

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Generalforsamling mandag den 30. april 2018 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 Per og Peter Vesterholm, revisor Jørn Munch og fra Cobblestone Administrationshuset A/S Patrick Kuklinski

Foreningen bestod 31. december 2017 af 189 andele og 8 lejeboliger. Heraf 47 sammenlagte andele.

Mødt på generalforsamlingen 121 andele heraf 14 ved fuldmagt.

Referent, Karina Lindahl

Ad 1) Valg af dirigent.

Patrick Kuklinski 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 grundet, at teatersalen desværre ikke var ledig før den 30. april.

Bestyrelsen vil forsøge at reservere til en tidligere dato i 2019.

Altaner

Det er selvfølgelig med beklagelse, at vi endnu en gang må oplyse, at Københavns Kommunen ikke er kommet med et endeligt svar på vores ansøgning om altaner.

Efter foreningen i 2017, samme dag som vi havde generalforsamling, modtog afslag på vores ønsker om større glasinddækkede altaner blev der udarbejdet et nyt byggeandragende på større altaner, men nu uden glasinddækningen, da glasinddækningen ifølge kommunen ville øge ejendommens bruttoareal og dermed byggeprocenten.

Kommunen gav samtidig afslag på altaner til stuelejlighederne.

Da der var en lovændring på vej, som ville gøre det muligt, at etablere altaner til stuelejlighederne, blev byggeandragende indeholdende altaner til stuen derfor først fremsendt efter ændringen af reglerne for altaner i stueplan blev vedtaget.

Hvor er vi lige nu!

Der er nu endelig en dialog i gang, men det handler alene om de dagslysberegninger, der er udført af Wissenberg, hvor kommunen som vi informerede om med opslag i februar måned, har forlangt anvendelse af en anden beregningsmodel, samt peget på en bestemt adresse, der skulle anvendes som reference.

De nye dagslysberegninger er afleveret og kommunen har efterfølgende bedt foreningen om også at få udført beregninger for dagslys i køkkenen.

I alle beregninger af dagslys er der anvendt altaner, med en dybde på 130 cm og 3,2 m i bredden svarende til det vi har ansøgt om.

Status på kommunens behandling af dagslysberegningerne.

Vores byggerådgiver har oplyst, at sagsbehandleren hos kommunen har påpeget, at der i stuen er en forringelse af dagslysforholdene på 0,05 % jf. de reviderede beregninger fra Wissenberg. Det skal bemærkes, at der i forhold til nyetablering af altaner, er fastsat en dagslysrænse på 2 %

Opholdsrum, stue - nuværende: 1,72 %

Opholdsrum, stue – fremtidig: 1,67 %

Soverum, stue - nuværende: 1,76 %

Soverum, stue – fremtidig: 1,76 %

Køkken, stue - nuværende: 2,22 %

Køkken, stue – fremtidig: 2,03 %

Dette betyder, at vores muligheder for at få altaner med en dybde på 130 cm og i hele bredden hen forbi stue og køkken vinduet, som vi har ønsket og søgt om, formentlig ikke bliver godkendt af kommunen.

Den store forkromede model med glasinddækning kommer foreningen ikke igennem med hos kommunen. Bestyrelsen har i hele processen fastholdt foreningens ønske om større altaner samt altaner til stuelejlighederne. Det har kostet tid og har udsat etableringen af nye altaner, at foreningen har fastholdt vores altan ønsker.

Foreningens byggerådgiver har i forbindelse med drøftelser med kommunen opfordret kommunen til, at fremsende et mangelbrev til foreningen, med mulighed for, at reviderer størrelsen af altanerne.

Forslaget fra vores rådgiver til kommunen skal ses som et alternativ i forhold til kommunens tanker om, at sende foreningen et afslag primært pga. dybden på de 130 cm i forhold til de nuværende altaners 110 cm i dybden samt bredden, hvor vi gerne vil have altanerne hen forbi vinduet mod gaden og gården.

Fremsender kommunen et afslag skal der fremsendes et nyt byggeandragende men med ansøgning om altaner med fx 110 cm i dybden.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi fortsat skal og vil arbejde for at få større altaner men vi er også klar over, at vi kan bliver nødt til, at gå på kompromis med dybde og bredde i forhold til, at få en godkendelse fra kommunen. En godkendelse på nuværende tidspunkt vil med de lave renter også være en fordel i forhold til, at byggeomkostninger, miljøomkostninger mv. ikke er blevet billigere.

Bestyrelsen skal erindre om, at vi på den ekstraordinære generalforsamling den 8. december 2015 besluttede, at ansøge om etablering af nye større åbne eller lukkede altaner mod gaden. Samt etablering af nye åbne altaner mod gården og etablering af altaner til stuelejlighederne, hvor det er muligt.

Det blev på samme generalforsamling enstemmigt besluttet af de 108 fremmødte, at bestyrelsen på foreningens vegne kan optage et 30 årigt fastforrentet realkreditlån med afdrag på 35 – 37 mio. kr. samt, at bestyrelsen kan anvende op til 11. mio. kr. af foreningens opsparede formue.

Valuar

I efteråret afholdt bestyrelsen møde med de medlemmer, der havde meldt sig som interesserede i, at hjælpe med at finde en valuar til foreningen. "Arbejdsgruppen" anbefalede, bl.a. at se bort fra de "store" erhvervsmæglere, f.eks. Danbolig, Home og Nybolig og havde konkrete forslag til valuaremner.

Bestyrelsen havde endvidere fået anbefalinger fra både Cobblestone Administrationshuset A/S og foreningens revisor. De forskellige muligheder blev undersøgt og der blev aftalt

møder med de relevante kandidater. Efter møderne blev det besluttet, at anmode Wiborg + Partnere (Erik Wiborg), at udføre vurderingen ultimo 2017.

Foreningen modtog ultimo januar valuar-vurderingen fra Wiborg + Partnere. Vurderingen blev sendt til godkendelse hos revisor. Det blev forsøgt, at fremrykke et aktuelt regnskab men dette var ikke muligt for Cobblestone Administrationshuset A/S og vores revisor. Foreningens generalforsamlinger er typisk placeret medio/slut april og udarbejdelsen af foreningens regnskab er tilrettelagt efter denne termin.

Det kan oplyses, at en valuar vurdering gælder én gang. Havde der været valuar fx ultimo november skulle der udarbejdes regnskab for 11 måned. Når vi så passerede ultimo 2017, skulle der udarbejdes en ny valuarvurdering, til årsregnskabet for 2017.

Administration

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

Gårdene

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.

Så det opfordres til rygerne, at tage hensyn og fjerne skodder. Tag et askebæger med når I skal hygge i gården.

Dørtelefoner

Beboere, der oplever fejl på deres dørtelefoner skal henvende sig til varmemester Per Vesterholm. Dørtelefonerne udskiftes i takt med, at der opstår fejl.

Salg af andele.

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. 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 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.

Trappe opgange

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

Storskrald rum

Vi har fået kildesortering af bioaffald og det ser ud til, at fungere fint. Vi skal dog henstille til, at de grønne poser med bioaffald lægges i de BIO skraldespande, der er opstillet i skralde rummet, især for at undgå rotter.

Generelt

Vi skal erindre om ikke "bare" 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 2017.

Fra salen blev der spurgt om:

Har de afslag, der har været på altanerne hver gang været på grund af lysberegningerne?

Formanden svarede, at første afslag var på grund af glasinddækningen af altanerne, hvor kommunen gav afslag på projektet uden yderligere dialog med foreningen. Dette medførte, at der skulle udarbejdes et nyt byggeandragende til kommunen. Det er efterfølgende lysberegningerne og størrelserne på altanerne, der giver anledning til problemerne.

Fra salen blev der opfordret til, at beretningen udsendes sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Argumentet for dette var, at det ofte er det samme, der bliver sagt. Meget af det fra beretningen kan skrives på foreningens hjemmeside.

Hedin svarede til dette, at der er en risiko for, at der ikke møder så mange op på generalforsamlingen, hvis beretningen udsendes sammen med indkaldelsen.

Fra salen blev der spurgt, hvorfor bestyrelsen ikke benytter Københavns Kommunes udmærkede vejledning for ansøgning om altaner og spørger kommunen om hvad vi må?

Hedin svarede, at da generalforsamlingen besluttede de store altaner var vi godt klar over, at inddækningen af altanerne kunne blive en udfordring, men generalforsamlingen valgte at gøre forsøget. Det er noget nær umuligt, at få kommunen til at melde klart ud hvad vi som forening må.

Fra salen blev der givet udtryk for, at bestyrelsen måske ikke er kompetent nok til at varetage opgaven når vi 4 ½ år efter, stadig ikke har altaner.

Fra salen igen blev der reageret voldsomt til denne kommentar og der blev opfordret til at tale ordenligt eller rette henvendelse til bestyrelsen, hvis man mener man kan hjælpe.

Hedin gav udtryk for bestyrelsens frustration over den lange sagsbehandling. Foreningens byggerådgivere ved godt, hvad der skal spørges om og hvortil der skal spørges. Bestyrelsen bruger en masse tid på projektet og ser meget gerne en løsning. Det er senest drøftet, at vi må forsøge at få kontakt til at andre foreningen mv., der ligger i

forhandling med kommunen om nye altaner. Det kan være vi i fællesskab kan lægge pres på kommunen til at komme med brugbare svar.

Dirigenten, Patrick Kuklinski oplyste til debatten, at der er rigtig mange foreninger, der har problemer med ansøgninger om altaner. Kommunen ændrer hele tiden på reglerne. Et altan projekt i Københavns Kommune er virkelig op ad bakke.

Der var ikke yderligere til beretningen og bemærkningerne blev taget til efterretning.

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.

Fra salen blev der spurgt, hvad 60.000 kr. til altanvedligeholdelse er brugt til?

Hedin oplyste, at det er sikring mv. af altaner men vi vil se nærmere på beløbet. Det er efterfølgende konstateret, at der i beløbet indgår udgifter til foreningens byggerådgivning i forbindelse med altan ansøgningen. Dette vil blive præciseret i kommende regnskaber så man kan se når det er udgifter til projekter.

Regnskabet uden værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelskronen til 13.200 kr. pr. m².

Der var til dette punkt modtaget forslag om en anden fastsættelse på 15.900 kr. pr. m².

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til forslaget om en andelskrone på kr. 13.200 pr. m².

Fra salen blev der spurgt, hvorfor bufferen skulle være så stor, kr. 60.000.000 samt, hvorfor bestyrelsen kommer med så mange idéer nu? Hvis man ser på foreningens stand lige nu er det et meget højt beløb? Der blev endvidere spurgt til, hvorfor tallene til vedligeholdelse svinger så meget fra år til år?

Stig svarede til dette, at foreningen er 80 år gammel og der vil givet komme større udgifter til vedligeholdelse inden for en årrække. Altanprojektet kommer forhåbentlig også i nærmeste fremtid. Valuarvurderingen giver foreningen mulighed for større hensættelser til de kommende udgifter. Vi ved alle, at vores vinduer og altandøre er ved at være udtjente og at det trækker meget ind i lejlighederne. Vi må jo erkende, at vi ikke får tilladelse til overdækkede altaner som kunne have løst dette. Vedrørende varmeanlægget så er det nærmest umuligt at holde temperaturen på retur vandet, hvilket afstedkommer, at foreningen betaler strafafgifter som løbende vil blive større og større så bestyrelsen finder, at det er en god idé at få dette opdateret. Dette vil endvidere forbedre indeklimaet. Vi har lagt emner til kommende forslag op så generalforsamlingen kan se, hvad der bl.a. kan forventes at komme.

Årsagen til at tallene for vedligeholdelse kan svinge fra år til år er et skøn, når budgettet lægges, dette kan eksempelvis være, hvis det besluttes at udskifte faldstammer eller andet.

Fra salen blev spurgt om det er korrekt, at en hensættelse på 60.000.000 vil gå fra værdien af andelskronen? Der blev endvidere spurgt om nogen af de projekter som bestyrelsen har oplyst om vil være forbedringer?

Stig oplyste, at det forventes, at der vil være forbedringer, der vil kunne opskrive andelsværdien men bestyrelsen tør ikke spå om disse tal. Bestyrelsen ønsker at gøre opmærksom på flerårige projekter og hensætte til disse for at holde en stabil andelskrone. En buffer vil have indflydelse på om det er muligt at have en stabil andelskrone.

Revisoren gav udtryk for, at det er fornuftigt at have en stor reserve. En reserve på 10 – 20 millioner er for lidt. Hvis ikke bufferen er stort nok i forhold til fremtidig gæld så vil andelskronen falde.

Hedin oplyste, at altan projektet alene ligger på ca. 37 – 47 millioner. Hvis vi ikke har hensættelser nok vil andelsværdien falde. Overslag til udgiften til altaner er kendt for generalforsamlingen og er vedtaget på en ordinær- og siden ekstraordinær generalforsamling i 2015.

Fra salen blev der givet udtryk for, at beløbet til altaner lyder meget højt især nu, hvor de lukkede altaner ikke bliver godkendt?

Hedin oplyste, at der ikke var så stor forskel i prisen fra de lukkede- til åbne altaner.

Fra salen blev dette bakket op da nedtagningen af de nuværende altaner er den samme og at der skal udføres omfattende murearbejde når der ikke må opsættes lukkede altaner. Dette gør, at prisforskellen er meget lille.

Fra salen blev der gjort opmærksom på, at de projekter bestyrelsen har fremsat, endnu ikke er godkendt af generalforsamlingen. Endvidere blev der spurgt om man ikke kunne vedtage og præcisere de emner, der ønskes hensættelser til?

Hedin svarede til dette, at bestyrelsen ønsker generalforsamlingens accept af og mandat til, at gå videre med de projekter bestyrelsen har stillet, som beskrevet i indkaldelsen og som Stig allerede har forklaret, hvorfor bestyrelsen ønsker hensættelser til, at få en stabil andelskrone. Hvis vi hensætter til et navngivet projekt så må pengene ikke bruges til andet, end dette projekt.

Står man som andelshaver for at skulle flytte eller låne til forbedringer så er en høj andelskrone attraktiv men forventer man at blive boende så er en stor hensættelse attraktiv. Foreningen har prøvet før at blive indhentet af en for høj valuarvurdering og en for lav buffer. Foreningen blev dengang reddet af den offentlige vurdering, men mange andelshavere måtte se deres andelskrone falde drastisk. Her taler vi beløb på ca. 150.000 – 350.000 kr. pr. andel.

Dirigenten oplyste, at ændringsforslaget til en andelskrone på kr. 15.900,00 er det mest vidtgående, hvorfor der skal stemmes om dette forslag først.

Daniel Borgstrøm udtalte sig på vegne af sig selv og en beboergruppe vedrørende forslaget.

Gruppen foreslår en andelskrone på kr. 15.900.00. Det betyder, at der forsvinder 39.000.000 kr. fra bufferen og der så vil være en buffer tilbage på ca. 34.000.000,00 kr.

Der var ikke yderligere til debat og forslaget blev vedtaget med 63 stemmer for og 53 stemmer i mod. Dirigenten konstaterede, at der manglede nogle stemmer i forhold til de 121 der kunne stemme. Disse stemmer betragtes som blanke stemmer.

Dirigenten oplyste, at der var flertal for en andelskrone på 15.900,00 kr. og at regnskabet vil blive korrigeret vedrørende hensættelser mv. Tilpasset regnskab er også tilgængeligt på administrators intranet.

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.

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 budgettet, der blev enstemmigt vedtaget.

Bestyrelsen skal gøre 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 2018 er på kr. 281,-.

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.

Fra salen blev der spurgt om aftalen med Cobblestone Administrationshuset A/S kan udbygges?

Direktør Patrick Kuklinski fra Cobblestone Administrationshuset A/S oplyste, at aftalen altid kan udbygges.

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.

A) forslag om "Bytteskab" (Forslagsstillere Line Lerstrup og Frederik Hammerich)

Der er modtaget forslag om etablering af "Bytteskab i en eller begge gårde. Mange gode ting bliver smidt ud. Bytteskabe kan være en løsning så brugbare ting bliver genbrugt.

Forslaget blev kort uddybet yderligere på generalforsamlingen.

To modeller:

1) Vi køber selv skab og montering af fx "Naboskab" pris 5-7.000 kr. Der skal være en tovholder der holder orden.

2) Vi køber os fra det hele færdigt skab og montage samt en løbende service. Pris ikke indhentet men det er en dyrere model og medfører en løbende fast udgift så længe der er en aftale.

Forslagsstiller Line argumenterede fint for forslaget.

Per og Peter Vesterholm udtalte, at de vil lave et skab og vil sammen med Line og Frederik stå for at holde orden i skabet, som i første omgang placeres i den store gård.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

B) forslag om vedligeholdelsesplan

Der er modtaget forslag om, at der udarbejdes en rullende vedligeholdelsesplan over de næste 10 år.

Forslagsstiller: Daniel Borgstrøm redegjorde for sit forslag om at han ønsker større projekter navngivet og planlagt for de næste 10 år.

Hedin oplyste, at vedligeholdelsesplan for de næste 10 år er lovpligtig og at foreningen har en vedligeholdelsesplan, der løber fra 2017 – 2027.

Fra salen blev spurgt om planen kunne blive tilgængelig.

Patrick supplerende med, at vedligeholdelsesplanen ligger på Intranettet under ejendomsdokumenter. Hedin oplyste videre, at bestyrelsen vil udarbejde en overslagplan for projekter og arbejde videre med vedligeholdelsesplanen. Igen skal man være opmærksom på, at hvis navngivne projekter vedtages af generalforsamlingen, så kan evt. hensættelser i forbindelse med dette kun bruges til dette.

Der blev ikke stemt om forslaget. Bestyrelsens redegørelse blev taget til efterretning.

C) Bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån.

Hedin udtalte, at bestyrelsen som tidligere år skal anmode om generalforsamlingens bemyndigelse/godkendelse til at omlægge det eksisterende realkreditlån, såfremt der opstår en situation med mulighed for optimering, fx ved reduktion af den årlige ydelse. Bemyndigelsen gælder også en omlægning der evt. medfører en større restgæld (op til 5 mio. kr.) og /eller en længere løbetid dog maks. 30 år.

Omlægningen skal ske til samme låntype som foreningen har i dag. 30 år eller mindre løbetid, fastforrentet lån med afdrag.

Bemyndigelsen gælder 1 år frem til næste ordinære generalforsamling.

Fra salen blev spurgt om pris?

Dirigenten oplyste, at det er 2 % og lyder fornuftigt.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

D) Forslag om udskiftning af entredøre til sikkerhedsdøre

Hedin, bestyrelsen foreslår, at der gennemføres en udskiftning af de nuværende entredøre til nye entredøre udført som sikkerhedsdøre.

Der søges om godkendelse til, at bestyrelsen kan igangsætte projektet såfremt det kan gennemføres inden for rammerne af den nuværende boligafgift.

Overslag på omkostningen til udskiftning 2.5 - 3 mio. kr. Overslag er fra tilsvarende forening, der har fået udskiftet 190 døre

Forslaget var med på generalforsamlingen i 2017 men udgik da forslagsstiller ikke var til stede. Det blev oplyst til generalforsamlingen i 2017, at bestyrelsen har dørene med i drøftelser vedrørende fremtidig vedligeholdelse.

Fra salen blev spurgt om det kan lade sig gøre inden for rammerne af den nuværende boligafgift når nu bufferen er nedsat?

Dirigenter oplyste, at forslaget er stillet sådan og hvis ikke det kan lade sig gøre så må bestyrelsen stille forslag til generalforsamlingen på ny.

2 stemte i mod og resten for, dirigenten gentog, at mange desværre havde valgt at forlade generalforsamlingen efter vedtagelsen af andelskronen og at forslaget derfor kun er foreløbig vedtaget, da der ikke var over 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret i henhold til vedtægternes § 27, stk. 2. Der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

E) forslag om efterisolering af kælderloft.

Hedin. Det foreslås, at igangsætte efterisoleringen af lofterne i kældrene. Projektet var tænkt til at blive udført under tagprojektet, men blev udsat da kælderrummene skulle anvendes som pulterrum i den periode, hvor taget blev udskiftet.

Der søges om godkendelse til, at bestyrelsen kan igangsætte projektet, såfremt det kan gennemføres inden for rammerne af den nuværende boligafgift.

Fra salen, er der tale om en forbedring?

Ja, for dem i stue lejlighederne.

4 stemte i mod og resten for. Dirigenten gentog, at mange desværre havde valgt at forlade generalforsamlingen efter vedtagelsen af andelskronen og at forslaget derfor kun er foreløbig vedtaget, der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling til endelig vedtagelse.

F) Ny etablering af græs evt. kunstoverflade" på "fodboldbane"

Bestyrelsen har drøftet muligheden for at erstatte græsplænen på "boldbanen" med kunstgræs på en del af arealet. Vi har tidligere indhentet tilbud men valgte ikke at igangsætte en udskiftning. Årsag det forventes, at græsplænen skal bruges som en del af byggepladsen i forbindelse med udskiftningen af altanerne.

Omkostning i følge tidligere tilbud var kr. 75.000, hvilket er en omkostning der er noget større end reetablering af græsset men mere holdbar.

Fra salen blev opfordret til, at man afventer med græsplænen til efter altan projektet er afsluttet.

Hedin, ja bestyrelsen vil gerne afvente altan projektet.

3 stemte imod forslaget og resten for. Forslaget blev vedtaget til at blive udført når altanprojektet er afsluttet.

G) Anmodning om mandat til at arbejde videre med udskiftning af vinduer og altan døre, samt gadedøre med nyt låsesystem.

Bestyrelsen skal anmode om generalforsamlingens mandat til, at arbejde videre med projekt "udskiftning af vinduer og altandøre". Det kan oplyses, at en udskiftning af vinduer, altandøre og gadedøre med nyt briklåsesystem ikke kan gennemføres inden for den nuværende boligafgift og de midler foreningen har. Det vil derfor være nødvendigt at optage lån samt hæve boligafgiften i forbindelse med gennemførelsen af projektet.

Overslag (uden opmåling) for udskiftning er på 17,5 – 19,5 mio. kr. inkl. moms men ekskl. rådgivning, miljøomkostninger og andre uforudsete udgifter.

Bestyrelsen

Hedin, her er alene tale om mandat ikke beslutning og vedtagelse af et byggeprojekt.

Fra salen, skal forslaget i udbud før evt. vedtagelse og skal kommunen spørges?

Hedin, ja til både udbud og at projektet skal godkendes af kommunen.

Fra salen, ville det give mening at gøre det sammen med altanerne nu?

Hedin, bange for der vil være en stor risiko for at vi skal starte helt forfra.

6 stemte i mod og resten stemte for. Bestyrelsen kan arbejde videre med en forundersøgelse af mulighederne.

H) Anmodning om mandat til at bestyrelsen arbejder videre med etablering af to-strengs centralvarmesystem og radiatorer under vinduerne.

Bestyrelsen skal anmode om generalforsamlingens mandat til, at arbejde videre med projekt "etablering af to-strengs centralvarmesystem". Det kan oplyses, at en etablering af et nyt centralvarmesystem ikke kan gennemføres inden for den nuværende boligafgift og de midler foreningen har. Det vil derfor være nødvendigt at optage lån samt hæve boligafgiften i forbindelse med gennemførelsen af projektet.

Overslag for etablering af nyt to-strengs centralvarmesystem med radiatorer placeret under vinduerne er på 8-10 mio. kr. ekskl. moms og ekskl. bygningsarbejder mellem etager og internt i lejlighederne. I overslaget er medtaget ny rørføring og isolering på loft og i kælder

Bestyrelsen

Hedin, argumentet er som tidligere nævnt, at foreningen har svært ved at overholde temperaturen på 55 grader ved returvandet og derfor bliver pålagt strafafgifter som ikke er småbeløb.

Per Vesterholm bakkede op om forslaget og oplyste, at der er tale om store beløb, hvis ikke vi får gjort noget ved problemet.

Fra salen blev spurgt om, om bestyrelsen samtidig vil sørge for isolering? der blev spurgt om, hvor meget stuen vil blive ødelagt? samt om den gamle radiator vil blive fjernet?

Hedin svarede, at der vil være teknisk bistand for optimering af isolering, der er ikke tale om ødelæggelse af stuen, omlægningen vil betyde reetablering og ja, de radiatorer, der ikke længere skal benyttes vil blive fjernet.

5 stemte i mod og resten for. Bestyrelsen kan arbejde videre med en forundersøgelse af mulighederne.

I) Vedtægtsændring til § 12 om korttidsudlejning, genfremsættelse.

Bestyrelsen genfremsætter forslaget i det der ikke er kommet den forventede lovgivning på området. Forslaget blev enstemmigt vedtaget på sidste års generalforsamling men da der var ny lovgivning på vej valgte bestyrelsen ikke at indkalde til den ekstra ordinære generalforsamling til endelig beslutning.

Det kan oplyses at vedtages forslaget, udarbejder bestyrelsen en blanket der skal underskrives af andelshaveren. Det skal fremgå hvem der korttidslejer samt for hvilken periode. Endvidere skal der være kontakt oplysninger til andelshaveren under korttidsudlejnings perioden.

I § 12 foreslås følgende bestemmelser 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.

Bestyrelsen

2 blanke stemmer og resten for.

Da forslaget tidligere er vedtaget på en generalforsamling med 2/3 flertal er det nu endeligt vedtaget og vil blive indføjet i foreningens vedtægter.

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Følgende var på valg:

- Jørn Lund for 2 år (Kasserer)
- Jan Olsen for 2 år (Bestyrelsesmedlem)
- Thomas Christensen for 2 år (Bestyrelsesmedlem)

Fra salen ønskede følgende at stille op til bestyrelsen: Trine Ørnskov og Daniel Borgstrøm

Fra salen, hvad indebærer kasserer posten? Det blev oplyst rollen indebærer håndtering af fakturaer, overdragelser mv.

Ifølge vedtægterne vælges formand og kasserer hvert andet år.

Jørn lund blev herefter genvalgt som kasserer.

Dirigenten bad de opstillede fortælle om sig selv.

Jan Olsen, bad om ordet. Jan trak sig som kandidat til bestyrelsen.

Thomas Christensen, oplyste, at han til dagligt arbejder som revisor bl.a. med revision af regnskaber for andelsboligforeninger og er glad for at være en del af bestyrelsen og finder, at hans daglige arbejde gør nytte i foreningen.

Trine Ørnskov, oplyste at det kan være sundt med andre øjne og er villig til at samarbejde med bestyrelsen.

Daniel Borgstrøm, oplyste, at der kan ske nyt med friske øjne.

Thomas fik 72 stemmer, Daniel 49 stemmer og Trine 42 stemmer.

Thomas og Daniel er valgt til bestyrelsen for de næste 2 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Jørn Hedin (formand)	(på valg i 2019)
Karina Lindahl	(på valg i 2019)
Jens Reggelsen	(på valg i 2019)
Stig Bruun	(på valg i 2019)
Jørn Lund (kasserer)	(på valg i 2020)
Thomas Christensen	(på valg i 2020)
Daniel Borgstrøm	(på valg i 2020)

Ad 9) Eventuelt.

Stig oplyste, at foreningen har fået en mail adresse info@ab-lyshojgaard.dk. Indkomne mails vil blive besvaret som øvrige henvendelser når bestyrelsen har været samlet. Der er autosvar på mailen.

Fra salen, venter vi så lige nu på svar vedrørende altaner.

Hedin, ja vi venter på svar vedrørende lysberegning på 0,05 % og herefter vil vi som sagt tidligere forsøge at slå os sammen med andre, der har ansøgt om altaner.

Fra salen, kan der ryddes op i cykler i gården og kældre?

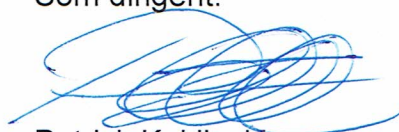
Hedin, har været forsøgt før. De fleste cykler forsvinder efter indsamling tilbage på deres pladser i kældre m.v. Vi forsøger endnu engang med en oprydning. Det skal bemærkes, at oprydningen forudsætter en godkendelse fra Politiet. Per og Peter tager sig af det.

Fra salen, graffiti og tags? Per og Peter tager sig også af dette.

Afslutningsvis takkede formanden dirigenten for ledelsen af generalforsamlingen samt, varmemester Per og Peter Vesterholm og revisor Jørn Munch, for deres deltagelse.

Generalforsamlingen sluttede ca. kl. 22.30

Som dirigent:



Patrick Kuklinski

Som bestyrelse:

Daniel Borgstrøm

Karina Lindahl

Jens Reggelsen

Stig Bruun

Thomas Christensen

Jørn Lund

Jørn Hedin