Til andelshaverne i
Andelsboligforeningen Vanløsegaard
2720 Vanløse

København, den 25. august 2021

Indkaldelse

til ekstraordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Vanløsegaard

På bestyrelsens vegne har jeg hermed fornøjelsen af at indkalde til ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Vanløsegaard, jf. vedtægternes § 24 og 25. - Generalforsamlingen afholdes

Tirsdag den 31. august 2021 kl. 19.00 i foreningens have.

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.

2. Forslag 1 – byggeprojekt med udskiftning af tag mm.

3. Forslag 2 – Forslag om projekt med knopskydninger

Forslag 1 - Byggesag vedrørende udskiftning af tag mm.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenører om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Hvad indebærer byggesagen?

Tagudskiftning med solceller
Udskiftning af nuværende nedslidte tag, hvor det nye bliver etableret med solceller. I forbindelsen med etableringen af solceller, vil der også blive etableret eltavler til fællesforbrug.

Etablering af 4 nye WC/badeværelser

Udskiftning til ny energivenlig ventilation
Udskiftning af nuværende ventilationsanlæg, hvor der i forbindelsen med etableringen af nyt ventilationsanlæg bliver etableret varmegenvinding. Dette giver mulighed for at tage den varme afkast luft fra bygningen og genanvende varmen fra denne til anden opvarmning.

Etablering af regnvandsopsamling
I forbindelse med byfornyelsen vil der blive etableret regnvandsopsamling. Opsamling af regnvand vil blive brugt i fællesvaskerierne og til skyl toiletter så længe der er vand til det.

Arbejderne har en samlet budgetramme på maksimalt **kr. 76.000.000** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 16. august 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån.

Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af eksisterende lån i samarbejde med professionel rådgiver, såfremt der kan opnås en besparelse.

Forslaget vil ikke medføre boligafgiftsstigning jf. nedenstående finansieringsplan.

Projektsum udgør samlet 76 mio. kr. der finansieres:
- Kontant beholdning 13 mio. kr.
- Støtte fra kommunen 18 mio. kr.
- Nyt lån 45 mio. kr.

Den årlige ydelse på ovenstående lån på 45 mio. kr. udgør ca. 2,2 mio. kr. Når finansieringen foretages med et lån med afdrag og en fast rente de næste 30 år.

Finansiering af den årlige ydelse:
1) Besparelse ved omlægning af lån i 2019 udgør 0,5 mio. kr. pr. år.
2) Indfrielse af lån i 2022 resulterer i frigivelse af kapital på 1 mio. kr. pr. år.
3) Årlig besparelse i vand og el 700.000 kr.
   Samlet årlig besparelse 2,2 mio. kr.

Da ydelsen på lånet kan indeholdes i den daglige økonomi efter projektet er gennemført, vil byggeprojektet kunne gennemføres uden krav om en stigning i boligafgiften.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

Forslag 2 - Byggesag vedrørende etablering af knopskydninger i forbindelse med udskiftning af foreningen tag.

I forbindelse med udskiftningen af foreningens tag stiller bestyrelsen forslag om frasalg af loftsarealerne, således at andelshaverne i de øverste lejligheder får mulighed for at knopskyde op i foreningens loftsarealer.

Det er frivilligt for andelshaverne om de ønsker at knopskyde, men muligheden vil være tilstede, hvis forslaget bliver vedtaget. Muligheden vil både være tilstede for de andelshavere der ønsker at knopskyde nu eller i fremtiden.

I knopskydningerne vil der blive etableret
Topstyrede Velux vinduer
Fyrretræs plankegulve
Zink belagte facader med store vindues partier
Etablering af tilhørende altan, der udføres med stålgelænder og trægulv.
Etablering af kviste mod gården og hvis tilladelse gives fra myndighederne ligeledes mod gaden.
Trappe fra 3. sal op til de kommende 4. sale der fremføres som kvartssvingstrapper.

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Arbejderne har en samlet budgetramme på **kr. 24.000.000** jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S 16. august 2021.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og afdragsfrit realkreditlån, der indfries efterhånden som knopskydningerne finder sted. Realkreditlånet er med 30 års afdragsfrihed, hvor restgælden afhænger af hvor mange knopskydninger der har fundet sted i løbet af de 30 år.

Forslaget kan ikke gennemføres hvis der ikke opnås et salg af minimum 30% af arealet på loftet fordelt på m2, da projektet ellers vil medføre en udgift for foreningen.

Er der givet tilsagn på salg af minimum 30% af arealerne på loftet, kan projektet gennemføres uden udgift for foreningen.

Tilsagn gives som uigenkaldelige tilsagn, således at andelshaveren ikke kan ”springe” fra tilsagnet. Tilsagnet følger lejligheden ved salg, hvorfor køber overtager forpligtelsen.

Der betales boligafgift for knopskydningen, når der er sket overdragelse fra foreningen til andelshaveren.

Prisen for knopskydningen følger den sidst godkendte andelskrone.

Forslaget kræver kvalificeret flertal for at blive vedtaget jf. nedenstående.

"2/3 af samtlige mulige stemmer er repræsenteret, og med et flertal på mindst 2/3 af ja og nej stemmer. Er ikke mindst 2/3 af samtlige mulige stemmer repræsenteret på generalforsamlingen, men opnås simpelt flertal blandt de repræsenterede stemmer for forslaget, kan der indkaldes til ny inden 14 dage efter den førstes afholdelse, og denne er da beslutningsdygtig med almindeligt flertal uanset de fremmødtes antal."

Bestyrelsen i AB Vanløsegaard.