

Peer Nielsen  
Svanevej 27 03 TV  
2400 København NVKøbenhavn, den 29. oktober 2012  
Ref. nr. 0122-0015/gf/121029/hs  
e-mail: hs@wadm.dk**AB Lyksborg**

De indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

**Onsdag, den 14. november 2012, kl. 17:30**

i fælleslokalet på Svanevej 25, i kælderen, 2400 København NV.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forlæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.
4. Forlæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkommende forslag.
  - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.
6. Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Ændring eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordningen, jf. § 12 stk. 1 & 3. (Husorden, pligtarbejde)
9. Eventuelt.

Regnskab for 2011/2012 og forslag til budget for 2012/2013 vedlægges.

Eventuelle forslag fra andelshavere skal være bestyrelsesformand, Kirsten Skov, i hænde senest 8 dage før generalforsamlingens afholdelse jf. vedtægtens § 25. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Venlig hilsen  
**Wind Administration ApS****Helle Søndergaard**

## Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling  
onsdag den 14. november 2012 kl. 17.30

onsdag den 14. november 2012 kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lyksborg i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV, med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Bestyrelsens beretning.
- 3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
- 4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
- 5) Indkomne forslag.
  - a. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsiges eksisterende lån samt optagelse af nye lån.
- 6) Valg til bestyrelsen samt valg af formand.
- 7) Valg af administrator og revisor.
- 8) Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).
- 9) Eventuelt.

Repræsenteret var 13 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 54,2%. Endvidere deltog Birger Lund fra Ingeniørfirma Birger Lund A/S samt Helle Søndergaard og Per Beyer begge fra Wind Administration.

Kirsten Skov bød velkommen, hvorefter man gik over til dagsordenen.

### 1. Valg af dirigent og referent

Per Beyer fra Wind Administration blev enstemmigt valgt til dirigent. Per Beyer takkede for valget og konstaterede, at afholdelse og indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtens § 24 stk. 2 samt § 25, stk. 1, hvorefter generalforsamling blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Helle Søndergaard blev enstemmigt valgt til referent.

### 2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov fik ordet for at aflægge bestyrelsens beretning og orienterede indledningsvis om, at året har stået i tagrenoveringens tegn, hvorfor bestyrelsen havde inviteret Birger Lund til at deltage i generalforsamlingen, således at han kunne orientere om renoveringen.

Birger Lund oplyste, at de arbejder, der var blevet besluttet på de ekstraordinære genrealforsamlinger var meget nødvendige. Han havde taget en bjælke fra taget med, for at illustrere i hvor dårlig stand træværket under taget var. Birger Lund oplyste, at ejendommen er bevaringsværdig i klasse 4 og at der er nogle meget flotte detaljer på ejendommens murværk. Han oplyste, at cirka 80% af facaderne er færdige og at stilladset ud mod Svanevej ville blive fjernet meget snart. Endvidere oplyste Birger Lund, at ejendommens facade vil få en anti-grafittimaling, hvilket vil ske i løbet af april måned 2013. Birger Lund nævnte, at han var blevet pålagt ikke at overskride budgettet for byggesagen. Det har derfor været nødvendigt at prioritere nogle af arbejderne, da der er kommet nogle uforudsete forhold frem, der har gjort, at det har været nødvendigt at spare på nogle af de aftalte arbejder. Besparelserne er sket på f.eks. udkradsning af fuger, hvorimod der ikke er sparet på renovering af trappetræerne og frontispicer. På grund af ekstraarbejderne vil renoveringen tage cirka 1 måned længere end forventet. Afleveringsforretning forventes afholdt den 5. december 2012. Hvis der er nogen, der har lyst til at komme med op på stilladset og se, hvad det er der er lavet i de måneder ejendommen har været pakket ind i stillads, vil Birger Lund gerne sørge for, at der kan ske en kort besigtigelse. Birger Lund opfordrede generalforsamlingen til at bemyndige bestyrelsen til at bruge penge på at udbedre den skrånede tagflade af skiffer og nogle tagvinduer, da dette er voldsomt tiltrængt. Arbejderne, der ikke indeholdt i den nuværende tagrenovering, vil koste 50.000,00 + moms.

En fra forsamlingen spurgte til, hvad konsekvensen vil være, hvis de foreslåede arbejder ikke blev lavet nu, hvortil Birger Lund oplyste, at det vil være nødvendigt, at få arbejdet udført om max holde i 8-10 år. Det er hensigtsmæssigt at få det lavet nu, hvor der er opsat stillads, da omkostninger til stillads er store.

Der blev spurgt, hvorvidt der er lagt isolering på loftet over Falkevej. Birger Lund oplyste, at nogle steder er der lagt isolering, da der ikke har været noget i forvejen. Endvidere oplyste han, at undertaget mellem de to trappeårne ud mod gården er ikke lavet, hvilket skyldes at der har skullet spares og den er egentlig ikke nødvendig.

Efter et par yderligere spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

### **3) Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.**

Per Beyer gennemgik årsrapport for 2011/12 med resultatopgørelse, aktiver og passiver samt bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen til 29,06. Det blev fastslået, at der i den af bestyrelsen foreslåede andelskrone var taget højde for den negative indflydelse, som den igangværende tagrenovering forventedes at få, idet den var beregnet ud fra den maksimale andelskrone med et fradrag på 20%.

Efter enkelte spørgsmål blev årsrapport for 2011/12 med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på kr. 29,06 enstemmigt vedtaget.

### **4) Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Det blev oplyst, at der desværre var en lille fejl i det med indkaldelsen udsendte budgetforslag 2012/2013, hvorfor et korrigeret budget blev uddelt. Det korrigerede budget vedhæftes nærværende referat. Herefter blev budgettet for 2012/13 gennemgået og enstemmigt godkendt med bemærkningen om uændret boligafgift.

Det blev drøftet, hvorvidt generalforsamlingen skulle bemyndige bestyrelsen til at bruge kr. 50.000,00 + moms til de arbejder, som Birger Lund havde nævnt under bestyrelsens beretning. Efter en kort drøftelse gav forsamlingen bestyrelsen den ønskede bemyndigelse.

### **5) Indkomne forslag.**

Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, at opsige eksisterende lån samt optagelse af nye lån. Per Beyer orienterede om baggrunden for forslaget og nævnte herunder, at bemyndigelsen i givet fald alene er gældende indtil næste ordinære generalforsamling. Efter en del drøftelse blev forslaget sat til afstemning, hvorefter 11 stemte for, 1 stemte imod og 1 undlod at stemme. Forslaget var dermed vedtaget.

### **6) Valg til bestyrelsen samt valg af formand.**

Alle medlemmer af bestyrelsen var på valg.

Mai Eriksen var udtrådt af bestyrelsen, da hun er fraflyttet ejendommen. Kirsten Skov, Trine Dyrholm, Rune Haag Grahn og Peer Nielsen blev alle enstemmigt genvalgt – med Kirsten Skov, som formand for foreningen.

Revka El Baz opstillede som suppleant og blev enstemmigt valgt.

### **7) Valg af administrator og revisor.**

Såvel Wind Administration som BDO blev enstemmigt genvalgt.

### **8) Ændringer eller tilføjelser til husorden og/eller pligtarbejdsordninger, jf. § 12, stk. 1 og 3 (Husorden, pligtarbejde).**

Der udspandt sig en drøftelse af, hvorvidt der var vedtaget for mange arbejdsweekends, idet flere mente, at der ikke var arbejde nok, der skulle udføres ligesom der manglede planlægning af, hvad der skulle gøres.

Peer Nielsen oplyste, at nu hvor trappetrappene var blevet udbedret skulle bagtrapperne have en ordentlig omgang, så han mente at der ville være rigeligt arbejde, men det skulle naturligvis koordineres og udføres korrekt.

Morten Storgård foreslog, at der blev udarbejdet en form for en tjekliste over de arbejder, der skulle udføres hvert år. Kirsten Skov foreslog, at der blev sat nogle store plancher op i beboerkælderen, så beboerne kunne komme med forslag til arbejdsopgaver, der kunne udføres i arbejdsweekenderne.

Endelig blev det besluttet at nedsætte antallet af arbejdsweekender fra 4 til 3.

#### 9) Eventuelt.

En fra forsamlingen oplyste, at de havde købt nyt køle-/fryseskab og spurgte i den forbindelse, om foreningen vil købe deres gamle køle-/fryseskab for kr. 500,00, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Revka El Baz delte et oplæg ud angående sammenlægning af lejligheder, som hun efterfølgende uddybede. Oplægget vedhæftes referatet.

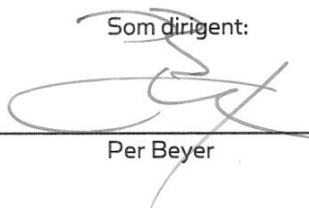
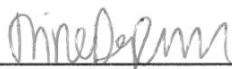
Der blev spurgt til, hvordan det går med at få cykelkælderen tømt. Bestyrelsen oplyste, at lokalerne er blevet tømt og der er modtaget et tilbud fra Tip Top Rengøring omkring affugtning og rengøring af lokalerne. Bestyrelsen håber, at ejendommens forsikringselskab vil dække nogle af udgifterne, da mange af skaderne i lejemålet kan føres tilbage til skybrudsskaden i sommeren 2011.

En oplyste, at de havde haft indbrud forleden. Tyvene var kommet ind via stilladset og beboerne havde derfor talt med håndværkerne, som havde lovet at sørge for at lukke porten og måske gøre noget, så det ikke er så nemt at komme op på stilladset. Der blev opfordret til at trække gardiner for og evt. have lys tændt for at forebygge mod indbrud.

Da der herefter ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 19.10.

For bestyrelsen

Som dirigent:



Per Beyer



## AB Lyksborg - budget 2012/2013

	Kto.:	Budget 2012/13	Budget 2011/12	Regnskab 2011/2012
<b>Indtægter:</b>				
Boligafgift	1031	-932.220	-894.900	-894.934
Erhvervsleje	1002	-35.400	-38.000	-38.169
Tilskud byfornyelse	1935	-13.770	-20.000	-14.491
Vaskeri	1061	-10.000	0	-16.148
Fælles pligtarbejde	1105	-15.000	0	0
Renter	1931	0	0	-2.543
Øvrige	1191	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>-1.006.390</b>	<b>-952.900</b>	<b>-966.285</b>
<b>Udgifter:</b>				
<b>Vedligeholdelse m.v.:</b>				
Vaskeri	1312	10.000	15.000	0
Alm. vedligeholdelse	1395	94.457	200.000	7.944
<b>Vedligeholdelse m.v. i alt</b>		<b>104.457</b>	<b>215.000</b>	<b>7.944</b>
<b>Skatter og afgifter:</b>				
Grundskyld	1401	151.000	145.000	145.713
Renovation m.m.	1403	46.000	40.000	43.964
Rottebekæmpelse	1404	500	350	0
Ei, fællesarealer	1451	21.000	15.000	20.681
<b>Skatter og afgifter i alt</b>		<b>218.500</b>	<b>200.350</b>	<b>210.358</b>
<b>Forsikringer og abonnementer:</b>				
Bygningsforsikring m.m.	1501	32.500	28.000	28.973
Abonnementer	1525	20.500	14.500	19.819
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>		<b>53.000</b>	<b>42.500</b>	<b>48.792</b>
<b>Renholdelse og lønninger:</b>				
Vicevært aflønning m.v.	1666	55.000	55.000	52.568
Rengøringsartikler, arbejdstøj m.v.	1674	5.000	5.000	0
Snebekæmpelse	1675	10.000	15.000	7.850
<b>Vicevært m.v. i alt</b>		<b>70.000</b>	<b>75.000</b>	<b>60.418</b>
<b>Foreningsudgifter:</b>				
Generalforsamling og bestyrelsesmøder	1701	2.500	5.000	7.335
Bestyrelseshonorar	1704	10.000	12.000	10.000
Beboeraktiviteter	1705	3.000	3.000	1.258
Repræsentation, gaver og blomster m.v.	1707	500	0	500
Kontorhold	1710	1.200	0	1.056
Energimærkning	1530	0	0	0
<b>Foreningsudgifter i alt</b>		<b>17.200</b>	<b>20.000</b>	<b>20.149</b>
<b>Administrationsomkostninger:</b>				
Administrationshonorar	1761	52.000	40.000	39.584
Moms af administrationshonorar	1761	0	10.000	9.896
Advokat honorar	1762	0	0	0
Revisionshonorar	1765	17.750	16.500	17.125
Porto, gebyrer bank m.v.	1768	5.000	5.000	3.355
Varmeregnskabshonorar	1771	10.000	9.500	6.212
Øvrige	1772	5.000	10.000	6.862
<b>Administrationsomkostninger i alt</b>		<b>89.750</b>	<b>91.000</b>	<b>83.034</b>
<b>Finansielle omkostninger:</b>				
Renter	1951	1.000	5.000	0
Låneomkostninger	1953	0	0	0
Prioritetsrenter	1954	337.000	215.000	215.496
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>		<b>338.000</b>	<b>220.000</b>	<b>215.496</b>
<b>Afskrivninger:</b>				
Vaskerianlæg	3005	3.483	3.484	3.483
<b>Afskrivninger i alt</b>		<b>3.483</b>	<b>3.484</b>	<b>3.483</b>
Skat af årets resultat	1982	2.000	0	2.574
<b>Driftsudgifter i alt, netto</b>		<b>-110.000</b>	<b>-85.566</b>	<b>-314.037</b>
Afdrag på prioritetsgæld		110.000	71.500	71.333
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>-14.066</b>	<b>-242.704</b>

## Til GF: Om sammenlægninger af lejligheder

Der skal til enhver tid ansøges i kommunalt regi (Center for byggeri) om tilladelse til sammenlægning af lejligheder. Der gives automatisk tilladelse, hvis den sammenlagte lejlighed er op til 150 m<sup>2</sup>.

Ved særlige omstændigheder gives der tilladelse til at sammenlægge lejligheder på op til 180 m<sup>2</sup>, hvilket er det absolutte maksimum. For at få tilladelsen skal min. et af følgende kriterier være opfyldt:

- Mindst den ene lejlighed har utidssvarende toiletforhold/bademuligheder
- Den mindste lejlighed er max. 55 m<sup>2</sup>
- Den ene lejlighed er uhensigtsmæssigt indrettet i relation til f.eks. lysforhold, støjbelastning, m.m.

Forud for den kommunale godkendelse skal sammenlægningen dog først og fremmest godkendes af foreningens bestyrelse.

En sammenlagt lejlighed vil, efter den kommunale godkendelse, til enhver tid gælde som én husstand. Dette må give den logiske konsekvens, at husstanden tæller for én andel i foreningen (dette er f.eks. relevant ift. afgivelse af stemmer ved GF, deltagelse i arbejdsweekender).

Ifølge foreningens vedtægter har beboeren bopælspligt i sin lejlighed. Dermed vil der også automatisk være bopælspligt i *hele* den sammenlagte lejlighed.

Derudover skal foreningen (eller bestyrelsen) tage stilling til en række regler gældende for foreningen:

- Skal det være muligt at sammenlægge lejligheder både horisontalt og vertikalt?
- Skal der være et loft på, hvor mange sammenlægninger, der i alt må finde sted i foreningen? Dette spørgsmål er relevant ift. hvor lille, foreningen kan risikere at blive – alt andet lige må foreningen blive mere sårbar over for økonomiske ændringer, jo mindre den er – men måske størrelsen på de allerede eksisterende lejligheder begrænser dette helt af sig selv...
- Skal der være krav om afblænding af en hoveddør og/eller nedlæggelse af et køkken (og dermed nedlæggelse af en el- og gasmåler)?
- Hvor lang tid efter godkendelsen af sammenlægningen skal evt. afblænding af dør etc. være sat i værk, førend tilladelsen trækkes tilbage? (i mange andre foreninger er denne tidshorisont et halvt år)

En helt teknisk "detalje" vil være at fastsætte den månedlige ydelse for den sammenlagte lejlighed. Et umiddelbart gæt er, at den månedlige ydelse, de to lejligheder hver i sær stod for, lægges sammen – ?