-	- 910.119	
RESULTAT /Årets likvide over-undersku	609.526	952.589	626.285	-82.366	371.024	

Nedenfor er posterne "Vedligeholdelse – årlig" og "vedligeholdelse – særlig" i budgetforslaget for 2021 nærmere specificeret:

Håndværkerudgifter (årlig og rullende vedligeholdelse)	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
VVS (vandvær, faldstammer mv)	200.000	175.750	145.000
Kloak / brønde / afløb	100.000	86.079	120.000
Murer	125.000	207.623	125.000
Årligt Tageftersyn	50.000	46.350	50.000
Snedker/tømrer (gulve, bjælker, træværk mv)	180.000	256.738	280.000
Garmester	-	-	1.000
Elektriker og el-artikler (Lys i opgange, installationer mv)	200.000	243.381	210.000
Maler (Træværk, vinduer..)	20.000	11.625	20.000
Låsesmed inkl. nøgler og dørpumper mv.	50.000	87.195	77.000
Fællesarbejder (Have, kontor og miljø.k.grafitti, småanskaffelser)	60.000	113.803	60.000
Varme anlæg	125.000	109.804	45.000
Øvrige vedligeholdelsesarbejder - altanreparationer mv	305.000	179.301	135.000
i alt - årlig vedligeholdelse	1.415.000	1.517.649	1.268.000

Særlig vedligeholdelse / anlægsarbejde	Budget 2021	Realiseret 2020	Budget 2020
Udskiftning og vedligeholdelse af VGs gamle vinduer -		833.863	890.000
Skralderum istandsættelse, sedumtag og byttehylder		477.901	550.000
Etablering af værksted i kælderen		64.875	100.000
Isolering af etageadskillelse - kælder		413.722	415.000
Nye postkasser		289.417	300.000
Faldstammer		113.888	
Sedum på garage	250.000		
Kælder - lettere renovering	600.000		
Småreparation Linoleum, hovedopgange	10.000		
Installation af røgalarmer	250.000		
Pullerter ved frisøren	25.000		
i alt - særlig vedligeholdelse	1.135.000	2.193.665	2.255.000
I alt	2.550.000	3.711.314	3.523.000

Budgettet 2021 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*

Af større planlagte arbejder i 2021 skal derfor nævnes:

- Evt. forberedelse til brug af byfornyelsesmidler – klargøring af kælder til tagudskiftning
- Renovering af småkure i gården – så de sidste for grøn tagbelægning
- Reparation af fortov ved frisør samt opsætning af pullerter
- Nødvendige småreparationer af opgange. Hovedopgange og bagtrapper renoveres som det sidste efter den evt. store reparation af vores tag mv.

Afskrivninger

Vi har følgende lige nu følgende afskrivninger:

	Antal år	Anskaffelsessum	Afskrivning 2020	Restværdi 2020	Afskrivning 2021	Restværdi 2021
Varmecentral (1997)	25	4.334.713	173.389	233.739	173.389	60.350
Renoveringsprojekt (2004)	50	27.479.166	549.583	18.934.834	549.583	18.385.251
Maskiner og inventar	10	832.724	83.272	533.063	79.272	480.000
Projekt cykelskur (2019)	25	1.688.121	67.525	1.620.596	67.525	1.553.071
Vinduer (2020)	40	950.000	23.750	926.250	23.750	902500
Isolering af kælderloft (2020)	25	415.000	16.600	398.400	16.600	381.800
			914.119	22.646.882	910.119	21.762.972

Bestyrelsen er særdeles opmærksom på, at AB Vanløsegaard pr. 1.1.2020 havde en opsparing på ca. 12.000.000 kr. Vi arbejder løbende på at sikre bedst mulig udnyttelse af de opsparede midler. Bestyrelsen vil med andre ord fortsætte tidligere bestyrelsers fornuftige dispositioner, så midlerne både henstår fornuftigt og tages i anvendelse, hvor de gavner foreningen bedst.

ad 6. Indkomne forslag:

Forslag 1 **At boligafgiften ikke reguleres med nettoindekset for 2021, men boligafgiften forbliver uændret.**

Begrundelse: Der er ikke behov for at hæve huslejen.

Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, (Høgholdtvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter forslaget.

Forslag 2 **Forslag om tilladelse til at holde hund**

Foreningens husorden omhandlende hold af hund og kat ændres til følgende ordlyd:

Der må holdes én hund op til mellemstørrelse (Dansk Kennelklub) eller maksimalt to indekatte per lejlighed. Husdyr skal registreres hos bestyrelsen og der skal ansøges om særlig tilladelse til at holde hund. Hunde og katte må ikke luftes i gården. Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere.

Begrundelse: Det er forsat et stort ønske fra nogle andelshavere at holde hund, og overholdes reglerne opstillet i foreningens husorden, bør dette ikke være til gene for øvrige beboere. Andelshavere skal drage omsorg for, at husdyr ikke ved støjende adfærd, lugtgener eller lignende er til gene for de øvrige beboere. Andelshavere er ligeledes ansvarlige for al skade, som dennes husdyr måtte forvolde på ejendommen.
Særlig tilladelse skal indhentes for at bidrage til, at beslutningen om hold af hund og valg af race er velbegrundet.

Forslagsstillere: Nanna Betz Lillelund og Jo Fjeldsted-Holm Lundsgaard (Jyllingevej 47, 3.tv.)

Forslag 3 **At ventilationsanlægget udskiftes, så vi genanvender den varme, der lige nu bare blæser ud i det blå...**

Begrundelse: Der er

Forslagsstiller: Denis Ljungbeck, (Høgholdvej 22, 1. th.)
Bestyrelsen støtter ikke forslaget - fordi det er inkluderet i forslag om anvendelse af byfornyelsesmidler.

Ventilation Køkken og bad

Der er i dag konstanttrykregulering med ca. 20 l/s fra emhætter eller kontrolventiler og ca. 15 l/s fra toilet- baderum. Motorer er med skønnet specifikt energiforbrug på ca. 0,8 KJ/ pr. kubikmeter.

Med nye motorer af typen EC kan forventes et energiforbrug på ca. 0,5 K/J pr. kubikmeter, med én besparelse på elforbruget og mindre mængde CO².

Forslaget er et input til én ændring af vores ventilationsanlæg som i stor udstrækning er storforbruger af den tilførte varme i ejendommen, da vi ikke har genindvinding på anlægget og svært ved styring af anlægget i forhold til benyttelse emhætter / bad.

Forslaget søger én tilkendegivelse af generalforsamlingen til videre bearbejdelse for nedbringelse af energiforbruget.

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

Forslag 3 **At omskrive (§ 19.3)
Ved fortsættelse af beboelse i foreningen af enten ægtefælle eller samlivsforhold, skal den forsat boende part i foreningen overtage tidligere andelshavers forpligtelser over for foreningen og eventuelt långivende pengeinstitut. Og herved ingen grund til vurdering eller salg parter imellem, men blot en ændring af andelsboligbeviset.**

Begrundelse: At omskrive (§ 19.3) til den kutyme som altid har været i forening om blot at ændre andelsboligbeviset uden nogen omkostninger for andelshaveren.

Forslagsstiller: Jannick Nyrup Larsen. Høgholtvej 30 st. tv.

Bestyrelsen støtter ikke forslaget

Forslag 4 **Forslag om ændring af bestyrelsens honorar**

Begrundelse: På generalforsamlingen 2020 blev det foreslået, at bestyrelsen undersøger muligheden for at øge bestyrelseshonoraret. Derfor ovenstående forslag

Forslagsstiller: Bestyrelsen i samarbejde med Uffe Lykkebak, Jyllingevej 47, st.th.

Ifølge §29,6 (VGs vedtægter) honoreres bestyrelsen efter "Mønsteroverenskomsten for funktionær uden anciennitet og uden pensionsferie- samt andre tillæg" med et årligt honorar. Bestyrelsen har dog siden 2014 frasagt sig en andel af dette honorar, svarende til den ydelse, som Vanløsegaard betaler By og Bolig for administration.

Uffe Lykkebak og bestyrelsen foreslår derfor, at bestyrelsen fremover honoreres, som det står skrevet i VGs vedtægter.

Forslag 5 **Mulighed for at drive erhverv fra andelsboligen – vedtægtsændring**
Begrundelse: Arbejdsmarkedet har ændret sig meget, siden vedtægterne blev formuleret. Da flere i dag har hjemmearbejdsplads eller er selvstændige iværksættere, ønsker vi at opdatere vedtægterne, så de bliver tilpasset virkeligheden.
Forslagsstiller: Bestyrelsen foreslår følgende ændring:
Fra den nuværende formulering:
§ 7,2 ”En bolig må udelukkende benyttes til beboelse og ikke til erhverv i nogen form.”

Til følgende, ændrede ordlyd:

§ 7,2 ”En andelsbolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører tilgang af kunder, (ingen eller max 1 ansatte), ombygning af andelsboligen og skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter kommunale forskrifter.”

ad 7. *Valg af bestyrelsesmedlemmer*

På valg er:

Næstformand Henrik Hansen (frem til 2023). Modtager genvalg.

Anita Halle (frem til 2023). Modtager genvalg.

Thomas de Voss (frem til 2023). Modtager genvalg.

Kasserer Sabine Kleinbeck (frem til 2023). Modtager genvalg.

Valg af et bestyrelsesmedlem (til 2022).

ad 8. *Valg af suppleanter*

Der skal vælges 2 suppleanter for 1 år.

Ad 9. *Valg af kritisk revisorsuppleant*

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

ad 10. *Valg af revisor*

Bestyrelsen foreslår Deloitte valgt som foreningens revisor.

ad 11. *Eventuelt*

Diskussion af byggeprojekt

Gennemgang og evt. vejledende afstemning om forslag til anvendelse af midler fra Københavns Kommune til byfornyelse:

- a. Nyt tag med indbyggede solceller
- b. Lagring af solenergi og fordeling til andelshavere, fællesarealer og erhvervslejere
- c. Nyt ventilationsanlæg med varme-genindvinding
- d. Regnvandsopfang
- e. Etablering af afløb i Vanløsegaards sidste badeværelser uden gulvafløb

Bestyrelsen fik i december 2020 tilsagn om, at vi får del i de ansøgte midler. Kommunen støtter med op til 1/3 af arbejdet.

Begrundelse: Bestyrelsen ønsker en mere bæredygtig bygning, og er derfor glade for at have fået tildelt midlerne. Men det er i sidste ende generalforsamlingen, der er Vanløsegaards øverste myndighed, der skal træffe beslutningen.

Vi har som forening mulighed for at sige ja tak til hele projektet; til noget af projektet; til at undlade at bruge midlerne / ikke sætte noget som helst i gang.

Til generalforsamlingen er inviteret:

Rådgivende ingeniør fra Bang og Benfeldt, Claes Bohn-Willeberg, som vil gennemgå de enkelte punkter i byfornyelsesprojektet.

Byggesagsadministrator, Rene Holmbergius fra SWE, som vil gennemgå de økonomiske aspekter af byfornyelsesprojektet og hvordan det vil påvirke den fremtidige drift og andelskronen.

Gennemgang og vejledende afstemning om forslag til at etablere tagboliger ved knopskydning i forbindelse med tagudskiftningen.

Begrundelse: Ved knopskydning køber de øverst-beliggende lejligheder den del af loftet, der ligger umiddelbart over lejligheden. En indvendig trappe forbinder eksisterende lejlighed med tagetagen oven over. Med knopskydninger får vi skabt større, attraktive lejligheder, der formodentligt vil fastholde eller tiltrække børnefamilier. Og som bonus kan vi få mulighed for at etablere en gæstelejlighed, som alle andelshavere kan få glæde af.

Knopskydningen indebærer, at fremtidig opmagasinering bliver på enten loft eller kælder: For de øverst beliggende lejligheder forbliver opmagasineringen på loftsarealet mens det for resten af lejlighederne bliver i kældrene. Kælderrummene skal derfor istandsættes og ændres, så de enkelte kælderrum bliver større. (Fordi 2. / 3. sals-andelshavere fremover har et loftsrum til opmagasinering)

Punktet fremlægges af

For punkterne 4 og 5: Vanløsegaard er en smuk bygning med en dejlig gård, tegnet af en af Københavns stjernearkitekter i 1923. Men taget er nedslidt og byfornyelsesmidlerne giver mulighed for at vi nænsomt, og med hensyn til husets arkitektur, kan opdatere bygningen, så den forbliver smuk og velholdt og bliver mere bæredygtig. Bestyrelsen foreslår, at punkterne 4 og 5 bliver gennemgået og afsluttes med en vejledende afstemning. Den endelige drøftelse og beslutning tages på en ekstraordinær generalforsamling den **31. august 2021 kl zz i yy**