

ANDELSBOLIGFORENINGEN A/B LYSHØJGÅRD

Ordinær generalforsamling 2022, torsdag den 28. april 2022 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 samt viceværter Peter Vesterholm og Anders Westberg.

Foreningen består 31. december 2021 af 176 andele og 8 lejeboliger.

Mødt på generalforsamlingen 54 andele heraf 6 ved fuldmagt.

Referent, Jørn Hedin

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 de forslag, der skulle behandles.

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

Ad 2) Bestyrelsens beretning

Retningslinjer for byggearbejder

Vi har lavet en folder med retningslinjer for byggearbejder og ændringer i boligen. Den er uddelt sammen med regnskabet og vil blive udleveret til alle ny andelshavere. Den vil også blive opdateret, når vi har fået de nye altaner sat op.

Altaner

Som alle efterhånden nok har bemærket, er altanprojektet kommet fint i gang og er lidt foran tidsplanen. Det har taget sin tid at nå hertil. Undervejs har det været frustrerende, at det ikke er gået hurtigere. Vi må bare konstatere, at det tager sin tid at få priser og projektplaner på plads til et projekt af denne størrelse.

Der har været udtrykt lidt undren over, at det skal tage 1½ år at færdiggøre udskiftningen af altaner. En del af forklaringen er, at projektet kører hen over vinteren, hvor der kan være problemer med at støbe. Der vil givet være perioder, hvor vejret gør det umuligt at arbejde. I gårdene går det langsommere, da der ikke kan være flere platforme i gang på samme tid.

Der bliver ikke sat sideskærme på, når altanerne bliver monteret. Det er ikke en del af byggetilladelsen. Altanerne bliver dog forberedt, så vi eventuelt senere kan monterer sideskærme.

Når vi har fået altanerne sat op, kan det være at I ønsker at indrette den med fx møbler. Balco har et samarbejde med Altanbutikken på Frederiksberg. Hvis det er noget der er interesse for, kan der arrangeres en rabatkode, så man kan købe med rabat gennem altanbutikken. De har en hjemmeside, hvor man se udvalg og priser.

Lån og andelskrone

Nu hvor altanprojektet er sat i gang, skal der også falde betalinger for de første rater i projektet. Bestyrelsen har derfor optaget lån, inden for rammerne af den bemyndigelse vi fik på sidste års generalforsamling.

Vi har været i dialog med Danske bank, hvor igennem vi har det eksisterende Realkredit Danmark lån og med en konkurrent. Da Danske bank i sidste ende gav os de bedste priser og betingelser til et nyt Realkredit Danmark lån, har vi hjemtaget et nyt 30-årigt lån på 42 mio. kr. med en rente på 3 %.

Efter at vi har set hvor meget de lange renter er steget de seneste par måneder, har vi valgt at hjemtage det fulde lån og leve med de negative renter der medfølger - indtil altanprojektet er fuldt ud betalt. Det sikrer os en fornuftig rente og er der penge til overs vil vi have muligheden for at delindfri realkreditlånet efterfølgende.

Det er ikke vores forventning, at hele lånet skal bruges til altanprojektet, men vi har løbende arbejdet med en budgetramme, som er noget større end Balcos tilbud for udskiftningen af altaner. Det har vi gjort fordi miljørapporter har vist, at der er miljøfarlige stoffer på altanerne, som skal håndteres. Vi har også en forventning om, at der kan komme ekstra udgifter til montering af altanerne, hvis de bærejern, der skal genbruges, er

i for dårlig stand. Vi ved også at der er sætningsskader i murværket, som skal udbedres inden de nye altaner sættes op.

Som det fremgår af forslaget til denne generalforsamling, foreslår bestyrelsen en forhøjelse af boligafgiften med 6. kr. pr. kvm. Reelt har boligafgiften kun været justeret to gange siden år 2000. Begge gange er det sket ifm. de ekstra udgifter vi har fået ved optagelse af lån til først tagprojektet og nu til altanprojektet. Ifm. nyt tag blev boligafgiften justeret med 6 kr. pr. kvm. pr måned og vi lavede igen en foreløbig justering af boligafgiften med 9 kr. pr. kvm. pr. måned til altaner. Da vi gjorde det, sagde vi også at det kunne blive nødvendigt at sætte boligafgiften yderligere op, når lånet var optaget og vi kendte de reelle omkostninger.

Bestyrelsen har kigget de seneste 10 års regnskaber igennem og kan konstatere, at en del af vores faste omkostninger/poster er steget gennem årene. Det er blandt andet grundskylden, som er steget med over 400.000 kr. Stigningen i grundskylden alene svarer til 2,30 kr. pr. kvm. i øget omkostninger om året. Disse stigende udgifter har vi kunnet klare igennem årene, da vi blandt andet har haft renteindtægter fra obligationer og energitilskud fra solcellerne. Vi er nu der, hvor vi ikke har indtægter til at dække de stigende udgifter til driften, svarende til 6 kr. pr. kvm. pr. måned. Bestyrelsen indstiller dog at stigningen på 6. kr. pr. kvm sker over de kommende tre år som skitseret i forslaget.

I de sidste to år har vi fået både nye entredøre og nye opgangsdøre. Det har ikke medført at boligafgiften er blevet sat op, da vi har kunnet betale med penge vi havde stående. Havde vi ikke gennemført dørprojekterne, havde det bare betydet at vi skulle låne næsten 4 mio. kr. mindre og havde stået tilbage med gamle entredøre der skulle udskiftes, samt gadedøre der også skulle udskiftes.

De sidste 2 kr. pr. kvm. pr. måned, som bestyrelsen foreslår at sætte boligafgiften op med, skyldes den lidt højere rente som det nye lån er optaget med. Der vil være nogle som spørger, om ikke der er en måde at undgå, at optagelse af nye lån betyder stigninger i boligafgiften? Der er de senere år sket en ændring i opfattelsen af lån.

Vi har i foreningen altid arbejdet med et princip om fastforrentede lån med afdrag. Det er ikke nødvendigvis det man som finansieringsekspert vil anbefale en andelsboligforening som vores, hvor belåningsgraden stadig er under 25%. For det første er det ikke et realistisk mål at vi skal betale lånet tilbage i sin helhed. For det andet er det heller ikke nødvendigvis ønskværdigt. Når vi afdrager på lånet, nedbringer vi samtidigt gælden og dermed øger vi andelsforeningens værdi. Vi sparer populært sagt op i mursten.

En anden måde at se finansieringen på, er at arbejde med muligheden for afdragsfrihed, fx gennem Realkredit Danmarks Flexlife lån. Det ligner på mange måder det lån vi har, men vi kan vælge løbende om vi vil stoppe med at afdrage. Fordelen ved dette, er at hvis vi afdrager mindre, skal vi også bruge et mindre beløb til de faste betalinger på lånet. De penge vi betaler mindre i boligafgift, kan vi så selv vælge, om vi vil spare op eller bruge på projekter på ejendommen.

Vi kan ikke her og nu gøre så meget ift lånet, men på lidt længere sigt kan vi undersøge muligheden, for at omlægge til låntyper med mindre afdrag, hvis renteutviklingen gør det muligt.

Opgangsdøre

Projektet er ikke afsluttet endnu. Vi havde forventet at de nye opgangsdøre med tilhørende nøglebrikker ville være på plads nu. Der har desværre været udfordringer med at få leveret de rigtige døre til låsesystemet. Producenten har derfor accepteret at rette dem til, uden ekstra omkostninger for foreningen.

Vi vil snarest sætte gang i uddelingen af nøglebrikker til de nye låse. Hver lejlighed får som standard 4 brikker i forskellige farver, så det er lettere at erstatte bortkomne brikker. Har man brug for ekstra brikker er vi dog nødt til at lave dem i én farve. Pris for ekstra brikker forventes at blive på 75 – 100 kr.

Nye porte

På sidste års generalforsamling vedtog vi et forslag, om at nedsætte en arbejdsgruppe til at se på udskiftning af de to porte. Den løsning vi er gået efter, er en mere åben gitterport, der kan tilkobles nøglebriksystemet. Det har dog ikke været så nemt at få et tilbud på nye porte. De første 4 leverandører vi havde fat i for at få tilbud vendte ikke tilbage trods flere rykkere. Vi har endelig fået en leverandør, portene er blevet opmålt og produktionen er igang. Der vil blive sat dørautomatik på portene.

Udskiftning af ventiler i kælder og indregulering

Der har igennem et par år været udfordringer med støj fra især én af fjernvarmeanlæggets 3 pumper i kælderen. Vi har forsøgt at komme problemet til livs ved støjdæmpning og indregulering af pumperne. I den forbindelse blev det konstateret at 96 ventiler i kælderen trængte til udskiftning. Vi har derfor inden indregulering måttet udskifte ventiler for knap 300.000 kr.

Beboerklager

Som nævnt i sidste års beretning, har der været gentagne klager over utryghedsskabende adfærd i en opgang på Overskousvej. Da der fortsat har været eksempler på denne utryghedsskabende adfærd, har bestyrelsen igen måttet inddrage foreningens advokat.

Effekter på trapperne

Vi har som forening pligt til at sikre, at brandveje holdes fri. Derfor må der ikke placeres effekter på trapperne. Foreningen kan varsle fjernelse af effekter. Det er sådan, at brandvedtægterne tilsidesætter en forenings vedtægter, så vi kan ikke bare vedtage at det er ok med opbevaring på trappen. I ABF bladet fra januar 2022 er reglerne gennemgået.

Duer

Vi har været plaget af en større duekoloni. Sidste år fik vi gennemført en regulering og i alt 56 duer blev fjernet. Det løste umiddelbart problemet, men det ser ud til at nogle nye er flyttet ind i år. Der iværksættes ny regulering såfremt due problemet stiger yderligere.

Gennemgang af alle lodrette rør og faldstammer

Bestyrelsen har valgt at få BK Consult til at gennemgå tilstanden på alle lodrette rør i ejendommen, dvs både stigstrengene til koldt og varmt vand samt faldstammer. Rapporten er netop modtaget, og bestyrelsen vil nu gå i gang med at få et overblik over, hvor mange rør der trænger til udskiftning. Det er væsentligt at få et overblik over hvor mange steder der er brug for umiddelbar indsats og hvor det kan vente en kortere årrække. Det samlede projekt med udskiftning af lodrette rør eller faldstammer er i en størrelsesorden, hvor vi på senere generalforsamlinger skal træffe beslutning om udskiftningen. Vi vil arbejde hen imod at indkalde til et informationsmøde, når vi har fået sat tal på rapportens konklusioner.

Salg af andele

Der har i det seneste år været 15 overdragelser. Det er noget færre end vi har set de foregående år. Der er dog stadig stor interesse for at blive skrevet op på foreningens venteliste. Det er desværre ikke så mange vi har kunnet tilbyde en andel i løbet af det seneste år.

Valuar og lån

Erik Wiborg har fornyet ejendommens valuarvurdering og prisen er justeret op med godt 5 mill. ift. seneste vurdering. Her skal man være opmærksom på, at vurderingen er foretaget pr. 31/12 2021. Den negative udvikling i renteniveauet i starten af 2022 har han derfor ikke måttet lade indgå i vurderingen. Når vi om et lille år skal have lavet ny vurdering igen, kan det få en negativ indflydelse på vurderingen. Selv om salgspriserne på udlejningsejendomme skulle vise sig at være stabil, kan investorer forvente en højere forrentningsprocent. Det vil betyde, at vurderingen af en ejendom som vores kan blive lavere.

Bestyrelsen foreslår en mindre forhøjelse af andelskronen til 16.600 kr. pr. kvm. Det vil betyde, at de 50 mill. kr. i budgetramme fortsat er reserveret til altanprojektet. Derudover vil vi med denne andelskrone få en reserve svarende til godt 1 års omsætning, sådan som vores princip tidligere har været.

Internet forening

Internetforeningen har fortsat en god økonomi. Vi har valgt at bruge en del penge på opgradering af udstyret samt en konfiguration af det, som gør det mere stabilt for den enkelte bruger. Der bliver løbende holdt øje med, hvor tæt vi er på at bruge vores maksimale kapacitet. Når vi nærmer os maksimal kapacitet, vil vi udvide forbindelsen.

I det forgange år har vi haft et par strømudfald. De har i et par tilfælde ødelagt noget af udstyret eller har efterfølgende givet problemer for enkelte brugere. Generelt bør man altid genstarte egen router, hvis der er problemer med forbindelsen. Det vil i de fleste tilfælde løse problemet.

Legeplads

Vores legeplads i den store gård levede i forbindelse med inspektion desværre ikke op til lovkravene, i den måde legeredskaberne var monteret på. Vi har derfor været nødt til at få renoveret/bygget legepladsen om, så den fremover er sikker at bruge.

Hjertestarter

Bestyrelsen har takket ja til Vesterholms tilbud om at opsætte en hjertestarter. Den er lige nu monteret i kælderen under Bredahlsvej 14 ved viceværktkontoret. Vi vil dog snarest få den monteret i et varmeskab, den kan hænge, ud for barnevognsrummet ved Bredahlsvej 20. Der er samtidigt tegnet en serviceordning, hvor det sikres at hjertestarteren til hver en tid fungerer og om nødvendigt bliver erstattet eller repareret. Ved placeringen har vi set på, hvor de andre hjertestartere hænger i kvarteret.

Røgalarmer

Sanja og Lasse stillede sidste forår et skriftligt forslag om at installere serieforbundne brandalarmer i alle opgange.

Deres forslag koster 13.000 kr. i indkøb og de stillede sig gerne i front for at samle frivillige til opgaven. Det viser initiativ og fællesskabsfølelse. Det sætter vi pris på.

Når vi ikke er gået videre med den løsning, er der flere forklaringer. For det første er serieforbundne alarmer en udfordring fordi en eventuel fejlalarm, udløst af et par smøghungrende og festlige gæster – sent på natten - kan vække en hel boligblok.

For det andet er det afgørende, at vi sikrer en langsigtet og professionel løsning. Alarmerne skal være driftssikre. De må ikke udløse alarm uden grund og de skal vedligeholdes – i mange år – uafhængig af hvor aktive vore medlemmer er.

Bestyrelsen har derfor talt med Beredskabsstyrelsen i september 2021, der kraftigt anbefaler røgalarmer – præcis som Sanja og Lasse anfører i deres forslag. Beredskabsstyrelsen er enig i udfordringerne med serieforbundne røgalarmer og foreslår, at vi kontakter en elektriker for at få sat en 230 volts alarm op i hver opgang. Og meget vigtigt – sørger for at den vedligeholdes min. 1 gang årligt, f.eks. den 1. december, som er "røgalarmsdag" i Danmark.

Vi har derefter kontaktet 2 elektrikere, og fået bekræftet, at det er en professionel løsning.

Vores egen elektriker har kontaktet Dansk Brand-og sikringsteknisk Institut – og der findes IKKE nogen lovgivning eller vejledning. Det er op til de enkelte, at finde en fornuftig løsning.

Vores egen elektriker Lyders og Svend G. A/S foreslår i november, at der monteres 3 stk. røgalarmer med trådløs sammenkobling i opgangen og 2 stk. på hvert tilstødende loft i samme brandcelle. Det kan lade sig gøre at hente strømmen fra lamperne i opgang og lamper på loft. En sådan løsning koster ca. 180.000 kr. og vi har ikke en pris på vedligeholdelsen.

Vi har endvidere kontaktet Falck i december 2021 og bedt om et tilsvarende tilbud.

Bestyrelsen ser positivt på at installere røgalarmer og vi arbejder videre med at finde den rigtige løsning – ikke mindst i lyset af den forfærdelige brand i Vanløse.

Ændring i bestyrelsen

Stig afsluttede beretningen med at takkede Thomas Ehm Christensen, der har ønsket at udtræde af bestyrelsen, for hans indsats gennem årene, hvor fokus har været på foreningens økonomi og de forskellige projekter.

Dette var bestyrelsens beretning for året 2021.

Dirigenten spurgte om der var bemærkninger eller spørgsmål til beretningen:

Der blev fra salen stillet følgende spørgsmål:

Tørrelofter

Der blev udtrykt frustration over, at beboerne bare henstiller effekter gode som dårlige på tørrelofterne uden at sætte navn på.

Svar: Der må ikke henstilles effekter på tørrelofter, er der ingen ejer vil det blive fjernet.

Gadedøre og brikssystem

Er det alle gadedøre der udskiftes?

Skal der bruges brik til alle døre?

Hvem har adgang til opgangene/ejendommen? Ser der er mange forskellige der benytter nøgle til opgangen Overskousvej 9.

Kommer der brik på kælderrum?

Svar: Det er alle gadedøre der udskiftes. De nye brikker skal bruges på samme måde som de nuværende systemnøgler, dvs. til kælder døre, loftdør, port og vaskeri

I det nye brikssystem bliver det logget hvilke nøgler der bliver anvendt hvor. I det nye system er det også muligt at blokkere/fjerne en brik såfremt man mister en brik.

Der bliver ikke sat brik på kælderrum her skal man fortsat anvende den nøgle man har kvitteret for til rummet

Optagelse af lån

Er det godt at foreningen bruger Danske Bank til lån man har hørt om ubehagelige tal om den bank.

Der blev også spurgt om hvorfor lånet ikke var hjemtaget tilbage i 2021

Svar: Danske banker har haft rigtig mange skandaler de senere år. Desværre er der ganske få, hvis nogen, der kan se sig fri for skandaler.

Foreningens lån er optaget som Realkreditlån. I Danmark er der kun 4 realkreditinstitutter som foreningen kan benytte og vi har forhandlet med de to største.

Bestyrelsen har fulgt udviklingen i rente og kurs niveau løbende i forhold til at optage lånet, herunder også omkostning ved at optage lån tidligt. Endvidere har der som nævnt i beretningen også været en meget hurtig stigning i renten fra februar og frem til lånet blev optaget.

Isolering af kælderloft

Kan man ikke isolere kælderlofterne, så der ikke kommer kulde op i lejlighederne.

Svar: Bestyrelsen vil gerne se hvor vi er økonomisk efter afslutningen af altanprojektet inden der igangsættes yderligere projekter, der kan betyde stigning i boligafgiften.

Nedfaldsskakt maling

Er det overvejet at få malet skaktene nu hvor altanerne er nedtaget

Svar: Forslag om maling er noteret og bestyrelsen vil se på det.

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.

Der blev efter gennemgang af regnskabet stillet spørgsmål.

Der blev fra salen spurgt ind til honorar til bestyrelsen, som blev vurderet til at være alt for højt i forhold til andre foreninger hvor man får en middag én gang året. Herunder om der forelå en arbejdsbeskrivelse for, hvilke opgaver bestyrelsen skulle tage sig af. Det blev samtidig foreslået, at nedsætte en arbejdsgruppe der skulle se på hvad bestyrelsen skulle tage sig af.

Formanden svarede at formand, næstformand og kasserer modtager 40.000 om året og menige bestyrelsesmedlemmer modtager 20.000 om året. Det blev samtidig oplyst, at omkostningerne skal ses i lyset af, at foreningen er delvis selvadministrerende bortset fra opkrævning af boligafgifter, varme, vaskeri mv. samt betaling af godkendte regninger og opstilling af regnskab til foreningens revisor.

Fra salen blev det bemærket fra et tidligere bestyrelsesmedlem, at honoraret skulle ses i lyset af, at det er forbundet med en stor arbejdsbyrde, at deltage i bestyrelsens opgaver.

Der blev spurgt om bestyrelsen havde undersøgt prisen for varmemester service hos andre udbydere herunder hvad varmemester servicen dækker over. Der blev svaret at der løbende ses på hvad varmemesterservice koster også hos andre. Der modtages jævnligt tilbud på denne service men vurderingen er, at vi med den nuværende serviceaftale får en service over for beboere som vi ikke umiddelbart ser vi kan få ved et eventuelt skifte.

Regnskabet uden værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen foreslog fastsættelse af andelskronen til 16.600 kr. pr. m².

Bestyrelsens forslag til andelskrone på 16.600 kr. blev 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.

Bestyrelsen havde fremsat følgende forslag om ændring af boligafgiften med 6 kr. pr. kvm. Dirigenten oplæste forslaget (indsat i kursiv) i sin helhed inden der blev stemt om budget og ændring af boligafgiften.

Forslag A) Ændring af boligafgift over de kommende 3 år.

Med baggrund i stadig stigende omkostninger til den almindelige drift og vedligeholdelse af ejendommen, er det nødvendigt med en stigning i boligafgiften på foreløbig 6 kr. pr. kvm.

Bestyrelse indstiller, at stigningen i boligafgiften gennemføres som en trappeløsning hvor boligafgiften hæves af 3 gange. Første gang den 1. januar 2023, anden gang den 1. januar 2024 og igen den 1. januar 2025

Det kan oplyses, at der siden år 2000 ikke har været stigninger i boligafgiften til dækning af de almindelige generelle stigninger i omkostningerne til drift og vedligeholdelse af ejendommen, men det går ikke længere nu hvor foreningen ikke har indtægter ud over det der kommer ind via boligafgiften.

Der har i perioden fra år 2000 kun være stigninger i boligafgiften, til delvis dækning af de lån der er optaget, til tagprojekt med stigning på 6,- kr. og altanprojektet med stigning på 9,- kr.

Foreningen havde frem til 2016 renteindtægter fra obligationer på mere end 400.000,- kr. om året, beløb der er blevet brugt til betaling af foreningens omkostninger til drift og vedligehold herunder renter og afdrag på lån.

Forslaget om stigning af boligafgiften med 6. kr. samt godkendelse af budget blev godkendt med 46 for og 8 imod.

Vedtagelsen betyder samtidig, at bestyrelsens indstilling om at stigningen i boligafgiften gennemføres som en trappeløsning, hvor boligafgiften hæves af 3 gange er ligeledes godkendt. Boligafgiften hæves derfor på følgende tidspunkter, første gang den 1. januar 2023, anden gang den 1. januar 2024 og igen den 1. januar 2025 alle gange med 2. kr.

Boligafgiften er herefter steget med 6. kr. til 48 kr. pr. kvm. Det fulde beløb på 48. kr. opnås den 1. januar 2025, samt fastsættelse af øvrige pligtige pengeydelse, herunder størrelse af påkravsgebyr i henhold til § 9, stk.3.

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

Ad 7) Forslag.

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.

Der var ikke spørgsmål fra salen.

Bestyrelsens forslag blev herefter enstemmigt vedtaget.

Der var ikke indkommet andre forslag til behandling.

Ad 8) Valg til bestyrelsen.

Følgende var på valg:

- Jørn Lund modtager genvalg for 2 år (Kasserer)
- Jørn Hedin modtager genvalg for 2 år (Bestyrelsesmedlem)
- Marie Elisabeth Pade Andersen blev nyvalgt for 2 år (Bestyrelsesmedlem)

Thomas Christensen har ønsket at udtræde af bestyrelsen. Der skulle derfor vælges en ny til bestyrelsen.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Stig Bruun (formand)	(på valg i 2023)
Karina Lindahl	(på valg i 2023)
Jens Reggelsen	(på valg i 2023)
Jan Olsen	(på valg i 2023)
Jørn Lund (kasserer)	(på valg i 2024)
Marie Elisabeth Pade Andersen	(på valg i 2024)
Jørn Hedin	(på valg i 2024)

Ad 9) Eventuelt.

Dirigenten indledte med at oplyse at der ikke kunne besluttes noget under eventuelt men at forsamlingen kunne komme med emner som de synes bestyrelsen/foreningen skal se på eller arbejde med det kommende år.

Der var kritik af bestyrelsens honorarer, spørger havde aldrig set bestyrelshonorarer i den størrelse. Der blev samtidig efterspurgt en arbejdsbeskrivelse for bestyrelsen. Det blev derfor foreslået, at der nedsættes en arbejdsgruppe til at se på bestyrelsens arbejdsopgaver, herunder om det er de rigtige opgaver bestyrelsen løser.

Svar: Bestyrelsen har jævnligt fokus på de arbejdsopgaver, der udføres og optimerer dem også, så vidt det er muligt.

Replik fra spørger, at det nok ikke er bestyrelsen selv der skal se hvor de kan optimerer deres arbejdsopgaver. Det burde være en arbejdsgruppe.

Det blev fra salen oplyst at foreningen var alt for længe om at afslutte handler. Var bekendt med at en sælger måtte vente flere måneder på at få sine penge.

Svar: Som forening skal vi sikre, at udbetalinger i forbindelse med overdragelser sker i henhold til gældende regler herunder foreningens pligter i forbindelse med at der er adkomsterklæring og pantsætning i en andel. Overholder foreningen ikke reglerne er det foreningen der kommer til at hænge på betalingen ved pantsætning såfremt der ikke er afregnet korrekt.

Der blev spurgt om foreningen havde set på udskiftning til energivinduer til ejendommen herunder om der var udført beregninger på omkostninger. Det blev fra salen oplyst at det er muligt, at udføre energiberegninger på udskiftning af vinduer.

Svar: Der er tidligere udarbejdet en energirapport for ejendommen herunder forslag til energiforbedringer og omkostninger. Bestyrelsen ser om denne rapport indeholder beregninger i forhold til energivinduer.

Der blev spurgt til om der ses på ændring af radiatorers placering i boligerne herunder udskiftning til to-strengssystem.

Svar: To-strengssystem og radiator placering er et emne som bestyrelsen har drøftet indgående og gerne vil have en løsning på for bedre at udnytte varmen. En flytning hen under vinduerne og etablering af et to-strengssystem er en omkostning på minimum 10. mio. kr. hertil kommer formentlig en række følge arbejder. Det er ikke et projekt der står lige for at blive løst.

Det blev fra salen suppleret med, at der formentlig inden for de kommende 10 år, kommer krav fra Københavns kommune om udskiftning til to-strengsystem.

Der blev fra salen sagt at forslag der kommer under debatten kan overgives til bestyrelsen til videre behandling men vil være en god ide at være mere konkret med hvad et forslag/anbefaling til bestyrelsen går ud på.

Generalforsamlingen sluttede kl. 21.15

Som dirigent:



Hans Lindahl

Som bestyrelse:



Jan Olsen



Karina Lindahl



Jens Reggelsen



Jørn Lund



Stig Bruun



Marie Elisabeth Pade Andersen



Jørn Hedin