

# Andelsboligforeningen Lyshøj

## Ordinær Generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2018

**A/B Lyshøj indkalder hermed til ordinær generalforsamling.  
Generalforsamlingen afholdes mandag d. 29. april 2019 kl. 19.00  
I beboerlokalet**

### Dagsorden

#### 1. Valg af Dirigent - Herunder valg af 2 stemmetællere

Jesper Bennedbæk vælges som dirigent.

Annette Larsen og Lis Jarlsteen vælges som stemmetællere.

Der blev spurgt om generalforsamlingen var rettidig indkaldt og om der var nogen indvendinger.

Generalforsamlingen blev vurderet rettidigt indkaldt og der var ingen indvendinger.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Gina Frederiksen byder velkommen og fortæller om året, der er gået.

Herefter oplyses det at Gina vælger at fratræde sin post som formand, da hun har for meget at se til mht. hendes arbejde.

Det har igen i år, været et af de mere stille af slagsen, hvilket har givet bestyrelsen luft og mulighed, for at koncentrere sig om fremtiden.

Vi har haft stor fokus på effektivisering og standardisering, samt bedre fordeling af bestyrelsens opgaver.

I forhold til udlejning af sin lejlighed, skal vi gøre opmærksom på at det ikke er tilladt at leje sin lejlighed ud i længere perioder, medmindre dette er godkendt af bestyrelsen.

Vi skrev ud for et par måneder siden for at bede om kopi af lejekontrakter, for dem som lejer en del af deres lejlighed ud – hvilket er helt okay, men vi må desværre erkende at det ikke alle har valgt at gøre dette. Til de pågældende beboer, beder vi Jer forsat at sende os en kopi af lejekontrakten, ellers vil I hører fra bestyrelse igen, da vi skal have bragt det i orden.

#### 3. Kassererens beretning

Helle Ewertsen byder velkommen til de nye beboere.

Der bliver informeret omkring udbetaling af varmepenge til de pågældende, og derudover en reminder til at få tilmeldt sig til arbejdsdagen d. 26.05.19

#### 4. Regnskab

Thomas Christiansen fra Beierholm gennemgår regnskabet. Revisionsbetegnelsen er uden bemærkninger. Alt er i overensstemmelse med det indleveret.

Væsentlige punkter at nævne:

- Vaskeriindtægter er steget, da der har været større udgifter end forventet. Fremadrettet vil det være på tidligere niveau.
- Indtægter og udgifter er på niveau med budgetteret.
- Resultatet er bedre end forventet, som primært skyldes et mindre fald i udgifter.
- Andre reserver overføres til fremtidige vedligeholdelser, således andelskronen ikke bliver påvirket ved større vedligeholdelsesomkostninger.

Der stemmes om, hvorvidt regnskabet kan godkendes.

Stemmer: 110

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende regnskabet: 0

Ja til at godkende regnskabet: 110

## 5. Budget

Indtægter og udgifter forventer at være på niveau med tidligere år. Udgifterne er dog lidt mindre i det kommende år, da der ikke skal laves skadedyrsbekæmpelse som i år 2018.

Der stemmes om, hvorvidt budgettet kan godkendes.

Stemmer: 110

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende regnskabet: 0

Ja til at godkende regnskabet: 110

## 6. Forslag fra bestyrelsen – herom stemmes

- Ingen.

## 7. Indkomne forslag

### - Altaner:

Altanudvalget præsenterer deres forslag og hertil at de medtaget to samarbejdsparterne, Jeppe Skov som byggesagkyndig med niche omkring altaner, samt Nicki Frøiland der er administrationschef for Vopa (ejendomsadministration).

Der bliver fortalt at der skal stemmes over tre gange. 1: Altaner 2: Økonomi 3: Vedtægtsændring

### **Altaner:**

Første punkt er hvorvidt det skal tillades foreningen at sætte altaner op. Det gøres her særlig opmærksomt, at det ikke er altaner til alle beboer, men blot altaner til dem som ønsker, samt dem det er muligt for.

Jeppe Skov besvarer hertil på alle byggetekniske spørgsmål.

- Det oplyses at 4. sal er dyre end 3. sal, dette skyldes, at der skal ekstra støtte til den øverste altan, hvorfor det tager lidt ekstra arbejdstid og koster lidt mere.
- Følgeskader skal forstås på den måde, at hvis andelshaveren misligholder altanen, ødelægger bygningen fx ved brug af grill op ad væggen, er det andelshaverens der skal stå for vedligeholdelsen. Hvis det derimod er en følgeskade vedr. opsætningen/dårlige materialer eller lignende, er det altanvirksomheden der står for udbedringen.
- Udgangen vil være ud fra soveværelse/stue. Ikke fra et køkken.
- Ved ekstrem meget regn og/eller sne i mange år, er det en god ide og sørge for at oliere træet, for at sikre længere levetid.
- Det er måske muligt for nogen af stuelejlighederne at få altan, hvis der laves ændringer i gården.
- Det er ikke muligt at sige præcis hvor og hvem der kan få altan, da det i første omgang kræver at kommunen siger ja. Derudover vil eventuelle ændringer i gården også give andre muligheder. Såfremt der bliver stemt ja til altaner, vil dette blive drøftet med de enkelte i stuen hvad de kan få.
- Dem som bor under en altan og ikke selv får en altan, vil miste lidt sollys. Dette skal den lyse bundplade kompensere lidt for.
- Der er ikke historisk set ikke sket sætningsskader på lignende bygninger, grundet opførelsen af altaner.

Til sidst oplyses det at der er fremmødt 40 andele og 15 fuldmagter, hvorfor 55 andele er repræsenteret og der er dermed mere en 2/3 fremmødte.

Dette betyder jf. vedtægterne § 25 pkt. 2, at det er muligt at gennemfører forslaget endeligt på generalforsamlingen.

Stemmer:

Der stemmes om, etablering af altaner kan godkendes.

Stemmer: 110

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende altaner: 35

Ja til at godkende altaner: 75

Der skal være 74 stemmer for 2/3 af stemmerne gælder. Der var 110 stemmer i alt, derfor betragtes dette punkt for godkendt.

#### **Økonomi:**

Nicki Frøiland administrationschef for Vopa besvare spørgsmål.

- Hele foreningen hæfter for gælden.
- Hvis ejendommen falder i værdi, vil alle andelshavere være berørte også selvom man ikke har fået altan og omvendt når man tilfører værdi til ejendommen, stiger andelskronen med samme værdi. Det er dog en god ide at få en valuar til at bekræfte dette.
- Hvis valuaren ikke vurderer at værdien stiger med samme, skal det op til ny generalforsamling.
- Hvis det mod forventning skulle blive dyre end der står i forslaget, skal det op til ekstra ordinær generalforsamling.
- Hvis man ønsker at betale hele altanen med det samme, er det muligt, og man vil derfor ikke få stigning i boligydelsen, det vil dog sjældent kunne betale sig.
- Jo færre der vil have altan op, jo dyrere bliver det for den enkelte andelshaver. Der vil dog i tilsagnet komme en margen, der sikrer at man ikke kommer til at få en højere huslejestigning end det udmeldte. Hvis det mod forventning skulle blive dyre end forventet, skal man give tilsagn på ny.

Stemmer:

1. Der stemmes om, finansieringen af altanerne.

Stemmer: 110

Blank: 7

Ugyldig: 0

Fast forrentet lån: 39

Split lån: 64

Der skal stemmes for om der skal optages lån til fast forrentning i 30 år eller splitlån på 40 år (hvor der kun afdrages på en del af lånet lidt ad gangen).

39 stemte fastforrentet og 64 stemte splitlån. Dette betyder at der ikke er 2/3 der har stemt for splitlån, hvorfor fast forrentet lån hermed er vedtaget jf. vedtægterne § 25.

**Vedtægtsændring:**

Beboerne har fået udleveret en kopi af de nye vedtægtsændringer.

Der foreslås at der skal laves nogen retningslinjer for brug af altaner. Fx at der må ikke bruges almindelig grill på altanen.

Der skal laves husorden for brug af altanerne, dette kommer på den næste generalforsamling.

Stemmer:

Der stemmes om, vedtægtsændringen vedr. altaner.

- Forinden denne afstemning har enkelte beboer forlagt generalforsamlingen.

Stemmer: 105

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende vedtægter: 0

Ja til at godkende vedtægter: 105

Vedtægtsændringerne er hermed godkendt.

**8. Valg af bestyrelsesformand (for 2 år). Gina modtager ikke genvalg. Jesper Bennedbæk modtager valg.**

Jesper Bennedbæk blev valgt som formand og takker for Ginas Frederiksen arbejde.

**9. Valg af bestyrelsesmedlem (for 2 år). Kristian Koch modtager genvalg.**

Kristian Koch blev genvalgt med 49 stemmer.

**Valg af bestyrelsesmedlem (for 2 år) Da tidligere bestyrelsesmedlem Jesper Bennedbæk stiller op som formand.**

Sebastian Holmer blev valgt med 52 stemmer.

**Valg af bestyrelsesmedlem (for 1 år) Da Helene Liliendahl forlader bestyrelsen.**

Ronni Rytter blev valgt med 36 stemmer.

Grundet udskiftningen af bestyrelsen, blev det spurgt hvem der ønskede at tiltræde som nye bestyrelsesmedlemmer. Der var her 5 kandidater der ønskede at stille op til bestyrelsen. Her var der tale om Kristian Koch, Kristina Madzaric, Sebastian Holmer, Victor Steen Christensen og Ronni Rytter.

Kandidaterne fik taletid og derefter blev der afstemt om hvem der skulle sidde i bestyrelsen. Konklusionen af denne afstemning er udfaldet af ovenstående.

**11. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen (for 1 år).**

1. Supplant: Victor Steen Christensen.
2. Supplant: Kristina Madzaric.

**12. Valg af ekstern revisor – Beierholm modtager genvalg**

Beierholm er genvalgt.

**13. Valg af intern revisor (for 2 år). Søren modtager genvalg.**

Søren blev genvalgt.

**Valg af 2 suppleanter (for 1 år)**

1. Supplant: Gina Frederiksen
2. Supplant: Adam Højmark

**14. Evt.**

Drøftelser omkring forbedringer i gården – der er stemning for at gården strømlines lidt. Der henvises til at andelsfølelsen dyrkes.

Kurv i vaskeriet til glemt tøj, skal tømmes oftere.

Dørene gennemgås for at sikre at de ikke smækker.

Alle skal tænke over hvad man smider til storskrald og ingen almindelig husholdningsskrald i storskralds containerne.

Male navneskiltene i opgangene.

Fjerne ting fra bagtrappen.

Husk at bruge Facebook konstruktivt og hold den gode tone.

Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan

09-05-2019

**MED VENLIG HILSEN BESTYRELSEN**



Gina Frederiksen  
(Formand)



Helle Ewertzen  
(Kasserer)



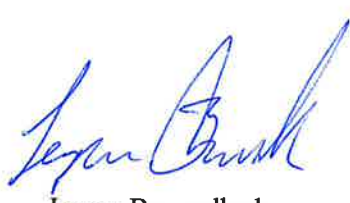
Jesper Bennedbæk  
(Bestyrelsesmedlem)



Helene Brydensholt  
(Bestyrelsesmedlem)



Kristian Koch  
(Bestyrelsesmedlem)



Jesper Bennedbæk  
(Dirigent)