

Til Andelshaverne i  
AB LyksborgKøbenhavn, den 6. november 2015  
Ref. nr. 122/Generalforsamling/ js  
e-mail: js@wadm.dk**AB Lyksborg**

Du indkaldes hermed til ordinær generalforsamling, hvilken afholdes:

**den 23. november 2015, 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 foreslår vedtægtsændring af §22, stk. 1 – se bilag
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 2014/2015, forslag til budget for 2015/2016, bestyrelsens forslag 5B samt brev fra administrator vedr. boligafgiftsstigning er vedlagt.

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

Janne Sternberg

## Andelsboligforeningen Lyksborg

---

### Ordinær generalforsamling mandag den 23. november 2015 kl. 17:30

Mandag den 23. november 2015 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 foreslår vedtægtsændring af § 22, stk. 1 – se bilag.
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 9 andelshavere, ud af 24 mulige stemmeberettigede svarende til 38%. Endvidere deltog Janne Sternberg og Helle Søndergaard fra Wind Administration.

Formand Kirsten Skov bød forsamlingen velkommen.

#### 1. Valg af dirigent og referent

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

Janne Sternberg bemærkede dog, at der ikke var mødt nok andelshaver op, hvorfor bestyrelsens forslag under punkt 5B ikke kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling.

#### 2. Bestyrelsens beretning

Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning og nævnte herunder:

Der er installeret nye dørtelefoner. Såfremt der er problemer med dem skal det meddeles til Kirsten. Der er kommet brev om gårdsammenlægning. Bestyrelsen opfordrer til at man kommer med indsigelser inden fristen herfor udløber. Der er som vedtaget på sidste års generalforsamling udarbejdet tilstandsrapport og bygningen ser god og sund ud, således at der ikke er store dyre projekter, der skal laves lige nu. Kirsten bød velkommen til Celina Borup, der er flyttet ind i det forgangne år.

Herudover orienterede Kirsten om, at et medlem er ekskluderet af foreningen, da medlemmet ikke betalte boligafgift m.v. Medlemmet havde flere gange indgået afdragsordninger, men disse var ikke blevet overholdt, hvorfor bestyrelsen ikke havde set anden udvej end at ekskludere medlemmet. Lejligheden skal nu vurderes og efterfølgende sælges. Der kommer opslag i opgaven, når lejligheden er klar til salg, således at foreningens medlemmer får mulighed for at indstille en person til at købe andelen og der vil fra administrationens side blive trukket lod blandt de indstillede.

Peer Nielsen roste Trine Dyrholm for det store arbejde hun havde gjort med hensyn til udskiftning af dørtelefonerne. Derudover nævnte han, at han havde talt med ingeniøren, der havde udarbejdet tilstandsrapporten. Det var oprindeligt aftalt, at der skulle udarbejdes en 10-årig vedligeholdelsesplan, men ingeniøren havde oplyst, at der ikke var særlige arbejder, der er påkrævet inden for de næste 10 år, dog undtagen vandrørsarbejder, som der skal spares sammen til, således at disse kan udbedres i løbet af de næste år.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2014/15 med resultatopgørelse, udvisende et underskud på kr. 126.651, der er fremkommet på grund af kurstab og omkostninger ved omlægning af realkreditslån. Herudover blev aktiver og passiver samt bestyrelsens forslag om fastsættelse af andelskronen til 27,83 gennemgået.

Janne Sternberg anbefalede i relation til beregning af andelskronen, at foreningen til næste generalforsamling indhentede en valuarvurdering med henblik på at opnå en mere realistisk andelskrone.

Herefter blev årsrapport for 2014/15 med den af bestyrelsen foreslåede andelskrone på 27,83 enstemmigt vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ædring af boligafgift.**

Janne Sternberg orienterede om, at den boligafgiftsstigning på 1% som blev vedtaget sidste år, ved en forglemmelse, ikke var blevet effektueret.

Janne Sternberg gennemgik herefter budget 2015/16, der havde været udsendt sammen med indkaldelsen. Budgettet forudsatte en boligafgiftsstigning fra 1. august 2015 på 2%.

Efter enkelte bemærkninger blev budgettet sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### **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.**

Janne Sternberg orienterede kort om formålet med forslaget, der herefter blev enstemmigt vedtaget. Bemyndigelsen er gældende til næste ordinære generalforsamling.

#### **B: Bestyrelsen foreslår vedtægtsændring af § 22, stk. 1.**

Kirsten Skov orienterede om, at man var blevet opmærksom på, at der ikke var konsekvensrettet i vedtægterne da man i 2012 havde ændret foreningens vedtægter. Dette medfører, at den nuværende § 22 henviser til forhold i vedtægten, som ikke længere eksisterer, hvorfor indholdet af § 22 ikke længere giver mening. Bestyrelsen foreslår derfor at hele § 22 udgår.

Nuværende ordlyd:

§ 22 – Ledige lejligheder

Stk. 1

I tilfælde, hvor en tidligere udlejet lejlighed skal overgå til en andelshaver, eller en lejlighed, hvor den tidligere andelshaver har mistet indstillingsretten efter §§ 17, 18 og 21 (Manglende indstilling, Dødsfald, Eksklusion), eller har overgivet sin indstillingsret til bestyrelsen, skal bestyrelsen respektere de i § 13, stk. 1, litra B og C (Overdragelse) nævnte ventelister. Såfremt lejligheden ikke overtages i henhold til venteliste, skal det ved brev eller opslag med mindst 14 dages varsel bekendtgøres, at andelshaverne kan indstille en kandidat til lejligheden, og der trækkes lod mellem de indstillede kandidater, der kan godkendes af bestyrelsen, jf. § 13, stk. 1 (Overdragelse). Såfremt ingen kandidater indstilles, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage lejligheden.

Bestyrelsens forslag blev sat til afstemning og vedtaget. Janne Sternberg gjorde opmærksom på at vedtagelsen ikke var endelig, jf. reglen om 2/3 i vedtægten § 27, stk. 2, således at forslaget vil blive 2. behandlet på førstkommande generalforsamling og på denne kan forslaget vedtages endeligt med 2/3 flertal uanset antallet af fremmødte.

### **6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.**

Bestyrelsen vælges for 1 år ad gangen og består af Kirsten Skov, Trine Dyrholm, Peer Nielsen og Farhad Nozari. Derudover er Ane Haahr Andersen og Nikolaj Grøn suppleanter.

Hele bestyrelsen genopstillede og derudover opstillede Ane Haahr Andersen. Som suppleant opstillede Emilie Skov. Alle 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.  
Bestyrelsesmedlem Ane Haahr Andersen, Svanevej 25, st.th.  
Suppleant Emilie Skov, Falkevej 11, 1.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.

#### **9. Eventuelt.**

Kirsten Skov oplyste, at bestyrelsen havde drøftet eventuelt at fremsætte forslag om at genindføre ventelister. Dette er dog forbundet med omkostninger til administrationen. Bestyrelsen havde derfor drøftet muligheden for alene at genindføre en intern ventelise, der kunne administreres af bestyrelsen.

Peer Nielsen oplyste, at han syntes det ville være godt med en intern venteliste, således at dem med de små lejligheder fik mulighed for at få en større lejlighed. Ekstern venteliste kan have den fordel, at foreningen har "hånd i hanke" med hvem, der kommer ind i foreningen.

Emilie Skov spurgte, hvordan det ville være i forhold til bytning, hvis der genindføres ventelister, hvortil bestyrelsen svarede, at lejlighedsbytning kommer forud for ventelisterne.

Herefter spurgte Kirsten Skov om forsamlingens holdning til at indføre brug af valuar med henblik på at ændre regnskabsprincip til fastsættelse af andelskronen og med de omkostninger, dette vil medføre. Flere fra forsamlingen tilkendegav, at det var en god ide.

Emilie Skov spurgte om mulighed for lejlighedssammenlægning havde været undersøgt tidligere. Bestyrelsen oplyste, at der før havde været nedsat et udvalg, som skulle undersøge reglerne for dette bl.a. med hensyn til størrelse o.s.v.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19.00

For bestyrelsen:

Underskrevet digitalt

Som dirigent:

\_\_\_\_\_  
Janne Sternberg

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.  
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

## Kirsten Skov

### formand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 5.179.94.4

11-12-2015 kl. 14:03:16 UTC

NEM ID 

## Peer Nielsen

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.27.156

12-12-2015 kl. 17:07:44 UTC

NEM ID 

## Trine Dyrholm Eriksen

### bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 2.110.57.38

14-12-2015 kl. 09:41:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Y07KS-4OUHK-E7USI-7BKTO-MTWJZ-5T5OU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**