

København, den 7. oktober 2014  
Ref. nr. 0122-0015/141007/indk.ord.gf./hs  
e-mail: hs@wadm.dk**AB Lyksborg**

De indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

**Onsdag, den 22. oktober 2014, 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 omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nye lån.
  - B. Bestyrelsen stiller forslag om at der udarbejdes en 10 årig vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udgiften hertil forventes at andrage cirka kr. 25.000,00, hvilket beløb finansieres via foreningens indestående i banken.
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 2013/2014 og forslag til budget for 2014/2015 eftersendes.

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 22. oktober 2014 kl. 17.30

Onsdag den 22. oktober 2014 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. 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 omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nye lån.
  - B. Bestyrelsen stiller forslag om at der udarbejdes en 10 årig vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udgiften hertil forventes at andrage cirka kr. 25.000,00, hvilket beløb finansieres via foreningens indestående i banken.
  - C. Forslag vedr. indhentning af valuarvurdering.
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.

Repræsenteret var 16 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 67%. Endvidere deltog Birger Lund fra Rådgivende Ingeniørfirma Birger Lund A/S, Janne Sternberg og Helle Søndergaard fra Wind Administration.

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

#### 1. Valg af dirigent og referent

Helle Søndergaard blev enstemmigt valgt til dirigent og Janne Sternberg som referent. Helle Søndergaard 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

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning for det forgangne år og oplyste herunder, at der havde været vandskader i to lejligheder forårsaget af utæthed i taget. Endvidere oplyste Kirsten Skov, at det manglende hegn i gården ikke blev udbedret lige nu, da der som bekendt arbejdes på en fælles gårdhave. Afstemning vedrørende den fælles gårdhave finder sted i marts 2015. Der er inviteret til workshop den 29. november 2014 vedrørende gårdhaven og bestyrelsen opfordrer til, at man deltager heri. Endelig bød Kirsten velkommen til tre nye andelshavere, hvoraf det kun var en, der var tilstede på generalforsamlingen. Og sidst men ikke mindst takkede hun festudvalget for nogle gode arrangementer i årets løb.

Peer Nielsen oplyste, at Pingo VVS der tidligere havde udført arbejder på taget, på egen foranledning samtidig havde udført andre småreparationer, blandt andet på tagrende/nedløbsrør, fordi de havde haft en lift i nærheden og derved havde sparet foreningen for en stor udgift, hvilket han syntes var meget positivt.

Herefter fik Birger Lund ordet og oplyste i tilslutning til Kirsten Skovs bemærkning om vandskade i to lejligheder, at der var konstateret et par defekte zinkplader i hjørnet Svanevej/Falkevej. Disse var nu udbedret og Birger Lund viste forsamlingen en tegning, hvor han med forskellige farver havde markeret, hvilke dele af taget, der var foretaget reparationer på både fornylig, men også i forbindelse med det seneste tagprojekt. Han oplyste endvidere, at han forud for tagprojektets iværksættelse havde ansøgt Københavns Kommune om tilladelse til at fjerne skorstenene, idet de var i dårlig stand. Tilladelsen havde han fået, men da arbejderne var i gang viste det

sig, at skorstenene var i bedre stand end først antaget, så der var blot foretaget nogle småreparationer og så var de blevet pudset op og bevaret. Det var Birger Lunds opfattelse at ejendommen generelt var i fin stand.

Der blev spurgt til prioriteringen af de arbejder, der blev udført i forbindelse med tagprojekt, hvortil Birger Lund oplyste, at de arbejder, der var udført svarede til det vedtagne projekt, men at det havde været nødvendigt at reparere trappetårnene og derfor havde man i samråd med bestyrelsen besluttet at undlade at udbedre facaden mod gårdsiden, da der ikke var økonomi til begge dele.

Derudover var der spørgsmål til servicecheck af vandrør. Hertil svarede Kirsten Skov, at bestyrelsen havde foreslået, at der blev udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen, som skal være bestyrelsens værktøj til fremtidige beslutninger om, hvordan vedligeholdelsesarbejderne skal prioriteres.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Helle Søndergaard foreslog, at bestyrelsens forslag under punkt 5B blev behandlet forud for de næste punkter på dagsordenen, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

### 5. Indkomne forslag.

**B: Bestyrelsen stiller forslag om at der udarbejdes en 10-årig vedligeholdelsesplan for ejendommen. Udgiften hertil forventes at andrage cirka kr. 25.000, hvilket beløb finansieres via foreningens indestående i banken.**

Kirsten Skov motiverede bestyrelsens forslag og gav herefter ordet til Birger Lund, der oplyste, at der skal gives adgang til 10-12 lejligheder i forbindelse med udarbejdelse af vedligeholdelsesplan, for så vidt angår den indvendige del af ejendommen.

Der blev stillet spørgsmål til, om der kunne søges tilskud til arbejder på ejendommen, idet bygningen er kategoriseret som bevaringsværdig. Birger Lund oplyste, at det var korrekt, at ejendommen var bevaringsværdig, men at det var i lav kategori og det var således ikke alle arbejder, der kunne udløse tilskud.

Efter et par yderligere bemærkninger blev bestyrelsens forslag sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Birger Lund forlod herefter generalforsamlingen.

### 3, Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab.

Helle Søndergaard gennemgik årsrapport for 2013/14 med resultatopgørelse, aktiver og passiver samt bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen til 27,28.

Der var spørgsmål til hvad lejeindtægten dækkede, hvortil blev svaret, at der er et lille kælderrum, der udlejes til Atelier. Kælderrummet har ikke været udlejet i hele regnskabsperioden. Derudover var der spørgsmål til, hvad viceværtudgiften dækker. Hertil svarede Kirsten Skov, at der bliver vasket trapper, fejlet sne, skiftet pærer på fællesområder og gården bliver fejlet.

Herefter blev årsrapport for 2013/14 med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på 27,28 enstemmigt vedtaget.

### 4, Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift. og

#### 5. Indkommende forslag

**A: Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsige eksisterende lån, indgå fastkursaftale samt optage nye lån.**

Helle Søndergaard foreslog at punkt 4 og bestyrelsens forslag under punkt 5 A blev behandlet samtidig, idet der i budgetforslag II og III var taget højde for eventuel omlægning af lån, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Janne Sternberg orienterede kort om omlægningen og oplyste, at den årlige besparelse ved omlægning af lån kr. 1.900.000 (lånet med afdrag) og lån kr. 4.342.000 til et nyt 30-årigt lån ville udgøre ca. kr. 69.000, hvilket var indarbejdet i budgetforslag III.

Ved omlægning af lånene til uændret løbetid, 26,5 år ville besparelsen udgøre ca. kr. 42.000, hvilket var indarbejdet i budgetforslag II.

Det blev oplyst, at den endelige besparelse først kendes, når kursen og dermed renten på det nye lån er låst fast. Endvidere blev det oplyst, at besparelsen ikke "slår helt igennem" i indeværende regnskabsår, idet omlægningen først finder sted ved årsskiftet og besparelsen vil derfor først være fra dette tidspunkt.

Der var spørgsmål til, hvad udgiften til omlægning af lånene er, hvortil Janne Sternberg svarede, at udgiften er et engangsbeløb på kr. 34.000,00.

Der blev spurgt, hvorfor der ikke var lagt op til omlægning af det afdragsfrie lån på kr. 1.900.000, som var blevet optaget i forbindelse med vedtagelse af tagrenoveringen i 2012. På det tidspunkt blev det vedtaget, at optage 2 lån á kr. 1.900.000, hvoraf generalforsamlingen havde valgt, at det ene var afdragsfrit for at minimere boligafgiftsstigningen. Janne Sternberg oplyste, at det afdragsfrie lån først skal rentetilpasses i 2022, hvorfor det indtil da kun kan indfries til overkurs, hvilket bestyrelsen ikke havde fundet attraktivt.

Efter debat og opklarende spørgsmål, blev bestyrelsens forslag om omprioritering af lån kr. 1.900.000 og lån kr. 4.342.000 til nyt 30-årligt lån enstemmigt vedtaget. Bestyrelsen blev samtidig enstemmigt bemyndiget til at opsigte eksisterende lån, indgå fastkursaftale samt optage det nye lån m.v.

Herefter blev budgetforslag III vedtaget med 15 stemmer for og 1, der undlod at stemme.

## 5. Indkomne forslag.

### C: Indhentning af valuarvurdering.

Morten Storgaard havde stillet forslag om at bemyndige bestyrelsen til at indhente en valuarvurdering af ejendommen til fastsættelse af en mere realistisk andelskrone. Morten Storgaard deltog ikke i generalforsamlingen og kunne derfor ikke motivere sit forslag.

Forslaget blev drøftet og efterfølgende sat til afstemning, hvor 6 stemte for, 2 undlod at stemme og 8 stemte i mod, hvorefter forslaget blev forkastet.

## 6. Valg af bestyrelse samt valg af formand

Bestyrelsen består af Kirsten Skov, Trine Dyrholm og Peer Nielsen. Herunder er suppleant Ane Haahr Andersen indtrådt i stedet for Revka El Baz, som er flyttet fra ejendommen. Den siddende bestyrelse ville gerne genopstille, idet Ane Haahr Andersen dog kun ønskede at opstille som suppleant. Fahrad Nozari ønskede at opstille til bestyrelsen. Nikolaj Grøn opstillede som suppleant.

Alle de opstillede blev valgt med akklamation. 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 Fahrad Nozari, Svanevej 25 st.tv.  
 Suppleant Ane Haahr Andersen, Svanevej 25, st.th.  
 Suppleant Nicolaj Grøn, Falkevej 11, 2.tv.

## 7. Valg af administrator og revisor

Wind Administration blev enstemmigt genvalgt som administrator og BDO som revisor.

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

Pligtarbejdsordningen fortsætter uændret med opkrævning af kr. 1.000,00 for manglende deltagelse.

Der var drøftelse omkring brugen af fællesrummet i kælderen. Nogle syntes, at der er alt for meget støj og andre er ikke berørt af det. Endvidere er der nogen, der ikke rydder op efter sig, så affald står i rummet i flere dage. Rygning og brug af levende lys blev også drøftet. Det blev besluttet, at bestyrelsen udarbejder retningslinjer for fremtidig brug af rummet.

## Pkt. 9, Eventuelt

Planerne vedrørende den fælles gårdhave blev drøftet. Alle har modtaget materiale fra Københavns kommune og et par stykker har deltaget i møder som repræsentanter for foreningen. Der er endelig afstemning i marts 2015.

Den 29. november 2014 afholdes Workshop vedrørende projektet. Flere gav udtryk for, at der er en række krav, der bør opfyldes, før en sammenlægning kan ske.

Der afholdes et fællesmøde for interesserede i foreningen inden - Lise Juul Andersen finder en dato og hænger opslag op i opgangen.

Umiddelbart er 14 af de fremmødte i mod gårdhaven.

Peer mente, at uanset, om hele AB Lyksborg var imod projektet, så var der ikke så meget at gøre – beslutningen er truffet af Københavns kommune og der er tale om en slags expropriation af gårdarealet.

Festudvalget:

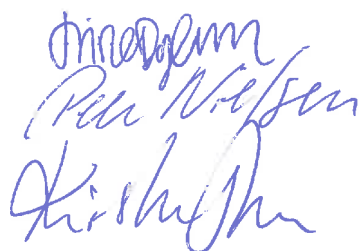
Arbejder på en julefrokost i januar.

Helle Søndergaard og Janne Sternberg forlod herefter generalforsamlingen.

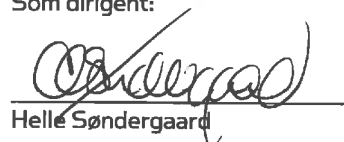
En andelshaver har spurgt til, om der er mulighed for at etablere et værksted i kælderen, eftersom den på nuværende tidspunkt står tom. Bestyrelsen fremlagde denne forespørgsel for at tage en fælles snak om, hvad der skal ske med kælderen. Bestyrelsen foreslog, at der ventes med at afgøre, hvad der skal ske med kælderen, til der kommer en afklaring på gårdsammenlægningen. Hvis cykelskuret (den gamle staldbygning) bliver revet ned i den forbindelse, vil der højst sandsynlig blive brug for et sted til cykelopbevaring, opbevaring af græsslåmaskine osv. Denne beslutning var generalforsamlingen enig i.

Der blev kort talt om det fælles opbevaringsrum på loftet. I henhold til brandmyndigheder skal det være aflåst, hvorfor Peer Nielsen har meldt sig som "nøgleansvarlig" for rummet. Ønsker man som andelshaver at opbevare et møbel eller lignende (som man ikke har plads til på eget loftrum), skal man derfor kontakte Peer. I fremtiden skal alle ejendele have et skilt hvorpå det tydeligt fremgår hvilken andel der ejer genstanden.

For bestyrelsen:

  
Peer Nielsen  
Kirsten Juul

Som dirigent:

  
Helle Søndergaard



Wind Administration ApS  
Christians Brygge 28, 2.  
1559 København V  
Tlf.: 32 64 46 00

Peer Nielsen  
Svanevej 27 03 TV  
2400 København NV

København, den 2. marts 2015  
Ref. 122/generalforsamling/js  
e-mail: js@wadm.dk

### **AB Lyksborg, rettelse til generalforsamlingsreferat 2014**

På generalforsamlingen d. 22. oktober 2014 blev regnskabet for 2013/2014 herunder andelskronen vedtaget.

I det fremsendte generalforsamlingsreferat var andelskronen beklageligvis fejlagtigt opført til 27,28.

Den korrekte andelskrone er 27,18 jf. regnskab 2013/2014 (kopi af s. 14 vedlagt), hvilken er gældende til næste ordinære generalforsamling.

Venlig hilsen  
Wind Administration ApS

Janne Sternberg

**NOTER**

**Note**

**Egenkapital ('andelenes værdi')**

**18**

I henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 11.187.339

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til Lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 2, er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen .....	0
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	0
3. Kontant ejendomsværdi.....	18.400.000

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter kontantejendomsværdien 1. oktober 2013 kan herefter opgøres således:

Bogført egenkapital 31. juli 2014.....		11.187.339
Kontantejendomsværdi 1. oktober 2013.....	18.400.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>18.400.000</u>	0
Kursværdi prioritetsgæld.....	8.196.783	
Bogført værdi prioritetsgæld.....	<u>7.808.348</u>	-388.435
<b>Foreningens formue pr. 31. juli 2014.....</b>		<b>10.798.904</b>

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at gange det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset med nedenstående andelskrone:

$$\frac{10.798.904}{397.330} = 27,18(27,19 \text{ pr. } 31/7 \text{ } 2013)$$