

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Ordinær generalforsamling torsdag den 28. april 2016 kl. 19.00, Valby Medborgerhus 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 § 9, 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 2015 af 186 andele og 8 lejeboliger. Heraf 47 sammenlagte andele. Mødt på generalforsamlingen 41 andele og ingen ved fuldmagt.

Bestyrelsen v/ Jørn Hedin bød velkommen til de fremmødte samt varmemester 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

Foreningen besluttede på den ekstraordinære generalforsamling i december 2015, at etablere nye lukkede altaner mod gaden og åbne altaner mod gården samt etablering af

altaner til stuelejlighederne, hvor det er muligt. Endelig blev det besluttet, at bestyrelsen på foreningens vegne kan optage et fastforrentet lån med afdrag til altanprojektet.

Bestyrelsen efterlyste under den ekstraordinære generalforsamling deltagere til en arbejdsgruppe, der skulle hjælpe bestyrelsen med at drøfte/beslutte detaljer mv. på altanerne. Der var 15, der meldte sig og bestyrelsen besluttede, at alle der havde meldt sig, skulle have mulighed for at deltage. Der blev i forlængelse af arbejds mødet udsendt et informationsbrev til samtlige beboere med information fra arbejds mødet samt billeder af de altaner, der arbejdes på at få etableret.

Det er sikkert alle bekendt, at der i forbindelse med etableringen af et nyt værktøj hos Københavns Kommune til beregning af altaner og lysindfald har været problemer med at få godkendt nye altaner. Dette medførte, at politikerne på Københavns Rådhus har været i dagspressen for, at tilkendegive at målet med det nye værktøj var, at Københavnerne skulle have bedre og større altaner og ikke omvendt. Der er i dagspressen givet eksempler på, at nogle kunne få altaner der var 50 cm dybe. Bestyrelsen vil ikke komme nærmere ind på de mange artikler, der har været udgivet, da vi går ud fra, at I som andelshavere også har fulgt med i dagspressen, om dette for os vigtige emne.

Hele problemstillingen med den nye metode til beregning af altaner er ikke overraskende medvirkende til, at der vil være forsinkelser i hele processen med, at få godkendt altaner.

Ud over reglerne om lysindfald, er der også regler om afstand til modstående bygninger. Dette vil kunne betyde, at vi ikke kan opnå hele dybden (130 cm) som vi gerne vil have på altanerne mod gaden.

Bestyrelsen arbejder sammen med vores bygherrerådgiver på, at få endnu et møde hos kommunen for, at drøfte vores ønsker til altaner.

Formålet med mødet er, at fortsætte dialogen med kommunen om, hvad det er muligt at få godkendt, under hensyntagen til, at der er tale om en ejendom, hvor vi allerede har altaner.

Det er en udskiftning og forbedring af altanerne, der søges om og ikke ny etablering. Det vil blive oplyst til kommunen, at projektet med udskiftning af altanerne til nye og bedre altaner også forventes, at medføre en bedre udnyttelse af varmen fra centralvarmeanlæg samt en stor reduktion af støj og gener fra tog, busser mv. ind i boligerne, specielt for boligerne på og nærmest Lyshøjgårdsvej.

Der er endvidere tale om tiltag i forlængelse af vores tidligere projekt med energioptimering på 1. klasse, som kommunen synes var et rigtig godt og spændende initiativ.

Det giver samlet set, med bestyrelsens øjne, derfor ikke mening, at vi "bare" skal udarbejde en fuldstændig ansøgning med vores ønsker, med de omkostninger det har til følge, når vi er usikre på om vi kan få det igennem hos kommunen med de regler der pt. er opstillet for altaner i København.

For de der 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, hvor af flere er med billeder.

Administration

Bestyrelsen har efter sidste års generalforsamling i løbet af efteråret overdraget de aftalte dele af administrationen til Administrationshuset A/S omfattende opkrævning af boligafgifter, varme, vaskeri mv. samt betaling af regninger og opstilling af regnskab til foreningens revisor.

Overdragelse af administrationen fra foreningen til Administrationshuset A/S er stort set forløbet godt. Der vil dog altid, når der er tale om flytning af administration fra en selvadministrerende forening til en ekstern administrator være emner og områder, hvor ændringer i procedure og arbejdsgange vil være medvirkende til, at alt ikke går som det "plejer". Der er fx i forbindelse med salg/overdragelser nogle andre deadlines og datoer, der skal overholdes for, at ændringerne kan nå at slå gennem til den forventede dato.

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

Parkering

Der er endeligt modtaget besked om, at vi gerne må etablere P-pladser på Lyshøj Allé men!

Dette kommer samtidig med at, fra 2017 skal der være betaling for at parkere i området. Kommunen har endvidere oplyst, at de for at kunne indføre parkeringsafgiften også overtager de private fælles veje i samme område pr. 1. januar 2017.

Priser for en parkerings licenser og hvem der kan ansøge om licens fremgår af Københavns Kommunes hjemmeside. www.kk.dk. Bestyrelsen vil når der modtages oplysningerne fra kommunen, orienterer om hvordan man skal forholde sig som bilejer. Det kan også være en god ide, at følge med i lokalavisen hvor der sikkert kommer offentliggørelser af hvordan man som beboer i området skal forholde sig.

Gårdene

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

Bestyrelsen har modtaget bemærkninger om, at der burde være rygeforbud i gårdene og specielt på grillpladsen, hvor betonrøret med grillristen betragtes som et stort askebæger. Der opfordres der til, at man i stedet anvender askebægre.

Dørtelefoner

Dørtelefonerne udskiftes i takt med at der opstår fejl, hvor reparation ikke er mulig. Det er derfor vigtigt, at man melder fejl på anlægget 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 er garderobe, lagerplads eller pulterrum men **flugt- og redningsveje**. Beboere med effekter på trappeopgangene, skal derfor fjerne disse effekter.

Storskralderum

Det skal nævnes at byggeaffald ikke må afleveres som storskrald i foreningen, men i stedet skal afleveres på containerpladsen 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 skæres over. Hvilket sjældent er sket når ting stilles til storskrald. Det betyder, at Per og Peter Vesterholm skal udføre dette arbejde for at storskralden kan afhentes. Den tid der bliver brugt på dette ekstra arbejde kan betyde, at der vil være andre opgaver der må udskydes.

Vi skal opfordre til, at man ikke smider køkkenaffald i storskralderummet samt at affald, der skal i skakten, pakkes ind.

Generelt

Vi skal stadig opfordre til, at man 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 2015.

Spørgsmål til beretning

Fra salen blev der spurgt til dialogen mellem foreningen og kommunen vedrørende altanerne og hvornår det kunne forventes, at der foreligger en godkendelse.

Formanden orienterede om, at bestyrelsen sammen med Balco og foreningens rådgiver som nævnt i beretningen fortsat er i dialog for en godkendelse af projektet. Det er særligt størrelsen på altanerne som kommunen "anker". De nye retningslinjer som kommunen har besluttet henvender sig hovedsageligt til ejendomme, som ikke tidligere har haft altaner. Et eksempel på kommunens nye retningslinjer er, at i dag hvis en ejendom ikke har altaner er det antallet af vinduer, der er afgørende for antallet af- og størrelsen på altaner. Vi fortsætter dialogen for at klarlægge over for kommunen, at der ikke er tale om nyetablering af altaner men renovering og forbedring af vores nuværende altaner.

Der var ikke yderligere spørgsmål til beretningen, som herefter blev godkendt.

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

Årsrapporten blev gennemgået af revisor.

Der blev spurgt til hvorfor reparation og vedligeholdelse er sat så højt når det ikke bliver brugt.

Det blev oplyst, at foreningen med baggrund i ejendommens alder afsætter midler, så det er muligt at udskifte fx faldstammer og stigstrengene til vandinstallationer såfremt det er nødvendigt. Det betragtes som almindelig løbende vedligeholdelse. Når der fx udskiftes en faldstamme, udskiftes hele faldstammen fra kælder til loft.

Revisoren udtrykte stor ros til foreningens økonomi og regnskab.

Der var ikke yderligere spørgsmål til regnskabet og årsregnskabet blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen foreslog fastholdelse af en andelskrone på 10.000 kr. pr. m².

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til at andelskronen fastholdes på kr. 10.000 pr. m².

Der var ingen spørgsmål til forslaget, som blev vedtaget med 40 stemmer for, en enkelt undlod at stemme.

Ad 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 § 9, stk.3.

Revisor gennemgik drifts- og likviditetsbudget.

Der var ikke spørgsmål til budget der blev enstemmigt vedtaget.

Formanden gennemgik forslaget om forhøjelse af boligafgift.

I forbindelse med altanprojektet foreslås en forhøjelse af boligafgiften på 3 kr. pr. m² fra 39 kr. til 42 kr. pr. m².

Der var ikke spørgsmål til forhøjelse af boligafgiften, 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 2016 er på kr. 277,-.

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 foreslog endvidere, at foreningen indtil videre selv varetager den øvrige administration.

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

Ad 7) Forslag.

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 ydelserne.

Bemyndigelsen gælder 1 år frem til næste ordinære generalforsamling.

Formanden oplyste vigtigheden af bemyndigelsen, der gør at bestyrelsen kan handle hurtigt, hvis foreningen kan spare penge.

Der var ingen spørgsmål og bemyndigelsen blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Kasserer:

Jørn Lund blev genvalgt for 2 år

Bestyrelsesmedlemmer:

Thomas Ehm Christensen blev genvalgt for 2 år
Jan Olsen blev genvalgt for 2 år

Ad 9) Eventuelt.

Fra salen blev der spurgt til, om foreningen kan privatisere parkeringen så vi kan forhindre de mange pendlere, der holder i vores område.

Det blev endvidere oplyst, at man kan parkere på Fl. Smidt grunden for 300 kr. om måneden. Hertil blev fra salen svaret, at der kun er få ledige pladser tilbage samt at disse koster 600 kr. om måneden. En af forklaringerne på de mange pendlere kan være på grund af, at Parkeringsinfo.dk henviser til vores område, hvis man pendler og gerne vil parkere uden betaling.

Fra salen blev der givet udtryk for, at det formentlig bliver lettere at parkere fra 2017 når det koster penge. Der vil være graduering i prisen for parkering bl.a. alt efter, hvor meget bilen forurener.

Fra salen blev der spurgt om kommunen skal betale for foreningens tidligere udgifter i forbindelse med reoveringen af vores veje, da vi overtog efter kommunen.

Formanden oplyste, at der ikke er ret meget foreningen kan gøre vedrørende parkeringsforholdene når kommunen overtager de private- fælles veje. Vi kan som forening sørge for at få udført op stregning af parkeringsbåse på Lyshøj Allé. Vi skal ikke forvente, at kommunen vil udføre dette, da det er meldt ud, at der ikke er afsat ret mange penge til parkeringsområdet. Vedrørende at få tilbagebetalt penge, for tidligere udført reovering, er nok tvivlsomt, men alle muligheder vil blive undersøgt.

Fra salen blev spurgt til andelskronen på 10.000 kr. Tidligere har andelskronen været på 12.000 kr. Efterspørgslen på andelslejligheder er stigende i København og dette bør vel gøre at vores andelskrone kan stige.

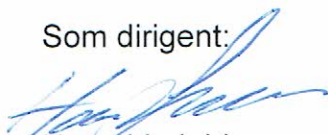
Der blev spurgt til valuarvurdering nu og når altanerne er udskiftet. En del andelshavere har mistet mange penge efter køb og vil gerne have andelskronen på niveau som tidligere.

Formanden svarede til dette, at det er rigtigt, at der er kommet rigtig godt gang i salget igen og der er en del på venteliste til at købe. Vedrørende valuarvurdering vil dette blive udført igen når altanerne er udskiftet. Det er dog også vigtigt at foreningen benytter en realistisk valuar, da det ellers kan ende med en grim økonomisk lussing for sælgere. Der har været sager, hvor sælger skulle betale penge tilbage til købere fordi vurderingen har været udført af valuarer, der har sat prisen urealistisk højt.

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

Generalforsamlingen sluttede kl.20.15

Som dirigent:



Hans Lindahl

Som bestyrelse:



Jan Olsen



Karina Lindahl



Jens Reggelsen



Stig Bruun



Thomas Ehm Christensen



Jørn Lund



Jørn Hedin