

ANDELSBOLIGFORENINGEN LYSHØJGÅRD

Generalforsamling tirsdag den 24. april 2012 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 § 9, stk.3.
- Pkt. 5. Valg af revisor.
- Pkt. 6. Valg af administrator.
- Pkt. 7. Forslag.
- Pkt. 8. Valg af bestyrelse.
- Pkt. 9. Eventuelt.

Foreningen bestod 31. december 2011 af 181 andele og 9 lejeboliger. Heraf 45 sammenlagte andele. Mødt på generalforsamlingen 72 andele heraf 3 ved fuldmagt.

Bestyrelsen v/ Jørn Hedin bød velkommen til de fremmødte samt varmemester Per Vesterholm, advokat Carsten Kirstein og Revisor Per Top.

Referent: bestyrelsesmedlem Karina Lindahl

Ad 1) Valg af dirigent.

Advokat Carsten Kirstein blev valgt som dirigent.

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

Dirigenten gav derefter ordet til foreningens bestyrelse for dennes beretning.

Ad 2) Bestyrelsens beretning.

På sidste generalforsamling besluttede generalforsamlingen udskiftning af tag med tilhørende arbejder som isolering, udskiftning af rør mv. Efter generalforsamlingen blev bestyrelsen spurgt om foreningen ville deltage i et energioptimeringsprojekt med støtte fra energistyrelsen. Bestyrelsen besluttede at vi gerne ville deltage og i efteråret blev der udsendt en information om deltagelsen i projektet.

Fra informationsskrivelse i efteråret 2011

Projektet udarbejdes af Esbensen Rådgivende Ingeniører A/S, Statens Byggeforskningsinstitut, Plan 1 Arkitekter A/S, Kuben Mangement og Creo Arkitekter A/S.

Arbejdsgruppen vil frem til primo december 2011 arbejde på en rapport, der har til formål at belyse forskellige måder at energirenovere ejendommen. De forskellige forslag til energitiltag på ejendommen, vil i rapporten være prissat og der udarbejdes energiberegninger. Statens Byggeforskningsinstitut laver i løbet af efteråret målinger på indeklimaet i udvalgte lejligheder, med henblik på at belyse de forskellige forslag til energirenovering yderligere

Målet med projektet var at komme med forslag til en langsigtet måde at energirenovere ejendommen på, der imødekommer de stigende energipriser og tager højde for klimaforandringerne.

Rapporten vil belyse nogle af de traditionelle og til dato mest anvendte metoder, til at opnå en bedre isoleringsværdi af etageejendommen som udskiftning af vinduer, indblæsning af isoleringsmateriale i hulrum i ydervægge, isolering af tage samt isolering af etageadskillelser mod uisolerede etager.

Oftentimes overvejer man tillige at beklæde gårdfacaderne med isolering udvendig, eller man isolerer lejlighedernes ydervægge indvendigt for at mindske varmetabet, men begge løsninger indebærer byggetekniske udfordringer

Der har derfor i det forløbne år været meget fokus på gennemførelsen af projektet energi optimering på 1 klasse således at vi i forbindelse med udskiftningen af taget kan tage højde for krav til eventuelle fremtidige arbejder med renovering eller forbedringer på ejendommen.

Bestyrelsen har på den baggrund valgt ikke at starte yderligere projekter i løbet af det seneste år.

Den endelige rapport er blevet omdelt ugen før denne generalforsamling og bestyrelsen har samtidig bedt om tilkendegivelse fra alle beboere om de vil deltage i et beboermøde hvor Arkitekt firmaet kan gennemgå de tre projekter som indgår i rapporten herunder hvordan de forskellige dele af projektet kan påvirke energiforbrug og indeklima i boligerne.

Altaner

Der er stadig altaner som skal renoveres samt nogle, der skal have en gennemgang idet der er formodning om at der måske kan være skader på altanerne. Der er endvidere en stor del af altanerne på 4. sal hvor overfladens beskaffenhed er så ringe, at der skal foretages en udbedring, så der ikke kommer nedsivning af vand til den underliggende konstruktion.

Altanerne gennemgås yderligere i forbindelse med tagprojektet for afdækning af hvilke altaner der skal repareres her og nu og på sigt.

Dørtelefoner

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

Parkering

Der blev på sidste års generalforsamling spurgt til, hvad status er med hensyn til parkeringsforhold på Lyshøj Allé, Bestyrelsen har valgt med baggrund i gennemførelsen af tagprojektet at udskyde en ændring af parkeringsforholdene på Lyshøj Allé, i det vi forventer at Alléen bliver der, hvor der skal etableres byggeplads.

Cykelparkering

Der er ikke fundet en løsning med mere cykelparkering men der har været igangsat en oprydning i cykelkældrene for at få fjernet gamle cykler, barnevogne mv. som ikke benyttes længere. Der blev fjernet en del cykler mv. så lidt har det hjulpet.

Beboere med gamle cykler, barnevogne, klapvogne mv. som "bare" henstår i kældrene opfordres dog fortsat til at se på, om der ikke kan findes et andet sted at opbevare tingene.

Ventelister og salg af andele.

Det at sælge andele har i det forløbne år været svært. Der har ikke været nogen af dem som er skrevet på venteliste, der har været interesseret i at købe.

Bestyrelsen vil derfor indtil boligmarkedet for overdragelse af andele bliver bedre ændre ventelister til at blive lister til formidling af overdragelse til personer som andelshavere har fået skrevet på listen. Formidlingen af overdragelser indgår i bestyrelsens arbejde med etablering af en hjemmeside til brug for overdragelser.

Salget af andele er dog ikke gået i stå, andelsboligerne bliver solgt men der har været anvendt ejendomsmæglere som tilsyneladende godt kan finde købere.

Såfremt man ved salg har en ide om, at man eventuelt vil give afslag er det vigtigt at bestyrelsen orienteres, så bestyrelsen ved henvendelse til en køber på formidlingslisten kan oplyse, at de gerne må henvende sig til sælger i det sælger er indstillet på at drøfte et eventuelt nedslag i salgsprisen.

Trappe opgange

Trappeopgangene er ikke er garderobe, lagerplads eller pulterrum men flugt- og redningsveje. Beboere med effekter på trappeopgangene skal derfor fjerne disse effekter. Alternativt vil varmemesteren rydde opgangen for løse effekter for beboernes regning.

Storskralderum

Vi har haft færre problemer med, at få tømt stor skralderummet men det skyldes at varmemester og hans medarbejdere gentagne gange har brugt tid på at "rydde op" inden der skal tømmes storskral. Byggeaffald må ikke henstilles i rummet men skal afleveres på containerpladsen på Kulbanevej.

Det skal oplyses at det ved fraflytning ikke er tilladt at benytte storskralde rummet til placering af indbo man ikke ønsker at medbringe, disse effekter henvises også til containerpladsen på Kulbanevej.

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

Længden på øvrigt materialer der henstilles må ikke have en længde på mere end en meter. Eks. Skal en side fra et klædeskab skæres over.

Generelt

Der er indkøbt en opbevaringskasse, placeret i sandkassen. I må meget gerne hjælpe jeres børn med at placere legetøj i denne kasse. Tilsvarende vil vi bede om at barnecyklerne m.v. placeres langs med sandkassen ved legehuset og ikke rundt omkring på gang arealerne.

Bemærkninger til beretningen:

Vedr. effekter på trapperne. Fra salen blev spurgt, om der ikke må stå sko på opgangen. Formanden svarede til dette, at der intet må stå på trapperne, da disse ifølge lovgivning skal kunne fungerer som flugtveje og redningsveje i tilfælde af brand mv.

Beretningen blev herefter godkendt.

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

Dirigenten foreslog, at regnskabet forelægges før forslag om værdiansættelse behandles.

Der var ingen bemærkninger til dette.

Revisor Per Top gennemgik herefter årsrapporten.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten, som blev enstemmigt vedtaget.

Herefter gik dirigenten over til at behandle bestyrelsens forslag om en værdiansættelse på 10.000 kr. pr. m²

Fra salen blev der spurgt, hvorfor værdiansættelsen skulle være 10.000 kr. og ikke eksempelvis 8.000 kr. eller højere.

Formanden begrundede forslaget med at ingen kender den endelige udgift i forbindelse med den kommende tagudskiftning. Ved at nedsætte værdien, forbedrer det muligheden for at undgå fald i andelsværdien.

Formanden gjorde endvidere opmærksom på at, generalforsamlingen har mulighed for at komme med ændringsforslag til bestyrelsens forslag.

Der var ikke yderligere bemærkninger til bestyrelsens forslag, som herefter blev enstemmigt vedtaget.

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

Revisoren gennemgik bestyrelsens forslag til drifts- og likviditetsbudget herunder forslag om ændring af boligafgiften.

Formanden fik ordet og oplyste, at forslag om forhøjelse af boligafgiften med 2 kr. til 33 kr. pr. måned pr. m². gældende fra 1-1-2013 er 3. fase af den i 2010 varslede huslejestigning over 3 år til gennemførelse af udskiftningen af taget mv.

Formanden oplyste samtidig om, at der i forbindelse med overdragelse af andele via ejendomsmæglere, er en række dokumenter som bestyrelsen bliver anmodet om at udarbejde, skaffe eller udfylde. Bestyrelsen har derfor indført et administrationsgebyr på 2.000,00 kr., som vi opkræver af ejendomsmægleren.

Endvidere blev det oplyst, at påkravsgebyr for manglende betaling af skyldige ydelser og beløb er 100,00 kr. pr både første og anden rykker og at genåbningsgebyr af vaskerikort er 150,- kr.

Fra salen blev der spurgt, om det var nødvendigt at huslejen sættes op, når andelsværdien bliver sat ned.

Dirigenten svarede til dette, at huslejestigningen er for at imødegå yderligere nedskrivning af andelsværdien.

Forslag om forhøjelse af boligafgiften gik herefter til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 2 stemmer i mod og 70 stemmer for.

Budget og fastsættelse af div. gebyrer blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 5) Valg af revisor.

Bestyrelsen forslår genvalg af Revisionsfirmaet Nielsen og Christiansen (tidl. Alsø & Breinholt).

Der var ingen bemærkninger til dette og Revisionsfirmaet Nielsen og Christiansen blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 6) Valg af administrator.

Bestyrelsen foreslår selv at varetage administrationen.

Der var ingen bemærkninger til dette og forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 7) Forslag.

Dirigenten gennemgik forslagene. Forslagene blev delt op i forslag A, vedtægtsændringer, forslag B, fremleje og forslag C, som yderligere blev delt op i C, C1 og C2.

Formanden fik ordet til forslag A og oplyste, at forslaget om en ændring af vedtægterne er, at de sidestilles med gældende lejelov, i forbindelse med udsendelse af rykkerskrivelser ved manglende betaling af pligtige ydelser til andelsboligforeningen. Skulle en sag om manglende betaling ende ud med en retssag om ekskludering vil foreningen formentlig tabe sagen, hvis vi som andelshavere står ringere lovmæssigt, i forhold til lejeloven.

Vedrørende vedtægtsændring om forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, er dette for at give bestyrelsen mere tid til at gennemgå og udsende evt. forslag fra andelshaverne.

Vedrørende forslag B, der omhandler bemyndigelse til fremleje ved svigtende salg. Forslaget er på tidligere generalforsamlinger blevet godkendt for et år ad gangen. Forslaget er gældende indtil den ordinære generalforsamling i 2013.

Der var ingen bemærkninger til det fremlagte.

Forslag A til vedtægtsændringer om påkrav, gebyr, eksklusion samt frist for forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal på grund af for få fremmødte behandles på førstkommende generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Forslag B, gældende til den ordinære generalforsamling 2013, om fremleje blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal på grund af for få fremmødte behandles på førstkommende generalforsamling for at blive endeligt vedtaget.

Herefter gik dirigenten over til forslag C, C1 og C2.

Forslagsstiller Thilde Sørensen fik ordet.

Thilde oplyste indledningsvis, at hun havde stillet forslagene for at lodde stemningen på generalforsamlingen for de emner hun havde taget op. Hun ville gerne høre om generalforsamlingen går ind for en sammenlægning af den lille gård med nabogården.

Der er mange børnefamilier i den lille gård og der er behov for især en gynge i denne gård. Sandkassen er mindre vigtig da denne kun kan benyttes en kort tid af året, hvor i mod en gynge kan benyttes hele året.

Formanden fik ordet og oplyste vedr. forslag C, hjemmeside, at bestyrelsen er ved at etablere en hjemmeside, hvor der vil kunne informeres samt lægges vedtægter, regnskaber, salgsannoncer mv. og som forslaget er stillet er bestyrelsen nød til at anmode generalforsamlingen om at afvise dette. Forslaget vil pålægge bestyrelsen at etablere hjemmesiden med en bestemt fremgangsmåde. Bestyrelsen orienterer allerede ved emner, som ikke kan afvente en generalforsamling dette gælder både ved større og mindre emner. Dette sker ved opslag i opgangene eller ved skrivelser, som lægges i

postkasserne. Dette vil bestyrelsen fortsat skulle gøre selv om der etableres en hjemmeside.

Flere fra salen gav udtryk for, at det var en god ide med en hjemmeside og at man evt. kunne kombinere forslaget med bestyrelsens idé om en hjemmeside.

Dirigenten oplyste generalforsamlingen om, at bestyrelsen er klar over, at der ønskes et højere informationsniveau og redskaber for dette.

Forslagsstilleren fik ordet og påpegede igen, at det var for at lodde stemningen og få en dialog om dette. Thilde Sørensen trak herefter forslaget om en hjemmeside.

Formanden fik ordet og oplyste vedr. forslag C1, at der i forbindelse med udskiftning af taget mv. vil blive opstillet stilladser og containere mv. i gårdene. Derfor er tidspunktet for at bruge penge på legeredskaber mv. ikke optimalt, da dette i værste fald kan betyde, at det er spild af penge. Bestyrelsen har forståelse for, at der etableres forbedrede forhold for at lege i den lille gård. Som forslaget er stillet med så konkrete forslag og beløb til dette, vil bestyrelsen blive låst i at kunne beslutte ud over det forslåede, hvis det bliver vedtaget som stillet. Endnu værre vil være, hvis forslaget nedstemmes, så kan bestyrelsen ikke efterfølgende beslutte inden for budgettet, at etablere legeredskaber mv. uden at dette skal foreslås for en generalforsamling.

Thilde trak herefter sit forslag om legeredskaber i den lille gård.

Vedrørende forslag C2 oplyste formanden, at der er en dialog med naboejendommen til den lille gård om en sammenlægning. Bestyrelsesmedlem Jens Reggelsen supplerede formanden med, at oplyse lidt om den igangværende dialog.

Thilde trak herefter forslaget.

Formanden takkede Thilde for hendes forslag, som gav en god dialog.

Ad 8) Valg af bestyrelse.

Formand:
Jørn Hedin blev genvalgt.

Bestyrelsesmedlemmer:

Rie Carlsen blev genvalgt for 2 år
Jørn Lund blev genvalgt for 2 år
Tilde Sørensen blev nyvalgt for 2 år

Ad 9) Eventuelt.

Fra salen blev der spurgt til om foreningen er forsikret mod skader i forbindelse med tagudskiftningen eksempelvis vandskader. Endvidere blev der spurgt om støj og øvrige ulemper.

Der blev endvidere spurgt til, hvor ofte vores forsikringer bliver gennemgået.

Formanden svarede til dette, at foreningen har forsikringsmægler som løbende gennemgår foreningens forsikringer samt at byggesagen er i sin opstartfase, men at forsikringer er en del af et byggeprojekt. Vedrørende støj og andre gener er det svært at udtale sig så meget om. Der vil altid være gener ved større projekter.

Fra salen blev spurgt om tagterrasser.

Formanden henviste til at melde sig til beboermøde.

Fra salen blev fra flere sider spurgt til fælles opbevaring af effekter fra lofterne evt. ved leje af containere.

Formanden svarede til dette, at det ville være en ikke ubetydelig udgift for foreningen, hvis der skulle arrangeres fælles opbevaring af effekter.

Der var en del drøftelse fra salen om emnet.

Per Vesteholm supplerede formanden med den store udgift, der som forening vil være, hvis man skal tegne forsikringer mv. for opbevaring af effekter fra lofterne. Han foreslog de beboere, som har behov for opbevaring at kontakte ham for samlet, at indhente et tilbud for opbevaring, som den enkelte beboer selv skal betale.

Fra salen blev foreslået, at der arrangeres loppemarked i forbindelse med rydningen af lofterne.

Formanden henviste til foreningens aktivitetsudvalg.

Fra salen blev spurgt til, hvordan loftsrummenes opdeling vil blive, når disse etableres efter taget er udskiftet. Særligt om der vil blive set på om der er tale om sammenlagte lejligheder osv.

Formanden svarede til dette, at loftrummenes vil få samme størrelse som nu og den plads man har i dag vil man også have efter tagudskiftningen.

Per Vesteholm oplyste, at der vil blive sat opslag op i opgangene med tidsrum for, hvornår de enkelte opgange skal smide effekter fra lofterne ud. Han opfordrede kraftigt til, at de datoer, som blev sat op, ville blive respekteret. Det forventes, at der bliver stillet containere op på Lyshøj Allé mellem opgangene 12 og 14.

Formanden takkede revisoren og Per Vesterholm for deres deltagelse samt dirigenten for god ledelse af generalforsamlingen.

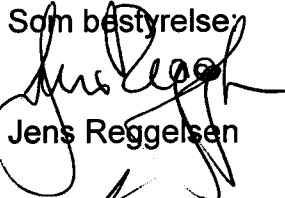
Generalforsamlingen hævet 21.45.

Som dirigent:

310512

Advokat Carsten Kirstein

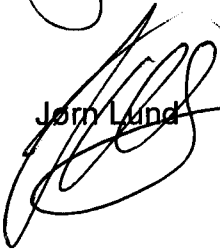
Som bestyrelse:


Jens Reggelsen


Rie Carlsen


Karina Lindahl


Tilde Sørensen


Jørn Lund


Stig Brun


Jørn Hedin