

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Generalforsamling mandag den 29. april 2019 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.

Bestyrelsen v/ Jørn Hedin bød velkommen til de fremmødte samt varmemester Peter Vesterholm og Anders Hermansen og revisor Jørn Munch fra Redmark.

Foreningen bestod 31. december 2018, af 187 andele og 8 lejeboliger. Heraf 49 sammenlagte andele.

Mødt på generalforsamlingen 69 andele heraf ingen ved fuldmagt.

Referent, Karina Lindahl

Ad 1) Valg af dirigent.

Hans Lindahl blev valgt som dirigent.

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

Dirigenten gennemgik formalia for generalforsamlingen og oplyste, at generalforsamlingen var fuldt beslutningsdygtig.

Der var ingen bemærkninger fra salen og dirigenten gav derefter ordet til foreningens bestyrelse v/formanden for beretningen.

Ad 2) Bestyrelsens beretning.

Den sene afholdelse af generalforsamlingen er begrundet i, at teatersalen ikke var ledig før den 29. april samt at vi ikke ville holde generalforsamling i tilknytning til påsken.

Altaner kort

Der er omdelt en status på altanprojektet til alle beboere. Denne status er indskrevet som en del af beretningen.

Som supplement til status kan det oplyses, at i det byggeandragende der arbejdes med er der taget udgangspunkt i den optimale løsning med de udvidede altaner.

Bestyrelsen har efter omdeling af statussen haft kontakt med vores byggerådgiver der igen har været i kontakt med Københavns Kommune om møder i forbindelse med byggeprojekter.

Det oplyses fra kommunen, at man pt. Ikke går i forhåndsdialog vedr. altanprojekter, men først når sagen er indsendt og har fået tildelt en sagsbehandler.

Foreningens rådgiver oplyser derfor at det endelige projekt afhænger således af dialogen med vedkommende og evt. efterfølgende tilretning af projektet, inden det kan færdigbehandles og forhåbentligt udløse en byggetilladelse.

Det indsendte byggeandragende vil derfor i store træk svare til det tidligere projekt, dog supplerer vi med en revideret dagslysrapport samt optegning af samtlige etageplaner mv.

Det fremgår af etageplanerne at ca. 1/3 af arealet i dag udgøres af sammenlagte lejligheder og denne tendens formodentligt vil være stigende.

Rådgiver har vurderet at når de enkelte lejligheder udvides har det konsekvenser i positiv retning i forhold til kommunens dagslyskrav, således forstået, at dagslysgenerne i forbindelse med udvidelse af altanerne ikke vil vægte i samme grad, som hvis der er tale om mindre lejligheder, med mere begrænset tilgang til dagslys.

Status på altanprojekt omdelt 24. april 2019 som en del af beretningen for 2018.

Det er med beklagelse, at vi endnu en gang må oplyse, at Københavns Kommunen ikke vil godkende vores projekt med vores ønske om, at udfører **forbedring** på ejendommen ved at få større og dermed mere brugervenlige altaner og få etableret nye altaner til stuelejlighederne. Lidt mere fra kommunens afslag senere i denne status.

Det ligger dog fast, at vi skal have udskiftet altanerne.

Skal vi så "bare" udskifte altanerne til samme størrelse som de eksisterende?

Dette vil ikke være bestyrelsens indstilling til andelshaverne. Bestyrelsen mener foreningen skal fastholde ønsket om større altaner og stuealtaner.

Det vil være en generalforsamling og dermed andelshaverne, der skal ændre den tidligere beslutning om, at der ønskes større altaner og altaner til stuelejlighederne.

Baggrunden er, at såfremt vi kun udskifter altaner til det vi har i dag, er der ikke tale om en forbedring på ejendommen, men kun almindelig vedligeholdelse af de eksisterende forhold.

Hvad betyder det? Det kan måske betyde, at når der kun er tale om udskiftning af det eksisterende, vil det ikke kunne påvirke ejendommens værdi.

Lidt baggrundsoplysninger

I løber af efteråret skiftede vores bygherrerådgiver Louise Rasmusen til et arkitektfirma, der havde fokus på renovering af større bevaringsværdige bygninger.

Der blev hurtigt enighed om, at vi skulle finde en ny rådgiver, der kunne have det fulde fokus på arbejdsopgaven med gennemførelse af vores ønsker til nye altaner herunder altaner til stuelejlighederne.

Efter drøftelse med Louise valgte bestyrelsen, at holde et indledende møde med Kasper Bentzen-Bilkvist Rasmussen fra Plan1 Cobblestone.

Efter drøftelse af mødets forløb, besluttede bestyrelsen at indgå aftale med Plan1 Cobblestone v/ Kasper B-B Rasmussen om at fungere som bygherre rådgiver i forbindelse med udarbejdelse af en ny ansøgning til Københavns Kommune.

Ny ansøgning

Skiftet til ny rådgiver har, da foreningen samtidig skulle sikre en overdragelse af alle dokumenter og tidligere erfaringer fra projektet, desværre givet forsinkelse i udarbejdelsen af et nyt byggeandragende.

Den ny rådgiver har for at fremme udarbejdelsen af et byggeandragende til kommunen forsøgt at få et dialogmøde med Københavns Kommune men modtaget afslag på dialogmøde. Det er endvidere oplyst, at kommunen ikke længere afholder dialogmøder i altansager.

Til det ny byggeandragende er der udarbejdet nye etageplaner med indtegning af diverse eksisterende lejlighedssammenlægninger på de enkelte etager (stuen – 4. sal) med angivelse af hvor der er placeret køkken/alrum, bad, toilet mm.

Endelig kan det oplyses, at i argumentationen for udskiftning af altanerne indgår også foreningens drøftelser og skrivelser med kommunen i forbindelse med kommunens straks påbud om, at fastgøre altaner mod gaden. I drøftelserne med kommunen har vi oplyst, at vi kunne have undgået situationen med en nedfalden altanskærm, såfremt Kommunen havde godkendt vores altanprojekt tidligere.

Uddrag af kommunens afslag kursiv

Vi skal hermed meddele **afslag** på din byggeansøgning fra den 31. maj 2017, med supplerende materiale senest fra den 23. maj 2018 på adressen Lyshøjgårdsvej 59.

Byggeansøgningen omfatter udskiftning af eksisterende altaner og etablering af nye altaner med større dimensioner end de eksisterende altaner på bygningens gadeside og gårdside samt opsætning af nye stuealtaner på gårdside med trapper til terræn i fællesgård.

Vi begrundet vores afslag i, at ansøgningen ikke opfylder bestemmelserne om dagslys i bygningsreglement 2015, kap. 6.5.2. stk. 1, samt at de ansøgte stuealtanerne forringer de eksisterende friarealer væsentligt og ikke vurderes at opfylde bestemmelserne i bygningsreglement 2015 kap. 2.4.1. stk. 1.

Beskrivelse af projektet

Der er søgt om tilladelse til at nedrive ejendommens eksisterende altaner mod gade og gård og etablere nye altaner med større dimensioner mod gade og gård. Samt opsætning af nye stuealtaner med trapper til terræn mod fællesgård.

Gadealtanerne ansøges med en størrelse på 3,2 m i længden og 1,3 m i bredden fra 1. – 4. sal.

På gårdsiden ønskes opsat altaner med en størrelse på 2,6 m i længden og 1,5 m i bredden fra stueetagen til 4. sal.

Altaner i stueetagen ansøges med en dybde på 1,5 m og derudover trappenedgange i stuealtanens fulde bredde fra altan til terræn i gård med en dybde på ca. 1,4 m.

Stuealtanerne ansøges med en længde på henholdsvis 1,75 m, 2,6 m og 5,2 m

Et antal af de ansøgte stuealtaner placeres over kælderskakt, hvor altandelen (med en dybde på 1,5 m) er placeret over skakten og hvor af trappedelen (med en dybde på ca. 1,4 m) over gårdareal.

Størstedelen af de ansøgte lejligheder har 3 vinduer, hvoraf 2 af vinduerne har en altan foran sig.

Jf. Københavns Kommunes "retningslinjer for altaner og tagterrasser" kan 1 ud af 3 vinduer i den underliggende lejlighed dækkes af en altan.

Der kan dog være lempeligere forhold i tilfælde af, at eksisterende altaner, reetableres med præcis samme størrelser og udformning.

Teknisk begrundelse for afslag

Din ansøgning overholder ikke følgende bestemmelse i bygningsreglementet:

• BR15, kap. 6.5.2, stk. 1, om dagslys.

Etablering af altaner mod gård og gade iagttager ikke ovennævnte bestemmelse, da det ansøgte projekt, som påvist af ansøger i egne dagslysberegninger, forringer dagslysfaktoren og ikke overholder en dagslysfaktor på mindst 2 procent for alle boliger i det ansøgte projekt.

Vi giver afslag på din ansøgning, da vi ikke kan give tilladelse til en forringelse af dagslysfaktoren, hvor disse med det ansøgte projekt får en dagslysfaktor på under 2 procent.

Helhedsvurdering

Bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne skal fastlægges, jf. BR15, kap. 2.1, stk. 1, ved en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i kap. 2.3.2-2.3.5, under hensyn til de generelle kriterier i kap. 2.3.1, stk. 1, nr. 1-6

1) Bebyggelsens samlede omfang skal være hensigtsmæssig i forhold til bebyggelsens anvendelse.

2) Bebyggelsens samlede omfang skal svare til det sædvanlige i karréen, kvarteret eller området eller til det, der tilstræbes i området.

3) Der skal under hensyn til ejendommens benyttelse sikres tilfredsstillende lysforhold for ejendommens bebyggelse og nabobebyggelse samt sikres mod væsentlige indbliksgener i forhold til anden bebyggelse på samme grund og på nabogrunde.

Begrundelse

Efter at have foretaget en vurdering af det ansøgte altanprojekt meddeler vi **afslag** på din ansøgning, da altanerne med deres udformning, samt antallet af altaner per lejlighed, ikke vurderes at sikre tilfredsstillende lysforhold, og da vi vurderer, at stuealtanerne med deres placering og udformning ikke vil sikre tilfredsstillende friarealer for ejendommens beboere, brugere og beskæftigede. Det ansøgte projekt vurderes ikke at være inden for det tilstræbte i området.

Kommentarer til kommunens afslag

Kommunens afslag ligner til forveksling de tidligere afslag og specielt det første afslag der blev modtaget, hvor altaner til stuelejligheder heller ikke var en mulighed.

Dette til trods for, at foreningen i alle ansøgninger har redegjort for, at vi med de nuværende altaner ikke kan overholde kravet om lysforhold. Det er over for kommunen redegjort for, at de nye altaner grundet deres konstruktion og fremtidig placering på facaden vil medføre, at der sker en forbedring af lysforholdene.

Der hvor vi må give os er på dybden af altanerne. Det er afstanden til modstående bygninger der fastsætter dybden. Det vurderes, at mulighederne for at få en dispensation for gadealtanernes dybde ikke er muligt. Det betyder, at det kun er muligt, at få altaner mod gaden med 1.10 m i dybden og mod gården med 1.30 m i dybden. Mod gården søges der om dispensation på etablering af altaner med en dybde på 1.40 m da vi er tæt på grænsen hvor dette er muligt.

Fremtidige lysforhold

Der er endnu engang udarbejdet en ny lysberegning af de fremtidige forhold og igen viser de, at der generelt er en forbedring af lysforholdene. Der hvor vi ser et fald i lysforholdene er hvor vi allerede er over kravet om 2% lys.

Dagslysstudie

I nærværende dagslysstudie er der udført en dagslysberegning efter anvisningen i SBI 219 Dagslys i rum og bygninger. Beregningen er udført for et værelse liggende på stue, 1. sal, 2. sal og 3. sal mod Overskousvej, samt for et værelse og et køkken mod gården på stue og 3. sal. Formålet er at undersøge nuværende og fremtidige dagslysforhold i værelserne efter udskiftning af altanerne.

Opsummering af de samlede resultater

Nedenfor er oplistet de fundne dagslysfaktorer for hvert undersøgt rum, som er beregnet i nærværende dagslysstudie:

Rum med overliggende altan (mod Overskousvej):

Værelse, stue – nuværende/fremtidig: 1,23/1,56 % (+0,33 %)

Værelse, 1. sal – nuværende/fremtidig: 2,06/2,57 % (+0,51%)

Værelse, 2. sal – nuværende/fremtidig: 2,65/2,99 % (+0,34 %)

Værelse, 3. sal – nuværende/fremtidig: 3,07/3,44 % (+0,37 %)

Rum med overliggende altan (mod gården):

Køkken, stue – nuværende/fremtidig: 2,15/2,14 % (-0,01 %)

Køkken, 3. sal – nuværende/fremtidig: 4,92/4,71 % (-0,21 %)

Værelse, stue – nuværende/fremtidig: 1,48/1,48 % (0 %)

Værelse, 3. sal – nuværende/fremtidig: 3,44/3,33 % (-0,11 %)

Status slut

Valuar

Som det fremgår af regnskabet er der gennemført en ny valuar vurdering. Vurderingen er gennemført af Erik Wiborg, Wiborg og Partnere.

Der er i 2018 vedtaget nye regler for hvordan valuarerne skal vurdere ejendomme. Resultatet af den vurdering foreningen fik gennemført var derfor imødeset med spænding af bestyrelsen. Kunne den efter de nye regler holde niveauet.

Vurdering efter de nye regler har tilsyneladende været en udfordring for valuarerne, hvilket er årsagen til at det har taget længere tid at få udarbejdet en valuar vurdering denne gang.

Administration

Er der spørgsmål til opkrævningen af boligafgift vaskeri mv. skal der rettes henvendelse til Cobblestone Administrationshuset A/S.

Gårdene

Byttereolen, der er placeret i porten til den store gård fungerer fint.

Bestyrelsen skal under hensyn til passage oplyse, at møbler og andet af samme størrelse ikke er tænkt som noget der indgår på byttereolen. Større effekter skal således sættes ind til storskrald og ikke henstilles i portene. Er man i tvivl kontaktes vicevært inden man henstiller effekterne.

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

Der er modtaget bemærkninger om, at der burde være rygeforbud specielt på grillpladsen, hvor betonrøret med grillristen, betragtes og benyttes, som et stort askebæger. Beboerne der ryger anmodes om, at tage hensyn. Tag et askebæger med når I skal hygge i gården.

Dørtelefoner*

Beboere, der oplever fejl på deres dørtelefoner skal henvende sig til varmemester Peter Vesterholm. Dørtelefonerne udskiftes i takt med, at der opstår fejl. Fejlmelder man ikke dørtelefonerne bliver de ikke repareret.

Salg af andele.

Der er i løbet af 2018 gennemført 28 overdragelser af andele.

Heraf har de 27 overdragelser, gennemført i perioden 1. maj 2018 til 31. december 2018.

I overdragelserne indgår 2 sammenlægninger og 4 interne overdragelser.

Bestyrelsen kan i forbindelse med overdragelse af andele konstatere, at der stadig udføres forandringer, som ikke har været fremsendt til godkendelse i henhold til vedtægterne inden udførelsen. Dette omfatter også EL og VVS arbejder, hvor der af Sikkerhedsstyrelsen stilles krav om, at der skal anvendes autoriserede håndværkere. Udføres der arbejder, uden at dette er anmeldt skriftlig til foreningen overholder man ikke vedtægterne for A/B Lyshøjgård.

I forbindelse med anmodning om udtræden skal vi erindre om, at der skal oplyses navn på køber.

Har man ikke en køber har foreningen en venteliste, hvor mange andelshavere/beboere har fået skrevet personer på, der ønsker at overtage brugsretten til en andel i foreningen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen igen jævnligt oplever at købere efter at have sagt ja tak til en andel springer fra når de har været i kontakt med deres bank. Dette gælder uanset om det er fra ventelisten eller om det er den køber, en sælger har indstillet.

Trappe opgange

Trappeopgangene er af brandmyndighederne betegnet som **flugt- og redningsveje**, hvor der ikke må henstilles effekter, sko, affald osv. Beboere med effekter og andre efterladenskaber på trappeopgangene, skal derfor fjerne disse effekter.

Storskrald rum

Vi har fået kildesortering af bioaffald og det fungerer godt i starten. Foreningen har dog i forbindelse med gennemgang af skraldekapacitet, fået påtalt, at vi skal anvende vores BIO skraldespande og ikke smide BIO affald i de almindelige skraldespande.

Vi skal opfordre til, at de grønne poser til bioaffald lægges i de BIO skraldespande, der er opstillet i skralderummet.

Det blev oplyst, at ny BIO poser kan bestilles på internettet, hentes i borgerservice eller på genbrugspladser.

Generelt

Vi skal igen erindre om ikke "bare" at lukke personer ind i opgangene og i gården. 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 2018.

Dirigenten spurgte om der var bemærkninger eller spørgsmål til beretningen:

Fra salen blev der spurgt, om det kun var mod gaden at der søges om større altaner og at det mod gården vil være samme størrelse.

Der blev spurgt om præcisering af, om ansøgning om lukkede altaner er helt udelukket da flere var i tvivl om dette, hvilket fremgår af debatten på en beboer FB gruppe.

Der blev endvidere spurgt om det ikke ville være en økonomisk fordel, at få udskiftet døre og vinduer samtidig med, at altanerne bliver udskiftet.

Formanden svarede til spørgsmålene, foreningen ansøger om større altaner både mod gaden og gården og ansøger endvidere om altaner til stuelejlighederne, der, hvor det kan lade sig gøre. Lukkede altaner er ikke en mulighed, dette har kommunen givet endeligt afslag på. Vedrørende udskiftning af vinduer og døre opfordre bestyrelsen til, at dette udføres som et selvstændigt projekt for ikke at forsinke udskiftning af altanerne endnu mere end det allerede er tilfældet.

Der var ikke yderligere til beretningen, der blev enstemmigt vedtaget.

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

Årsrapporten blev overordnet gennemgået, ligesom revisor Jørn Munch gav en forklaring på beregningsmetoden af valuarberegningen.

Revisor oplyste at foreningen havde en god og sund økonomi. Foreningen har på nuværende tidspunkt godt 4 gange så meget i formue i forhold til gælden.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelskronen til 15.900 kr. pr. m².

Der var ingen bemærkninger og regnskabet og værdiansættelse blev begge enstemmigt godkendt.

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 budgettet, der blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at administrator kan justerer a'conto varmebetalingen så den er højere end det fastsatte a'conto varmebeløb. Det sker typisk, hvor der er tale om efterbetaling af varme eller såfremt en beboer anmoder om at få hævet a'conto betalingen.

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 2019 er på kr. 284,-.

Åbningsgebyr på vaskebrik 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 Cobblestone 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 Cobblestone 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, at foreningen indtil videre selv varetager den øvrige administration i samarbejde med Cobblestone Administrationshuset A/S.

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

Ad 7) Forslag.

Der var ingen forslag til behandling

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Følgende var på valg:

Forslag

Formand:

Stig Brun modtager nyvalg som formand for 2 år

Bestyrelsesmedlemmer:

Karina Lindahl modtager genvalg for 2 år

Jens Reggelsen modtager genvalg for 2 år

Jan Olsen, modtager nyvalg for 2 år

Jørn Hedin modtager genvalg for 1 år

Dirigenten takkede på foreningens vegne Jørn Hedin for det store og grundige arbejde han har udført i sine år som formand. Salen stemte i med stort bifald.

Alle opstillede blev valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Stig Bruun (formand)	(på valg i 2021)
Karina Lindahl	(på valg i 2021)
Jens Reggelsen	(på valg i 2021)
Jan Olsen	(på valg i 2021)
Jørn Lund (kasserer)	(på valg i 2020)
Thomas Christensen	(på valg i 2020)
Jørn Hedin	(på valg i 2020)

Ad 9) Eventuelt.

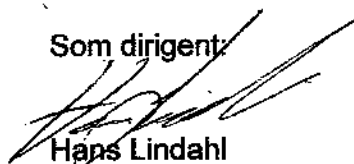
Hedin oplyste, at han for 2 år siden meddelte, at han påtænkte at gå af som formand. Han kommer til at bruge tid på andre opgaver og vil ikke være så ofte tilstede i foreningen til at kunne underskrive nødvendige dokumenter mv. Nu bliver han bestyrelsesmedlem for foreløbig et år og så må vi se, hvad fremtiden indebærer.

Fra salen blev spurgt om muligheden for at der sker indkaldelse til generalforsamlingen 1 måned for afholdelse. Hedin svarede til dette, at det ikke kan lade sig gøre på grund af udarbejdelse af regnskab og budget.

Hedin takkede dirigenten og generalforsamlingen.

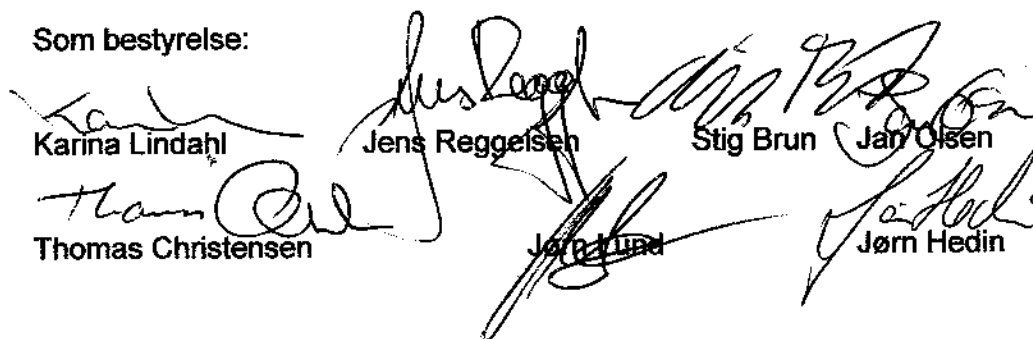
Dirigenten takkede for god ro og orden og generalforsamlingen sluttede kl. 20.10

Som dirigent:



Hans Lindahl

Som bestyrelse:



Karina Lindahl Jens Reggelsen Stig Brun Jan Olsen
Thomas Christensen Jørn Lund Jørn Hedin