

## ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B LYSHØJGÅRD

Ordinær generalforsamling 2024, torsdag den 18. april 2024 kl. 19.15, 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 til bestyrelse:
- Pkt. 9. Eventuelt.

---

Bestyrelsen v/ Stig Brun bød velkommen til de fremmødte.

Foreningen består 31. december 2022 af 175 andele og 8 lejeboliger.

Mødt på generalforsamlingen 55 andele heraf 8 ved fuldmagt.

### **Ad 1) Valg af dirigent.**

Hans Lindahl blev valgt som dirigent.

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

Dirigenten gennemgik formalia for generalforsamlingen og oplyste, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til forslag A og B. Vedrørende forslag C der omhandler en vedtægtsændring, er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig i det der ikke er mødt 2/3 dele af foreningens andelshavere.

Der var ingen bemærkninger fra salen og dirigenten gav derefter ordet til foreningens formand Stig Bruun for bestyrelsens beretning.

## **Ad 2) Bestyrelsens beretning:**

### **Altaner**

Projektet er afsluttet i sommeren 2023. Arbejdet med udbedringen af de sidste mangler og reklamationer er dog trukket ud ift. det vi synes er acceptabelt. Der er nu afsat tid i uge 17 fra Balcos side til at afslutte de sidste hængepartier.

De sidste regninger er ved at være betalt og som helhed endte projektet lige 35 mio. kr. Ser vi kun på hvad altanerne har kostet, holder vi os på de 35 mio. kr.

### **Murværk**

Ifm. altanprojektet har vi løbende fået udbedret en del problemer med bygningen og murværket, som er konstateret af Balco og vores byggerådgiver. Der er udskiftet rustne bærejern og udbedret sætningsskader. Det har været skønnet at det var billigere at udbedre her og nu, når der alligevel var adgang i form af arbejdsplatform. Der er dog stadig fuger, f. eks. omkring vinduer, der trænger til udskiftning.

Bestyrelsen har endnu ikke fået en oversigt over hvad der præcis bør/skal gøres. Det kan dog hurtigt blive et projekt der løber op i millioner. I første omgang vil bestyrelsen derfor igangsætte en dronefotografering af alle facader, så vi kan få et overblik over hvad der bør udbedres.

### **Brandteknisk gennemgang**

Projektet er ikke afsluttet endnu. Det er ikke tilfredsstillende, i forhold til bestyrelsens forventninger, da vi startede projektet. Baggrunden er at inden det praktiske arbejde kan igangsættes, skal der laves en rapport, som dokumenterer manglerne. Denne rapport skal forbi en brandteknisk Ingeniør/rådgiver. Rapporten der blev udarbejdet er efter gennemgang af foreningens byggerådgiver forkastet og skal omskrives inden den kan sendes til den brandtekniske rådgiver.

### **Grundskyld**

Vurderingsprincipperne er som bekendt ændret med virkning fra 1. januar 2024. Det betyder stor usikkerhed for en erhvervsejendom som vores. Der er indtil videre kun modtaget en foreløbig vurdering af grundens værdi at forholde sig til. I slutningen af 2023 fik vi den foreløbige vurdering, at grunden var sat til en værdi på 288 millioner – en stigning på næsten 850 % fra den gamle grundværdi fra 2010 på 34 millioner. Umiddelbart en stor stigning, men fordi satsen som vores grundskyld beregnes ud fra også er ændret, så var resultatet ikke så meget anderledes end det niveau vi tidligere har ligget på. Dvs omkring 1.150.000 kr. årligt. De sidste par år har vi været opkrævet et beløb på omkring 650.000 årligt. Det har kun været et skøn fra myndighedernes side, og vi skal forvente at vi bliver pålagt en efterbetaling, når den endelige vurdering på et tidspunkt kommer. I starten af marts 2024 kom der så pludselig en ny foreløbig vurdering, hvor grunden var steget til 381 millioner. Dermed er grunden efter myndighedernes opfattelse omkring 50 millioner mere værd end den samlede ejendom. Efter den logik burde vi rive bygningerne ned og sælge grunden.

### **Boligafgift stigning fremover**

Regner vi løseligt på det, ser vi ind i at foreningens grundskyld over en årrække vil stige med næsten 400.000 årligt. Det svarer til 2,50 kr. pr. kvadratmeter månedligt i ekstra boligafgift for bare at følge med grundskylden. Vi ser også at dagrenovation bliver væsentligt dyrere hvert år.

Vi har allerede vedtaget den sidste af 3 stigninger i boligafgiften på 2,00 kr. pr kvadratmeter pr måned, som træder i kraft januar 2025. Denne stigning er dog allerede øremærket til de ekstra renter og afdrag vi betaler på lånet til de nye altaner. Foreningen har lige nu penge i banken og kan derfor på kort sigt godt dække et mindre underskud på driften. Det er dog en farlig vej at gå ned ad. Derfor må i som andelshavere allerede nu forvente, at der kommer yderligere stigninger i boligaften i årene fremover. Bare for at holde trit med de årlige stigninger i grundskyld og dagrenovation, skal vi i hvert fald stige mindst 1 kr. pr. kvm. Hertil kommer så finansieringen af nye større projekter og ikke mindst den generelle stigning i priser.

### **Internet (Fiber)**

For halvandet år siden blev fiberkablingen mellem centralen og de enkelte underkrydsfelter udskiftet sammen med det meste af udstyret. Det har umiddelbart løst problemerne med hyppige udfald. Dog er der stadig udfald på dele af anlægget, hvis en switch står af. Fordi vi har koblet et ekstra led ind lokalt, vil det aldrig blive lige så stabilt som f.eks. en fuld fiberkabling til de enkelte lejligheder. Til gengæld er det en billig løsning for de af jer, som er med i foreningens internet.

Foreningen har fået tilbud fra flere steder, om etablering af fiberkabling til de enkelte lejligheder. Modellen er at disse firmaer betaler for at lægge fiber ind og opsætte fiberboks i lejlighederne. De har så forhandlet med leverandører af internet, som betaler for at benytte deres kabling.

Fordelen for os som andelshavere er, at etableringen af en fiberkabling er gratis. Vi kan så vælge enten en kollektiv løsning som koster i omegnen af 150 kr. pr. måned eller en individuel løsning, som er dyrere, men hvor ingen er bundet til at benytte fiberløsningen. En individuel løsning vil dog kræve at mindst 40 % af foreningens beboere vælger at tilslutte sig.

Bestyrelsen har diskuteret tilbuddet om etablering af fiberløsningen. Beslutningen er i første omgang at lodde stemningen – er det en idé vi skal gå videre med? Og i givet fald, er der én af modellerne der er mest stemning for?

### **Renovering af lille gård**

Efter afslutningen af altanprojektet har det været planen at der skulle ses på gårdene, som godt kan gøres mere indbydende. Bestyrelsen er i første omgang gået i gang med den lille gård som trænger mest. En arbejdsgruppe i bestyrelsen har haft gartnere ude og se på hvad der kan gøres og give tilbud. I starten af maj får vi igen den valgte gartner ud for at tilrette tilbudet og det der skal ordnes, så vi forhåbentlig snart kan komme i gang. Arbejdet med at rydde op og forny beplantningen forventes igangsat inden for de næste måneder.

### **Styring af varmecentral**

Der har i perioder været problemer med at få varmen ud i alle del af bygningerne. Bestyrelsen besluttede derfor at få moderniseret centralvarme styringen på de 3 varmecentraler, arbejdet blev gennemført sidste sommer. Det burde nu også være nemmere at undgå at vores filtre i blandingsbatterier tilstoppes. Kedlerne har været udslemmet en gang om måneden efter anbefalinger fra en VVS ingeniør. Flere har dog fortsat oplevet tilstopning af det varme vand i blandingsbatteriets filtre. Bestyrelsen har derfor aftalt med varmemester at vi forsøger med udslemning af kedlerne hver 14. dag, for at se om det kan mindske problemet.

### **Dørtelefon skilte**

Vi har hidtil haft navneskilte på dørtelefonerne. De vil fremover blive erstattet af skilte der kun fortæller hvilken lejlighed man ringer på. Dvs at der fx kun står 1. tv. og ikke navn på beboere.

### **Gårdfest**

Det blev sidste år forsøgt at holde en gårdfest. Det blev holdt på et uformelt plan, hvor bestyrelsen sørgede for at grille pølser og købe drikkevarer. Det hjalp nok også at vejret var med os den aften – i hvert fald var det en succes og mange dukkede op. Derfor vil bestyrelsen gerne holde en gårdfest igen i år. Datoen er dog ikke fastlagt endnu.

### **Beboerklager**

Vi har i det forgangne år haft flere tilfælde, hvor beboere har følt sig generet af overboer. Det er et problem vi godt kan have svært ved at løse som forening. Bestyrelsen kan kun påtale det og opfordre til at alle tager hensyn til hinanden. Erfaringen er dog at det ofte virker bedst, at man får talt sammen, når problemerne opstår. Hvis det ikke er muligt at få forståelse for, at vi alle skal være her og kunne få vores nattesøvn, skal man selvfølgelig gå videre med det.

Vores erfaring er at det er langvarigt forløb at forsøge med ekskludere medlemmer pga. støjende adfærd.

### **Oprydning (lofter)**

Der bliver fortsat stillet uvedkommende effekter på tørrelofterne. Det er fælles lofter som skal kunne benyttes af alle. Derfor kan bestyrelsen blive nødt til at få bortskaffet uvedkommende effekter for andelshaveres regning. Det kan oplyses at bestyrelsen er ved at undersøge muligheden for opsætning af tråddøre med lås på tørrelofterne. Man kan så bede om en nøgle, efter samme måde som den der fungerer med de fælles kælderrum.

### **Overdragelser**

Der har i det forgangne år været overdraget 14 andele. Bestyrelsen har valgt at der for tiden ikke opskrives flere på den eksterne venteliste. Det er få andele der overhovedet bliver tilbudt til ventelisten. Foreningens medlemmer kan dog stadig opskrive enten sig selv eller personer de kender på den interne ventelisten.

### **Omlægning af varmemesterservice og renholdelse**

Bestyrelsen har sammen med P. Vesterholm kigget aftalerne igennem og aftalt rammerne for arbejdet. Der er ændret på hyppigheden i nogle af rengøringsopgaverne samt den fysiske tilstedeværelse på kontoret om morgenen. Det har reduceret foreningens omkostninger for nogle af udgifterne på de tungeste poster på vores budget.

### **Udskiftning af målere på radiatorer**

Batterierne i vores radiatormålere er nu 10 år gamle. Derfor vil det være nødvendigt at udskifte målere. Det er nu et krav fra EU at målere skal kunne aflæses af den enkelte beboer på nettet, for at følge med i forbruget. Det vil ikke være muligt at følge den eksakte pris, men man vil kunne følge forbruget i enheder på hver radiator.

Bestyrelsen har accepteret et samlet tilbud med 50 % rabat fra Brunata på samlet udskiftning af alle målere. Alternativet er en løbende udskiftning, som skønnes uforholdsmæssigt dyr.

De løbende udgifter til aflæsning ved den nye løsning ser ud til at holde sig på nogenlunde samme niveau som hidtil.

### **Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen:**

Der blev spurgt ind til etablering af fiberkabling til alle om man ikke kunne gøre det. Det vil koste omkring 1,6 mio. kr. selv at lægge det ind.

Det blev fra salen oplyst at såfremt vi fik en fiberkabling lagt ind gratis ville der være en bindingsperiode. Erfaringen var at prisen for levering af signal efter bindingsperioden ville stige.

Det blev fra salen oplyst at der følte problemer med træk fra gulv. Bestyrelsen tager dette problem op med vores byggerådgiver. Det kan være at vi skal gennemføre en termofotografering. Vi er dog på vej mod varmere vejr så det kan være vi først kan gennemføre det i efteråret.

Der blev spurgt til projekter for de kommende år. Det blev oplyst at der i beretning og informationsmødet blev fortalt om nogle af de projekter der må forventes at blive aktuelle i de kommende år. Renovering af murværk og fuger omkring vinduerne, renovering af installationer for K/V vand og faldstammer. Udskiftning af vinduer kunne også blive relevant/aktuelle såfremt udbyttet af kun at udskifte fuger "bare" bliver en udgift og ikke giver en forbedring. Ved en udskiftning af vinduer kan der også ses på forbedring af isoleringen omkring vinduet samt muren under vinduerne.

Der blev efterlyst en vedligeholdelsesplan. Det blev oplyst at vedligeholdelsesplanen kan ses hos Cobbelstone.

Der var ikke yderligere til beretningen, der herefter blev taget til efterretning enstemmigt.

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

Årsrapporten blev gennemgået, af revisor Jørn Munch, der opfordrede til at stille spørgsmål undervejs.

Revisor oplyste at valuarvurderingen var gennemgået og fundet i orden. Foreningen har gæld på 19 % og en friværdi på 81 %. Gennemsnittet af friværdi for de ejendomme som Redmark revidere er på 75 %

Revisor oplyste at bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelskronen til 17.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Der blev efter gennemgang af regnskabet stillet spørgsmål.

Fra salen blev det spurgt indtil ejendommens værdi ved ændringer i den afkastprocent der bruges i en valuarvurdering. Der blev henvist til side 15 i regnskabet sidste afsnit hvor valuarens tekst vedrørende ændringer i exitafkast er beskrevet.

Regnskabet samt bestyrelsens forslag til værdiansættelsen på 17.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. blev herefter 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.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

**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.

Der blev fra salen oplyst, at Cobblestone er meget dyre som administrator. Det blev foreslået at give bestyrelsen bemyndigelse til at undersøge om det ikke kan gøres billigere ved at vælge en anden administrator.

Bestyrelsen har hørt budskabet og tager det med i bestyrelsens fremad rettede arbejde.

Cobblestone Administrationshuset A/S blev herefter genvalgt.

**Ad 7) Forslag.**

**A) Bemyndigelse til omlægning af eksisterende lån og optagelse af nyt lån til altanprojektet.**

Bestyrelsen 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, dvs fast forrentet lån med afdrag, max 30 år eller mindre løbetid.

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

Bemyndigelsen gælder 1 år frem til næste ordinære generalforsamling.

Stig oplyste, at forslaget er det samme som igennem tidligere mange år og giver bestyrelsen mulighed for at handle hurtigt og rettidigt.

Der var ikke spørgsmål fra salen.

Bestyrelsens forslag blev herefter enstemmigt vedtaget.

### **B) Bemyndigelse til at anvende op til 1 mio. kr. på forprojektet ”vandinstallationer og faldstammer”**

På informationsmødet den 11. april 2024 blev renoveringsprojekt ”Renovering af brugsvandinstallationer og faldstammer” gennemgået af Domutech solutions (tidl. BK Consult).

I forbindelse med projektet skal der inden opstart, gennemføres et forprojekt med det formål at udfører en 3D scanning og registrering af ejendommens rørføringer.

Forprojektets resultat vil/skal være grundlag for udarbejdelse af udbudsmateriale til det endelige renoveringsprojekt. Omkostningerne til forprojektet var estimeret til godt 850.000,00 kr.

Bestyrelsen søger derfor om generalforsamlings godkendelse til igangsættelse af forprojektet og at kunne anvende op til 1 mio. kr. på gennemførelse af forprojektet.

Bestyrelsen

Stig oplyste at der ikke er vedtaget at der skal udskiftes noget nu. Tanken er at forprojektet skal være grundlag for et kommende projekt med udskiftning af rør og faldstammer. Det er bestyrelsens vurdering at omkostningerne til forprojektet vil komme ind igen da der vil være et bedre grundlag for at kunne planlægge renoveringen/udskiftningen.

Der blev spurgt til hvad en 3D scanning vil betyde. Stig oplyste at der skal gives adgang til samtlige boliger. Der vil komme en tekniker med udstyr der kan scanne den enkelte boligs placering af vvs installationer og dermed skabe et billede af hvor der er rørkasser eller andet der skal fjernes i forbindelse med en udskiftning af rør og faldstammer.

Der vil blive givet varsler i god tid inden der skal gives adgang.

Bestyrelsens forslag blev herefter vedtaget. Med 47 Ja og 1 Nej samt 7 der undlod at stemme.

### **C) Vedtægtsændring om tilføjelse til § 17. stk. d.**

Nuværende ordlyd stk. d:

Personer, som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved hans død.

Forslag til ny ordlyd stk. d:

Personer som af den afdøde overfor bestyrelsen var anmeldt som berettiget til andel og bolig ved vedkommendes død. Har afdøde beboet boligen i mere end 2 år, og ikke anmeldt berettiget til overtagelse af andel og bolig, er arvinger berettiget til at indstille køber. Som nævnt i § 14. stk. 1 og 2.

Har afdøde beboet boligen i mindre end 2 år, kan bestyrelsen forlange at foretage indstilling på venteliste jf. § 14. stk. 3.

Forslagsstiller. Jeanett Ziegler

Forslagsstiller kunne ikke deltage i generalforsamlingen. Der var i salen en der havde lovet at fremlægge motiveringen for forslaget. Motivationen er at såfremt der ikke er ønske om at overtage andelen som beskrevet i § 17 stk. 2. skal arvinger være berettiget til at indstille en køber jf. § 14 stk. 1 og 2.

Bestyrelsen oplyste at man ikke kunne støtte forslaget da de nuværende vedtægter fandtes dækkende. Det er muligt med de nuværende regler i vedtægterne at indstille/anmelde personer som berettiget til andel og bolig.

Dirigenten meddelte, at der skulle afholdes skriftlig afstemning om forslaget samt at da der er tale om et forslag der omhandler en vedtægtsændring, er generalforsamlingen ikke beslutningsdygtig i det der ikke er mødt 2/3 dele af foreningens andelshavere. Endvidere skal mindst 2/3 dele af de fremmødte stemme for forslaget.

Dirigenten oplyste at man skulle angive sin stillingtagen ved at skrive Ja eller Nej på stemmesedlen.

Generalforsamlingen blev suspenderet under optælling af de afgivne stemmer.

Resultat af afstemningen blev at der var 23 for, 23 imod og 3 ugyldige. Forslaget var dermed faldet.

## **Ad 8) Valg til bestyrelsen.**

Følgende er på valg:

Kasserer: Jørn Lund modtager genvalg for 2 år

Bestyrelsesmedlemmer:

Jørn Hedin, modtager genvalg for 2 år

Marie Pade Andersen, modtager genvalg 2 år

Der var ingen modkandidater til de ovenstående poster og alle blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:



Stig Bruun (formand)	(på valg i 2025)
Hans Lindahl	(på valg i 2025)
Jens Reggelsen	(på valg i 2025)
Jan Olsen	(på valg i 2025)
Jørn Lund (kasserer)	(på valg i 2026)
Marie Elisabeth Pade Andersen	(på valg i 2026)
Jørn Hedin	(på valg i 2026)

### Ad 9) Eventuelt.

Der blev fra salen spurgt om det var undersøgt hvad det koster at skifte de nuværende vinduers glas ud med nye energiglas?

Stig oplyste at det ikke var undersøgt men at bestyrelsen vil tage det med i overvejelserne når der var set på hvad der skal ske med murværk.


Det er dog vurderingen at en totalundskiftning af vinduer er bedre såfremt der samtidig bliver bedre isoleret rundt om og under vinduerne.

Der blev spurgt om ikke vi kunne få fjernet den graffiti der er malet på ejendommen. P. Vesterholm oplyste til dette at der er aftale med et firma om at de kommer og fjerner graffiti på alle de ejendomme ved Lyshøj Alle hvor de er vicevært.

Der var ikke yderligere under eventuelt og dirigenten takkede for en god generalforsamling.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.00

Som dirigent:



Hans Lindahl

Som bestyrelse:



Jan Olsen



Hans Lindahl



Jens Reggelsen



Jørn Lund



Stig Bruun



Marie Elisabeth Pade Andersen



Jørn Hedin