**Referat fra Generalforsamling mandag den 10. marts 2025 kl. 19.45 i Andelsboligforeningen Georgs Lysthus**

14. marts 2025

Afbud: Jesper Nielsen, Marianne Børglum

Ordstyrer: Helle Petersen

Referent: Ulla Bykær

1. **Valg af dirigent**

Helle Petersen blev valgt. Helle konstaterede, at generalforsamlingen er lovligt indvarslet den 5. februar. Dagsorden med bilag er efterfølgende udsendt.

1. **Bestyrelsens beretning**

Formanden aflagde følgende beretning for 2024:

” **Bestyrelsen**

På generalforsamlingen i marts blev Anne Drewes (4. periode) valgt for 1 år.

Lise Lomholt og Jesper Bangsborg blev valgt (1. periode). Lise og Jesper er begge valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af Ulla Bykær Nielsen, Jesper Bangsborg , Anne Drewes, Lise Lomholt og Mette Birk.

Bestyrelsen konstituerede sig med Ulla Bykær Nielsen som sekretær, Lise Lomholt som næstformand, Jesper Bangsborg som kasserer, Anne Drewes som menigt medlem og Mette Birk som formand.

**Årets vigtigste begivenheder**

I juli måned kom Vagn Henriksen på plejehjem, først på en midlertidig plads og efterfølgende på en permanent plads. I februar blev Inger Heilmanns hus sat til salg, da Inger var indstillet til en plejehjemsplads efter ophold på Sundhedscentret.

Ingers hus blev hurtigt solgt til Janne Heldbo. Janne knoklede gennem nogle måneder både med renovering af hendes nye bolig og med salg af hendes nu tidligere bolig. Janne flyttede endeligt ind den 7. september, da huset var blevet solgt. Formelt set flyttede Jannes søn Søren også ind, men det er ikke meget, vi andre har set til ham. Endnu en gang dejligt med friske og yngre kræfter i Lysthuset.

I marts takkede Erik Z af som kasserer efter rigtig mange år. I sidste omgang blev det til 7 år. Heldigvis har Jesper Bangsborg siden overtagelsen af kassererposten nydt godt af Eriks hjælp og store erfaring.

**Vedligeholdelse og nyanskaffelser**

I foråret skete der en mindre revolution i Lysthuset. Vi fik nemlig et nyt fælles cykelskur med plads til ca. 10 cykler. ”Fik” er nok så meget sagt. Vedligeholdelsesudvalget + flere andre knoklede med alt fra støbning til fliselægning, maling og installation af lys i skuret. Vi andre bidrog med fejring af rejsegilde og indvielse. Dejligt med aktivitet i Lysthuset.

Rododendronbedet måtte lade livet til fordel for cykelskuret. Men cykelskuret har det vist bedre, end rododendronerne nogensinde havde det.

Derudover har der ikke været de store vedligeholdelsesmæssige projekter i 2024. Der blev skiftet en dør, og de blå gavle og udhuse blev malet.

Så var der en langvarig sag med manglende udendørsbelysning, hvor det viste sig, at et lynnedslag var årsag til problemet. Heldigvis dækkede forsikringen skaden. Tak til Erik Z for en stor indsats for at få løst problemerne.

**Økonomi**

I 2024 blev det muligt at værdiansætte vores boliger ud fra den offentlige ejendomsvur-dering fra 2012 tillagt prisreguleringer. På beboermødet i november besluttede vi, at vi fremover vil følge denne model ved værdiansættelsen.

Det betyder i første omgang et lille fald i værdien, men fordelen er, at vi herefter kan forvente en jævnt stigende prisudvikling, mens valuarvurderingen vil være svingende afhængigt af udviklingen på finansmarkederne.

Ejendommen er nu værdisat til 34,489 mio. kr. Med udgangen af 2023 var værdien 35,546 mio. kr.

På grund af stigende udgifter har vi i år sat huslejen op med 2,5%. Det svarer til sidste års regulering.

Og så er det lige værd at nævne, at vi igen har skiftet forsikringsselskab – fra Lokalfor-sikring til Gjensidige. Skiftet skyldes, at Lokalforsikring varslede en stor prisstigning pr. 1.1.25.

**Andre forhold**

Vi har i det seneste års tid lært, at vi skal preppe som forberedelse på kriser og eventuelle nedbrud i kritisk infrastruktur. I efteråret nedsatte vi et lille udvalg, som skulle se på, hvordan vi kan hjælpe hinanden i en sådan situation.

Det betyder, at vi nu har en beredskabsplan, som fortæller os, hvad vi skal gøre, og hvem der gør hvad i en krisesituation. Det fremgår nemlig af vores fine pjece ”Forberedt på kriser”, som vi vedtog på beboermødet i november.

Som sædvanlig har vi også haft 4 arbejdsdage, 11 fællesspisninger, fødselsdagsfejring, Skt. Hans arrangement (igen i år med en flot heks kreeret af Else og Karsten), julehygge den 23.12., juleudflugt til Café Havehuset og nytårsfrokost.

Som noget nyt i år tog Janne initiativ til et december arrangement, hvor vi lavede juledekorationer og drak gløgg. Det var rigtig hyggeligt. Måske er en ny tradition skabt.

**Tak til…**

Til sidst vil jeg gerne sige tak til alle, som i det daglige yder et kæmpe stykke arbejde for vores lille forening.

* Det gælder redaktør og sekretær Ulla, som troligt laver husavisen hver måned, og skriver alle referater fra bestyrelses- og husmøder. Og som altid husker alting…
* Vedligeholdelsesudvalget – 2\* Erik, Karsten og Jens, som holder øje med vedligeholdelsesbehov og laver en masse praktisk arbejde, som vi ellers skulle købe os til – og altså i 2024 også lige byggede et flot cykelskur
* Græsslåningsholdet, snerydningsholdet og affaldskørselsholdet
* Oldfrue Karin
* Vicevært + flagherold Karsten
* Sangskriver Grethe.
* Og gavekasseansvarlige Grethe og Helle.

Og til sidst en tak til Jesper Bangsborg, som sprang ud i opgaven som kasserer (den 4. kasserer på 29 år…). Vist nok uden helt at vide, hvad han gik ind til. Tak fordi du turde, Jesper. Uden at forklejne alle de andre opgaver, der bliver løst i foreningen, tror jeg, at kassereropgaven er den mest tidskrævende. Og særligt, når man er ny på posten.

Og også en tak til alle I andre, som løser store og små opgaver i det daglige, og som er med til at gøre, at vi har et super velfungerende fællesskab. ”

Beretningen blev taget til efterretning.

1. **Forslag**

Der var ikke indsendt nogle forslag.

1. **Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen**

Jesper Bangsborg omdelte oversigter over de enkelte boligers værdiansættelse. Jesper henviste til de med dagsordenen udsendte bilag og redegjorde for det udsendte årsregnskab 2024, som udviste et overskud på 21.641 kr.

Jesper henviste i øvrigt til vedtagelsen på beboermødet den 10. november 2024, hvor det blev besluttet, at værdiansættelsen ændres fra, at vi bruger valuarvurdering til, at vi fremover bruger den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 tillagt prisreguleringer. Værdiansættelsen er pr. 31. december 2024 på 34,489 mio. kr.

Regnskabet anbefales godkendt med forventet endelig revision og godkendelse af revisoren.

Såvel årsregnskab som værdiansættelser blev godkendt med det nævnte forbehold.

1. **Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Jesper Bangsborg henviste til de udsendte bilag og gennemgik budgettet for 2025, hvilket udviser et forventet resultat på 3.000 kr.

Såvel budget som boligafgiften for 2025 blev godkendt.

1. **Valg af formand**

Mette Birk er på valg og modtager gerne genvalg.

Mette blev valgt.

1. **Valg af bestyrelse**

Ulla Bykær Nielsen og Anne Drewes er på valg.

Ulla ønsker gerne genvalg. Ulla blev valgt.

Anne ønsker ikke genvalg. Bestyrelsen indstiller i stedet Karsten Larsen. Karsten blev valgt.

1. **Valg af administrator**

Er pt ikke relevant.

1. **Valg af revisor.**

Jesper Nielsen blev genvalgt.

1. **Eventuelt**

**Formanden** takkede Anne for hendes store arbejde i bestyrelsen og kvitterede med en bog- og chokoladegave.

