

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Ordinær generalforsamling 2020 del 2, mandag den 21. september 2020 kl. 19.00, Valby Kulturhus med følgende dagsorden:

Dagsorden:

- Pkt. 1. Valg af dirigent.
- Pkt. 2. Bestyrelsens beretning.
- Pkt. 7. Forslag.
- Pkt. 8. Valg til bestyrelse:
- Pkt. 9. Eventuelt.

Bestyrelsen v/ Stig Brun bød velkommen til de fremmødte.

Baggrunden for opdeling af generalforsamlingen blev forklaret under henvisning til Corona pandemien. Det blev oplyst, at generalforsamlingen forsøges gennemført effektivt, så vi ikke er unødigt lang tid forsamlet.

Foreningen består pr. 31. december 2019 af 179 andele og 8 lejeboliger.

Mødt på generalforsamlingen 31 andele heraf 6 ved fuldmagt.

Referent, Thomas Christensen og Jørn Hedin

Ad 1) Valg af dirigent.

Jørn Hedin blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at anden del af den ordinære generalforsamling var rettidig og lovlig indkaldt. Første varsel blev givet i referat af generalforsamlingens 1. del der blev omdelt den 28. august 2020. Indkaldelse til 2. del med dagsorden var omdelt den 4. september 2020.

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

Der var ingen bemærkninger fra salen og dirigenten gav derefter ordet til foreningens formand.

Ad 2) Bestyrelsens beretning.

Der var grundet covid 19 udsendt en skriftlig beretning til alle beboere den 16. september 2020 sammen med de forslag der var til behandling på generalforsamlingen.

Stig kom med supplerende oplysninger til den skriftlige beretning.

Der er i perioden fra sidste ordinære generalforsamling i 2019 overdraget 29 andele.

Til altaner er der ikke meget nyt at berette ud over det der er udsendt. Det blev dog oplyst, at bestyrelsen sammen med foreningens rådgiver forbereder et nyt informationsmøde til orientering om hvor vi er i ansøgningsprocessen.

Det er således, at bestyrelsen arbejder med altanprojektet inden for det generalforsamlingsmandat der er givet til større altaner samt etablering af altaner til stuelejlighederne. Det betyder, at skal der ændres i mandateret i det nuværende altan projekt skal der afholdes en ekstra generalforsamling.

Den nuværende ansøgning kører stadig hos kommunen, der endnu engang har sendt et såkaldt "mangelbrev" med uddybende spørgsmål. Der er svarfrist i november måned.

Valby kulturhus lukker grundet renovering af huset fra medio oktober til medio januar 2021. Så hvor et informationsmøde kan afholdes er ikke klarlagt endnu. Hertil kommer eventuelle restriktioner i forhold til forsamlings m m.

Bestyrelsen anser udskiftningen af entredøre som afsluttet. Der er bestilt maler til gennemgang af trapper til reparation og maling.

Der var ikke spørgsmål fra salen til beretningen

Ad 7) Forslag.

A) Bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån.

Det blev oplyst, 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.

Endvidere gælder bemyndigelsen til indfrielse eller delindfrielse af realkreditlån, hvis bestyrelsen skønner det er økonomisk hensigtsmæssigt/forsvarligt for foreningen.

Bemyndigelsen gælder 1 år frem til næste ordinære generalforsamling.

Der var ikke spørgsmål fra salen.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

B) Forslag om udskiftning af gadedøre med nyt låsesystem.

Bestyrelsen har med baggrund i tidligere bemyndigelse fra generalforsamlingen arbejdet videre med projekt "udskiftning af gadedøre og låsesystem". Bestyrelsen fremsætter derfor forslag til generalforsamlingens godkendelse om at projektet kan igangsættes.

Der er til forslaget udarbejdet en skønnet anlægsplan indeholdende udskiftning af 24 gadedøre til nye træ-/aludøre. Samt levering og montering af nyt låsesystem til gadedøre, kælderdøre og loftdøre.

De samlede skønnede omkostninger inkl. Projektomkostninger er sat til kr.1.315.875,- hertil skal der lægges 10 % til uforudsigelige byggeomkostninger ved projektets nuværende stade, hvor der ikke er indhentet konkrete tilbud.

Skønnet omkostning samlet **kr. 1.447.462, -**

Skønnet i anlægsplanen er med/ved anvendelse af en løsning med Simons Voss adgangs/låsesystem.

Forslaget kan gennemføres uden stigning i boligafgiften.

Det blev oplyst, at en hel del af gadedørene er i en stand hvor det er nødvendigt at udskifte dem. Da foreningen har midlerne til udskiftningen vil det ikke medføre en øget boligafgift. Samtidig med udskiftningen af gadedørene vil der blive monteret et nyt låsesystem.

Der blev fra salen spurgt hvorfor man ikke udskifter vinduer og altandøre. Svaret var, at det er et projekt med en helt anden omkostning der formentlig vil betyde at boligafgiften skal øges.

Forslaget blev herefter vedtaget. En undlod at stemme.

Dirigenten foreslog bestyrelsen at tage forslaget op på en generalforsamling igen, med baggrund i begrænsningerne for forsamlinger, der kan være medvirkende til at en del af andelshaverne fravalgte at deltage i den nuværende generalforsamlings del 2.

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Følgende var på valg:

Forslag

- Jørn Lund modtager genvalg for 2 år (Kasserer)
- Thomas Christensen modtager genvalg for 2 år (Bestyrelsesmedlem)
- Jørn Hedin modtager genvalg for 2 år (Bestyrelsesmedlem)

Der blev ikke stillet andre forslag. 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 2022)
Thomas Christensen	(på valg i 2022)
Jørn Hedin	(på valg i 2022)

Ad 9) Eventuelt.

Spørgsmål om udskiftning af varmesystem.

Stig redegjorde for hvordan vores centralvarmesystem der er et en-strengsanlæg fungerede med radiatorerne midt i boligen.

Endvidere blev det oplyst, at en udskiftning af centralvarmesystemet også skal ses i sammenhæng med at der er krav om at returvandet fra foreningen skal være afkølet til under en bestemt temp. Ellers vil der være en strafafgift til foreningen.

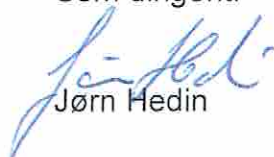
En udskiftning af centralvarme system kommer tidligst på tale når det har været behandlet på en generalforsamling da det er en stor omkostning der ikke kan tages ud af den ordinære drift.

Spørgsmål om udskiftning af vinduer

Det blev oplyst, at det ikke er på tegnebrættet her og nu. Det er et projekt med en længere tidshorisont. Her er også tale om et større projekt der givet vil medføre en forøgelse af boligafgiften

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.45


Som dirigent:


Jørn Hedin

Som bestyrelse:


Jan Olsen


Karina Lindahl


Jørn Lund


Jens Reggelsen


Stig Bruun


Thomas Christensen


Jørn Hedin