



D.28. maj 2024 LYSHØJ

Andelsboligforeningen Lyshøj

Ordinær Generalforsamling vedrørende regnskabsåret 2023

Generalforsamlingen afholdes tirsdag d.28. maj. 2024 kl. 19:00

I beboerlokalet

Dagsorden og referat

Der blev spurgt om generalforsamlingen var rettidigt indkaldt og om der var nogen indvendinger. Generalforsamlingen blev vurderet rettidigt indkaldt og der var ingen indvendinger.

1. Valg af Dirigent - Herunder valg af 2 stemmetællere

- Annette og Lis er valgt som stemmetællere.
- Helle er valgt som dirigent.

2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning Jesper Bennedbæk byder foreningen velkommen til generalforsamling, hvorefter der bliver fortalt om nogle af de hovedpunkter der har været i foreningen i året der er gået.

- I mine mange år i bestyrelsen må jeg bare sige at der aldrig er blevet lagt så mange timer i foreningens tjeneste.
Vi har i overdragelse fra tidligere kassér opdaget, hvor skrøbelige vi er som forening og bestyrelse. Alle adgange er koblet op på enkelt person, hvilket har været en kæmpe kamp for den siddende bestyrelse.
- Der har været stå fokus på at digitalisere foreningen med systemer som, Danløn, e-conomic, Digital tinglysning og Waitly.
- Med Waitly har vi fundet et system som digitalt hjælper foreningen med ventelister, så de altid er opdateret. Vi har siden vores seneste generalforsamling overdraget 13 andele. Skulle I blive spurgt om at stå på vores venteliste er det bare at gå forbi vores hjemmeside og følge processen.
- Gina og Sebastian har trådt ud af bestyrelsen, da de begge er fraflyttet. Oscar er trådte til og tak herfra Oscar for din indsats indtil nu
- Bestyrelsen har deltaget på andelsboligmessen, hvilket gav nogle gode snakke
- Bolig:Net aftalen er forlænget og der blev forhandlet at vi kunne beholde vores attraktive pris på 118 kr./mdr.
- Kæmpe ros fra bestyrelsen til beboerne, som selv kontakter Vesterholm ved fx defekt port, lamper mm.

3. Kassererens beretning

- Byder velkommen til de nye velkommen.
- Der er udleveret varmepenge fra Brunata. Deadline er 4. juni 2024.
- Man kan stadig nå at tilmelde sig til arbejdsdagen i dag, som er på lørdag.

4. Regnskab

- Det er Jan Nygaard fra Beierholm (stand in i stedet for Thomas, som vi er vant til i foreningen) der fremlægger regnskabet.
- Ved resultatopgørelse (s.8) ser man at vi har et overskud på 621.909,00 kr.
- Der er to grunde til at det afviger ift. budgettet bl.a. at der er brugt færre penge på vedligeholdelse ift. budgettet og renteudgifter grundet inflation. Ud af det beløb har vi brugt 409.000,00 kr. på renteudgifter hvorfor der er et "overskud".
- Ejendomsværdien er vurderet til omkring 119 millioner kr. hvilket er en stigning på omkring 3 millioner kr. ift. sidste år. Det er PH- erhverv, som har lavet værdiansættelsen på ejendommen.
- Likvide beholdninger faldet med ca. 800.000,00 kr. ift. 2022. Dette skyldes andelsboligsalg som har været hen over årsskiftet.
- Under passiverne er der gældsposter for omkring 480.000,00 kr. som skal afvikles i 2024.
- Reserverne for varmecentralen og beboerlokalet er flyttet i vedligeholdelsespuljen af ejendommen, så vi har en samlet pulje.
- Der var enkelte fejl i rapporten fx at der manglede andelshaver på listen. Dette vil blive rettet.
- Bestyrelsen har i samråd med Jan besluttet at lave en stigning på 5 % af andelskronen.

Stemmer: 66

Blank: 4

Ugyldig: 0

Nej til at godkende regnskabet: 0

Ja til at godkende regnskabet: 62

5. Budget

- Jan fortæller at renterne er faldet en smule i 2024 og vi har også fået betalt gæld af dog færre afdrag fordi vi betaler en fast ydelse.
- Resultat 3.089 kr. når alt er udregnet, hvilket ikke kan se bedre ud. En del af årsagen er også at en beboer har lavet meget arbejde, som også er på vedligeholdelsesplanen, hvor den eneste omkostning har været materialer. Bestyrelsen ærgrer sig over, at beboeren ikke er til stede, så han kunne få et kæmpe bifald.

Stemmer: 66

Blank: 0

Ugyldig: 0

Nej til at godkende budget: 0

Ja til at godkende budget: 66



D.28. maj 2024 LYSHØJ

6. Indkomne forslag

Hund i foreningen (bilag 1)

Beboerne tilføjer til forslaget at der er alt for lyd i vores ejendom, årsagen at nogle er flyttet til denne forening er netop at man ikke må have hund, at man er imod hund i gården hvor beboere færdes og at der er blevet stemt nej utallige gange.

Stemmer: 66

Blank: 4

Ugyldig: 0

Nej til at godkende hund i foreningen: 41

Ja til at godkende hund i foreningen: 21

Ansættelse af en ejendomsadministrator (bilag 2)

Bestyrelsen tilføjer at de igangværende systemer og hjælp fra Beierholm er allerede en stor omkostning i foreningen, at det ville i sidste ende næsten gå i 0, hvis vi fik administrator.

Beboerne tilføjer følgende:

- At man kan frygte hvis der blev ansat en administrator, at det bliver for upersonligt
- At bestyrelsen opfordres til at se nøje på hvilke tilvalg og fravalg de ønsker.
- Der ønskes en "jobbeskrivelse" på bestyrelsens fremadrettede opgaver, når/hvis der bliver stemt ja til administrator.
- Der ønskes en mere detaljeret beskrivelse af hvad bestyrelsen beskæftiger sig med.

Stemmer: 66

Blank: 4

Ugyldig: 0

Nej til at godkende ansættelse af en ejendomsadministrator: 2

Ja til at godkende ansættelse af en ejendomsadministrator: 60

Automatudlifter på radiatorer (bilag 3)

Flere beboere ytre deres bekymring vedrørende økonomien da der ikke er blevet undersøgt, hvor meget det vil koste. En beboer tilføjer at man godt kan købe en lille ventil.

Beboeren som stillede valget, besluttede sig for at trække forslaget tilbage.

Vedligeholdelse af beboerlokalet (bilag 4)

Der bliver besluttet, at der ikke stemmes, men at teksten på husleje- opkrævningen bliver ændret til eks. vedligeholdelse.

7. Valg af bestyrelsesmedlem (for 2 år). Oscar Christensen stiller op til genvalg.

Oscar bliver genvalgt.



D.28. maj 2024 LYSHØJ

8. Valg af bestyrelsesmedlem (for 2 år). Kristina Madzaric stiller op til genvalg.

Kristina bliver genvalgt.

9. Valg af bestyrelsesmedlem (for 1 år).

Patrick og Anton stiller op.

Stemmer: 64 (da en beboer er gået)

Blank: 0

Stemmer ja for Patrick:32

Stemmer ja for Anton: 32

Patrick trækker sig og dermed er Anton en del af bestyrelsen

10. Valg af kasserer (for 2 år). Victor Christensen stiller op til genvalg.

Victor er genvalgt.

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

1: Patrick

2: Lotte

12. Valg af ekstern revisor – Beierholm stiller op til genvalg.

Beierholm er genvalgt

13. Valg af intern revisor (for 2 år). Jytte Rasmussen stiller op til genvalg.

Jytte er genvalgt

14. Valg af 2 suppleanter til intern revision (for 1 år)

1: Annette

2: Marie- Louise

15. Evt.

- Kommunikation til Vesterholm er svær. Bestyrelsen går videre med det.
- Bestyrelsen undersøger hvad budgettet er for beboerens forslag vedr. automatudlufter på radiatorer (bilag 3)
- Louise vil gerne være hovedansvarlig for et festudvalg. Nathalie, Marie-Louise, (Victor) melder sig. Bestyrelsen laver et forslag på Facebook også.
- Annette spørger om nye beboere evt. kan "præsentere" sig selv, så man som nabo ved, hvem der er som er flyttet ind i vores forening.



D.28. maj 2024 LYSHØJ

- Beboer opfordrer til nyt låsesystem. Bestyrelsen skriver til ABF og spørger om det er foreningen eller eje betaling. Vi skriver svaret i infobrevet.
- Louise fortæller, at hun havde en due i køkkenet da hun en dag kom hjem. Andre har også haft udfordringer med duer hvorfor bestyrelsen kontakter Vesterholm. Der suppleres med, at man kan købe plastisk ugle i Harald Nyborg og som virker.
- En beboer spørger om nu når butikken står tom, om der er mulighed for at købe den tilbage og lave det til beboelse. Jesper tilføjer, at det er en erhvervsjendommen og der er visse regler, men ellers skal foreningen købe den tilbage.
- En beboer fortæller at de har fået et nys om at der er nogen som plukker blomster i gården. Derudover er vi dårlige til at affaldssortering. Bestyrelsen skriver det i infobrevet.
- En beboer opfordre at man er opmærksom på de naboer, som ikke er på Facebook især når der opstår akutte opgaver.
- En beboer opfordre til at man holder den gode tone i Facebook gruppen.
- En beboer spørger vedr. skrald. Bestyrelsen undersøger hvad det præcis er og evt. fremtidige planer.
- En beboer spørger hvorfor der var en lejlighed til salg på DBA når vi har Waitly. Der svares at det skyldes hvis ingen på den interne og eksterne venteliste ikke er interesseret i køb, så har sælgeren selv ansvaret for at finde en køber.

Med venlig hilsen

Victor Steen Christensen (kasserer)

Kristina Madzagic (bestyrelsesmedlem)

Jesper Bennedbæk (formand)

Oscar Christensen