

«Beb_opkræv_navn_1»
«Beb_opkræv_navn_2»
«Beb_opkræv_adresse_1»
«Beb_opkræv_adresse_2»
«Beb_opkræv_postadr»

København, den 8. november 2013
Ref. nr. 122-«Lej_lejemålsnr»/ord.gf./131108/hs
e-mail: hs@wadm.dk

AB Lyksborg

De indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

Tirsdag, den 26. november 2013, 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.
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 2012/2013 og forslag til budget for 2013/2014 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
tirsdag den 26. november 2013 kl. 17.30

Tirsdag den 26. november 2013 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.
- 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 11 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 45,84%. Endvidere deltog Helle Søndergaard fra Wind Administration.

Kirsten Skov bød velkommen, hvorefter forsamlingen gik over til behandling af dagsordenens punkter.

1. Valg af dirigent og referent

Helle Søndergaard fra Wind Administration blev enstemmigt valgt til dirigent og referent og erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtens § 24 stk. 2 samt § 25, stk. 1.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning således:

Byggesagen var afsluttet og 1 års gennemgang nærmer sig. Når dato herfor foreligger vil andelshaverne blive orienteret. Der kommer fortsat vand ind hos Kirsten Skov og Lise Juul Andersen. Det vides ikke om det stammer fra taget eller ej, men Birger Lund er på sagen.

Der var indkaldt til møde om gårdsammenlægning og dem, der har lyst til at møde op den 11. december 2013 er velkomne, så der er nogle repræsentanter fra andelsboligforeningen.

Bestyrelsen har været i kontakt med bygherren mod gården for at få en aftale om opsætning af hegn. Bestyrelsen vil forsøge at aftale, at parterne betaler 50% hver. Bygherren ønsker dog en hæk, hvilket bestyrelsen ikke syntes er en god løsning. Jorden skal miljøtestes, så det bliver først i løbet af foråret, at der kommer en endelig afklaring.

Det er undersøgt, om belysningen i gården kan udskiftes, men det er ret dyrt, så det må desværre vente lidt til økonomien tillader det.

Peer Nielsen og Christian Winther har fjernet noget af porten ind til gården. Det er ikke meningen, at det skal se ud som det gør nu, men det bliver gjort færdigt, når de to har lidt overskud til det igen.

Et af kælderrummene er udlejet til atelier til kr. 1.000,00 pr. måned, hvilket bestyrelsen har undersøgt svarer til det, man et tilsvarende lokale i området udlejes til. Lejer har adgang til toilettet, men ikke øvrige fællesarealer. Endvidere er et lille rum et andet sted i kælderen udlejet til opmagasinering af havemøbler, dette udlejes for kr. 300,00 pr. måned.

Ane Haahr Andersen har igangsat cykeloprydning og alle opfordres til at sætte mærkater på deres cykler, som ikke ønskes bortskaffet.

Peer Nielsen nævnte, at der var nogen, der havde haft svært ved at få solgt deres andel og de havde derfor forespurgt om muligheden for at ændre foreningens vedtægter, således at forældrekøb fremover tillades. Peer Nielsen havde undersøgt de forskellige muligheder og havde i den forbindelse fået oplyst, at de skattefordele, som der var ved forældrekøb ikke var godkendt af Skat, når der var tale om en andelslejlighed. Peer Nielsen nævnte, at det derfor i stedet var mere hensigtsmæssigt, at forældrene benyttede muligheden for at låne deres børn penge til at købe andelen. På denne baggrund ønskede bestyrelsen ikke at foreslå ændring af vedtægterne, så forældrekøb fremover kan tillades.

Låse i fællesdøre er blevet udskiftet og det væltede træ i gården er blevet fjernet. Endvidere er kortlæseren til vaskeriet udskiftet.

Der var ingen bemærkninger til beretningen, hvorefter den blev taget til efterretning.

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

Helle Søndergaard gennemgik årsrapport for 2012/13 med resultatopgørelse, aktiver og passiver samt bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen til 27,19.

Der var spørgsmål til, hvorvidt det kunne betale sig at få en valuar til at vurdere ejendommen med henblik på at opnå en højere andelsværdi. Helle Søndergaard nævnte, at det havde været drøftet med bestyrelsen og at en vurdering af ejendommen vil koste omkring kr. 15.-20.000,00 første gang og derefter hvert år cirka kr. 12.-15.000,00. Som boligmarkedet er på nuværende tidspunkt, kan det ikke anbefales, at få vurderet ejendommen, idet handelsværdien formentlig ikke vil være højere end den offentlige vurdering. Bestyrelsen blev opfordret til, forud for udarbejdelse af regnskab 2013/14, at vurdere, om der skal indhentes en valuarvurdering.

Efter enkelte øvrige spørgsmål blev årsrapport for 2012/13 med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på 27,19 enstemmigt vedtaget.

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

Helle Søndergaard gennemgik det med indkaldelsen udsendte budget 2013/14 med uændret boligafgift.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

5) Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet forslag.

6) Valg til bestyrelsen samt valg af formand.

Alle medlemmer af bestyrelsen var på valg.

Kirsten Skov genopstillede som formand og blev genvalgt med akklamation.

Trine Dyrholm, Peer Nielsen og Revka El Baz blev ligeledes genvalgt med akklamation.

Ane Haahr Andersen valgtes som suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov, Falkevej 11, 3.th.
Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm, Svanevej 27, 2.th.
Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen, Svanevej 27, 3.tv.
Bestyrelsesmedlem Revka El Baz, Svanevej 27, 2.tv.
Suppleant Ane Haahr Andersen, Svanevej 25, st.th.

7) Valg af administrator og revisor.

Såvel Wind Administration som BDO blev enstemmigt genvalgt med akklamation.

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

Der var ikke noget til behandling under dette punkt, men en fra forsamlingen nævnte, at det var dejligt, at arbejdsdagene var blevet til faste weekender.

Kirsten Skov nævnte, at der var udarbejdet kæledyrskontrakter, som husordenen foreskriver.

9) Eventuelt.

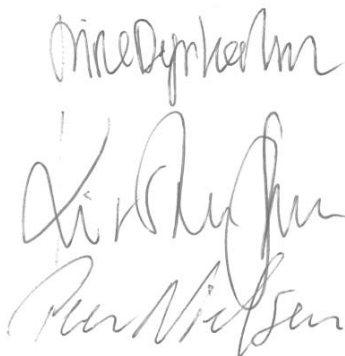
En fra forsamlingen nævnte at bestyrelsen på sidste års generalforsamling havde fået bemyndigelse til at omlægge foreningens lån, såfremt det viste sig at være attraktivt. Denne bemyndigelse har ikke været med på generalforsamlingen i år og er derfor ikke længere aktuell. Det opfordres til, at bemyndigelsen medtages igen næste år.

Peer Nielsen nævnte, at der fortsat var nogen, der henstillede ildelugtende skrald på bagtrapperne. Dette er absolut ikke tilladt og skal ophøre straks. Det tiltrækker rotter og i tilfælde af brand skal bagtrappen kunne bruges som flugtvej, hvilket ikke er muligt, hvis der henstår effekter på trappeopgangen.

Det blev nævnt, at der holdes julefrokost i foreningen den 14. december 2013 kl. 14. Der er nedsat et festudvalg bestående af Ane Haahr Andersen og Lauge Bo Nørregaard og det er åbent for flere medlemmer. Man er også velkommen til at komme med forslag. Familiemedlemmer er naturligvis velkomne til at deltage i julefrokosten.

Da der herefter ikke var flere indlæg, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for hævet kl. 18.25.

For bestyrelsen:



Som dirigent:



Helle Søndergaard.