

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Generalforsamling mandag den 24. april 2017 kl. 19.00, Valby Kulturhus med følgende dagsorden.

Dagsorden:

- Pkt. 1. Valg af dirigent.
- Pkt. 2. Bestyrelsens beretning.
- Pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
- Pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften *samt fastsættelse af øvrige pligtige pengeydelse*, herunder størrelse af påkravsgebyr i henhold til § 8, stk.3.
- Pkt. 5. Valg af revisor.
- Pkt. 6. Valg af administrator.
- Pkt. 7. Forslag.
- Pkt. 8. Valg til bestyrelse.
- Pkt. 9. Eventuelt.

Foreningen bestod 31. december 2016 af 186 andele heraf 8 lejeboliger. Der er i foreningen 47 sammenlagte andele. Mødt på generalforsamlingen 103 andele heraf 24 ved fuldmagt.

Bestyrelsen v/ Jørn Hedin bød velkommen til de fremmødte samt Per og Peter Vesterholm samt foreningens revisor Geertje Engelholm

Referent, Karina Lindahl

Ad 1) Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog Hans Lindahl som dirigent

Hans Lindahl blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at den ordinære generalforsamling var rettidig og lovlig indkaldt.

Dirigenten gennemgik de udsendte forslag og spurgte, om der var andre forslag. Det var der ikke.

Dirigenten gav derefter ordet til foreningens bestyrelse v/formanden for beretningen.

Ad 2) Bestyrelsens beretning.

Altaner

Efter sidste års generalforsamling har bestyrelsen haft fokus på udarbejdelse af det nødvendige materiale til kommunen så vi kunne få en godkendelse til vores altanprojekt.

Det korte svar har været indtil i dag, at det endnu ikke er lykkedes at vride et svar ud af kommunen, om vores altanprojekt er godkendt eller forkastet.

Der er af kommunen ikke udtrykt ønske om yderligere materiale eller beregninger, efter foreningen i midten af november 2016, fik en opdateret sags status med besked om, at vores sag var "Fuldt oplyst med fyldestgørende materiale".

Bestyrelsen har sammen med foreningens byggerådgiver Louise Rasmussen, presset kommunen for at få et svar. Det er oplyst til kommunen, at vi har generalforsamling den 24. april 2017 og at vi gerne vil have et svar fra kommunen, så vi kan give en status på hvor langt vi er fra en godkendelse.

Som Louise har oplyst til foreningen, at når vi ikke modtager bemærkninger eller krav om ændringer fra kommunen, ved vi som bygherre ikke hvad vi skal/kan gøre for at komme i gang eller videre med altanprojektet.

Når vi ikke hører noget er det vanskeligt, at føre en dialog om altanprojektet og dermed desværre også at give jer beboere et ordentligt svar om status.

Det er bestyrelsens indstilling at et afslag til hele eller dele af projektet ikke "bare" accepteres. Vi vil sammen med rådgiveren forsøge at få projektet godkendt i sin oprindelige helhed herunder også altaner til stuelejlighederne!

I kan sikkert alle huske, at i der i forbindelse med etableringen af et nyt værktøj hos kommunen til beregning af altaner, antallet af altaner og lysindfald, har været store problemer med at få godkendt altanprojekter. Dette medførte, at politikerne på Københavns rådhus i 2016 var i dagspressen for, at tilkendegive at målet med det nye værktøj var, at Københavner skulle have bedre og større altaner og ikke omvendt.

Tilsvarende er der i starten af 2017 også kommet politisk fokus på, at der skal kunne etableres altaner i stuelejligheder.

For de der fortsat gerne vil læse mere kan det oplyses, at retningslinjerne for altaner kan hentes via Kommunens hjemmeside www.kk.dk se under borger. Vær opmærksom på, at der er tale om 39 sider, hvoraf flere er med billeder.

Afslutningsvis under dette punkt må bestyrelsen desværre oplyse, at foreningen d.d. kl. 13.00 har modtaget afslag på vores byggeandragende med begrundelsen, at ansøgningen ikke opfylder bestemmelserne om bebyggelsesprocent, friarealer og p-pladser i BR 15.

Det er bestyrelsens umiddelbare indstilling, at bruge den klagemulighed, der er i forbindelse med afslag. Foreningens byggerådgiver skal nu gennemgå afslaget i detaljer.

Administration

Overdragelsen af administrationen fra foreningen til Administrationshuset A/S er forløbet godt. Det skal bemærkes, at der i forbindelse med salg/overdragelser er nogle deadlines

og datoer, der skal overholdes for, at ændringerne kan nå, at stå igennem til den forventede dato.

Er der spørgsmål til opkrævningen af boligafgift vaskeri mv. skal der rettes henvendelse til Administrationshuset.

Parkering

Kommunen har pr. 1. januar 2017 overtaget vejene omkring vores forening og de grønne arealer på Lyshøj Allé. Kommunen har således overtaget ansvar for vedligeholdelse af kørebane, fortove og eventuelle cykelstier. Kommunen rydder frem over vores veje for sne.

Det vi som forening fortsat skal er, at holde fortove rene herunder at fjerne sne og is.

Priser for parkerings licenser og hvem der kan ansøge om licens fremgår af Københavns Kommunes hjemmeside. www.kk.dk.

Gårdene

Grillpladsen i den store gård benyttes af rigtig mange, hvilket er godt.

Bestyrelsen skal henstille til, at brugerne af grillpladsen gør rent efter brug. Der er igen modtaget bemærkninger om, at der burde være rygeforbud i gårdene og specialet på grillpladsen, hvor betonrøret med grillristen betragtes som et stort askebæger. Så det opfordres til rygerne, at tage hensyn og fjerne skodder.

Dørtelefoner

Dørtelefonerne udskiftes i takt med, at der opstår fejl, hvor reparation ikke er mulig. Beboere, der oplever fejl skal henvende sig til varmemester Per Vesterholm.

Salg af andele.

Det at sælge andele er stort set tilbage på niveau fra tidligere år. Det er tydeligt, at det er nemmere at låne penge igen.

Bestyrelsen kan i forbindelse med overdragelse af andele konstatere, at der stadig udføres forandringer, som ikke har været fremsendt til godkendelse i foreningen inden udførelsen. Dette omfatter også EL og VVS arbejder, hvor der af Sikkerhedsstyrelsen stilles krav om, at der skal anvendes autoriserede håndværkere. Har man planer om forandringer og er i tvivl om regler mv. så kom og tal med bestyrelsen. Udføres der arbejder, uden at dette er anmeldt skriftlig til foreningen overholder man ikke vedtægterne for AB Lyshøjgård.

Trappe opgange

Trappeopgangene er ikke en garderobe, lagerplads eller pulterrum men **flugt- og redningsveje**. Beboere med effekter på trappeopgangene, skal derfor fjerne disse effekter.

Storskrald rum

Der henstilles til, at der ikke smides køkkenaffald i storskrald rummet, samt at affald, der skal i skakten pakkes ind. Vi siger dette for at undgå rotter, der søger efter madrester i skralde rummet.

Det skal nævnes at byggeaffald ikke må afleveres som storskrald i foreningen, men i stedet skal afleveres på Genbrugspladsen på Kulbanevej.

Byggeaffald defineres som murbrokker, tømmer, fliser mv. som er blevet i overskud i forbindelse med renovering af eksempelvis bad, køkken og lign.

Husk, at længde maksimalt må være på 1 meter. Eksempelvis, skal en side fra et klædeskab eller lign. skæres over. Dette sker sjældent når ting stilles til storskrald. Det betyder at Per og Peter skal udføre dette arbejde for, at storskralden kan afhentes. Den tid, der bliver brugt på dette betyder, at der vil være andre opgaver, der må udskydes.

Generelt

Vi skal erindre om ikke bare lukker personer ind. Har man ikke på forhånd truffet aftale med en håndværker, skal man ikke lukke dem ind. Skal foreningens håndværkere have adgang, vil dette typisk være efter en forudgående aftale, hvor varmemesteren har adviseret beboeren.

Dette var bestyrelsens beretning for året 2016.

Der var ingen bemærkninger til beretningen.

Ad 3) Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

Årsrapporten blev gennemgået af revisor.

Der var ingen spørgsmål til regnskabet.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af en andelskrone på 10.200 kr. pr. m².

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til forslaget om en andelskrone på kr. 10.200 pr. m².

Der var ikke spørgsmål hvorefter regnskabet og værdiansættelsen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften samt fastsættelse af øvrige pligtige pengeydelsor, herunder størrelse af påkravsgebyr i henhold til § 9, stk.3.

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudget.

Revisor roste foreningen for at have en god og sund økonomi. Foreningen har 4 gange så meget i formue i forhold til gælden. Det er et godt tidspunkt, hvis bestyrelsen ønsker at omlægge foreningens lån.

Der var ikke spørgsmål til budget, der blev enstemmigt vedtaget.

Vedrørende påkravsgebyr generelt har vi tidligere oplyst disse på den årlige generalforsamling. Det gør vi også i år, men i år vil vi henvise til lejelovens bestemmelser om påkravsgebyr, der pr. 1. januar 2017 er på kr. 279,-.

Åbningsgebyr på vaskekort vil fortsat være på 150 kr.

I forbindelse med salg, hvor der benyttes ejendomsmæglere opkræver foreningen hos ejendomsmægleren, 2.000 kr. for administration af salget.

Der tages dog forbehold for ændringer i påkravsgebyr mv. i løbet af året, samt gebyrer, der opkræves af Administrationshuset A/S i forbindelse med opkrævning af boligafgifter, varme, vaskeri mv. samt opgaver forbundet med anden ekstra administration, der påføres ejendommen.

Ad 5) Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Revisionsfirmaet Redmark.

Der var ingen bemærkninger til dette og Revisionsfirmaet Redmark blev herefter enstemmigt genvalgt.

Ad 6) Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslog genvalg af Administrationshuset A/S til administration af opkrævning af boligafgifter, varme, vaskeri mv. samt betaling af regninger og opstilling af regnskab til foreningens revisor.

Bestyrelsen foreslår endvidere, at foreningen indtil videre selv varetager den øvrige administration i samarbejde med administrationshuset.

Der var ingen bemærkninger til dette og Administrationshuset A/S blev herefter enstemmigt genvalgt.

Ad 7) Forslag.

A) Bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån

Bestyrelsen skal anmode om generalforsamlingens bemyndigelse/godkendelse til at omlægge det eksisterende realkreditlån. Det er bestyrelsens vurdering, at det med den nuværende lave rente kan betale sig at omlægge lånet og på den måde opnå en besparelse på ydelseme.

Omlægning skal være til samme låntype som foreningen har i dag. 30 årigt eller mindre fastforrentet lån med afdrag.

Bemyndigelsen gælder 1 år frem til næste ordinære generalforsamling.

Der var ingen spørgsmål og bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

B) Vedtægtsændring til § 12 om korttidsudlejning

I § 12 foreslås nyt stk. 6 om korttidsudlejning

Stk. 6 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst 2 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen fastsætter nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 7.

Stk. 7 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 6.

Det nuværende stk. 6 ændres til nyt stk. 8. Fremleje eller -lån i strid med ovennævnte bestemmelser kan medføre eksklusion efter § 24.

Formanden oplyste, under uddybning af forslaget særligt vigtigheden af, at sikre at bestyrelsen ved, hvem som bor og opholder sig i foreningen.

Der var ikke fremmødt nok til at vedtægtsændringen kunne vedtages endeligt men de fremmødte 103 på generalforsamlingen tilkendegav at forslaget vedtages. For endelig vedtagelse kræves 108 fremmødte. Bestyrelsen vil indkalde til ekstraordinær generalforsamling for endelig vedtagelse.

C) Forslag om udskiftning af entredøre i lejlighederne

Der er modtaget forslag om, at udskift de nuværende entredøre til boligerne med nye tidssvarende eller isolere/renovere.

Forslagsstiller var ikke til stede så forslaget udgik.

Formanden oplyste generalforsamlingen om, at bestyrelsen har dørene med i drøftelserne vedrørende fremtidige vedligeholdelser.

D) Forslag om ændring af vurderingsmetode AB Lyshøjgård.

Der er fra en gruppe af beboere modtaget forslag om, at ændre vurderingsmetode fra offentlig vurdering til valuarvurdering.

Beboergruppens forslag var omdelt af gruppen, den 11. april 2017 til samtlige andelshavere.

Fra salen blev argumenteret for forslaget, herunder at den offentlige vurdering er fra 2012 og at en ny offentlig vurdering først kan forventes i 2020. Lejlighederne sælges igen på

niveau før krisen indtrådte så derfor må det forventes, at andelene kan sælges til en højere værdi. Der er andelshavere, der har købt til højere pris end andelene kan sælges for, til den nuværende andelskrone. Det skal stadig være til en realistisk værdi. Det er ligeledes vigtigt, at beboergruppen får lov til at deltage i behandlingen og valget af valuar. Når man sammenligner foreningen med naboforeningerne ligger vi meget lavere i vurdering. Fra salen blev der ligeledes givet udtryk for bekymring, hvis det alene er bestyrelsen, der skal arbejde videre med evt. valg af valuar. Fra salen blev der givet eksempler på naboejendomme, der ligger op til 50 % højere end vores forening og stadig har en buffer.

Der blev fra salen spurgt om, at hvis forslaget om at benytte valuar blev vedtaget, om foreningen så skal benytte denne vurderingsmetode, hvis den er lavere end den offentlige vurdering. Der blev ligeledes spurgt til, hvis flere tilbud indhentes, om man så frit kan vælge valuar.

Bestyrelsen er enig i, at foreningen skal indhente en valuarvurdering, men bestyrelsen havde ikke forudset, at altanprojektet ville trække ud i så lang tid. Så man skal tænke på, at en valuar må forventes at tage højde for udgiften til altaner i beregningen for en vurdering ud over foreningens øvrige gæld, som ligeledes skal fratrækkes en vurdering. Det er svært umiddelbart at sammenligne vores forening med naboejendomme, da vi ikke kender deres økonomi.

Det er bestyrelsen, der arbejder videre med, hvilken valuar der skal benyttes. Bestyrelsen vil gerne have deltagere fra beboergruppen med i dette arbejde og opfordre til at gruppen finder nogle repræsentanter og lægger navnene på disse ned på ejendommens kontor.

Revisoren supplerede med at oplyse generalforsamlingen om, at det ikke giver mening at indhente vurderinger fra flere valuarer, da det altid er den seneste/sidste vurdering, der skal benyttes. Til spørgsmålet fra salen vedrørende om foreningen skal benytte valuar udtalte revisoren, at generalforsamlingen kan beslutte at det er den offentlige vurdering, der skal benyttes, hvis valuares vurdering er under denne.

Forslaget om at benytte valuar blev vedtaget med 96 stemmer for og 7 stemmer i mod. Bestyrelsen fik samtidig mandat til i samarbejde med repræsentanter fra beboergruppen at finde frem til en valuar.

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Formand:
Jørn Hedin for 2 år

Bestyrelsesmedlemmer:
Karina Lindahl for 2 år
Stig Brun for 2 år
Jens Reggelsen for 2 år

Ad 9) Eventuelt

Forslaget, der blev afleveret for sent blev behandlet under dette punkt.

En brugbar hjemmeside og mail adresse til foreningen.

Fast budget til begge gårde, så der kan vedligeholdes og gøres pænt.

Forslagsstiller gav udtryk for, at der var ønske om en hjemmeside, der er mere brugbar herunder en mail adresse til bestyrelsen.

Endvidere foreslog forslagsstiller et fast beløb afsat hvert år i budgettet til begge gårde, der benyttes af ældre, børn og unge.

Fra salen blev der spurgt til, om ikke forslagsstiller var klar over at foreningen allerede har en hjemmeside.

Der blev endvidere givet udtryk for, at der ønskes mere og hurtigere information. Især omkring altanerne har der manglet information også selv om informationen er, at der intet nyt er.

Bestyrelsen svarede til dette, at vi er villige til at se på forbedringer vedrørende foreningens hjemmeside. Ved oprettelse af mail adresse til bestyrelsen vil et standardsvar generelt være, at henvendelser vil blive besvaret når bestyrelsen har været samlet. Sker typisk 2 gange om måneden. Der kan være spørgsmål, der vil blive besvaret hurtigere. Per Vesterholm kan svare på rigtig mange spørgsmål af praktisk karakter.

Vedrørende generel information skal bestyrelsen nok tilstræbe, at vi bliver bedre til at melde ud. Vi bliver ligesom andre nok ofte overrasket over, hvor hurtigt tiden går. Alle er velkomne i kontortiden med diverse spørgsmål.

Vedrørende FB gruppen i foreningen skal det understreges, at det er godt og fint med denne gruppe, men at det alene er en beboergruppe, og ikke en gruppe bestyrelsen står for eller debatterer i vedrørende foreningsspørgsmål.

Vedrørende budget for gårdene, så hører dette til under vedligeholdelse. De gange gårdudvalget har givet bestyrelsen overslag over udgifter til blomster, havemøbler, olie, grillplads osv. så er dette blevet bevilget. Pt. er Hedin og Jan ved at undersøge om kunstgræs i den store gård er en brugbar løsning, når der spilles fodbold. Vedrørende grillplads i den lille gård så er der materiale tilbage fra etableringen af grillplads i den store gård, som kan benyttes, hvis der skal yderligere til så udarbejd et overslag og kom ned til bestyrelsen.


Fra salen blev der spurgt til afregning for brug af vaskeri over huslejen, som ikke har fremgået i flere måneder.

Hedin oplyste, at årsagen er, at netværket er blevet omlagt, beklagede dette, men der skulle være rettet op på det nu.

Afslutningsvis takkede formanden dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen samt, varmestemester Per og Peter Vesterholm og revisor Geertje Engelholm, for deres deltagelse.

Generalforsamlingen sluttede kl.21.45

Som dirigent:



Hans Lindahl

Som bestyrelse:



Jan Olsen



Karina Lindahl



Jens Reggelsen



Stig Bruun



Thomas Christensen



Jørn Lund



Jørn Hedin