

Andelsboligforeningen Lyksborg

Ordinær generalforsamling Mandag, den 28. november 2022, kl. 17:30

Den 28. november 2022, kl. 17:30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Lyksborg i fælleslokalet på Svannevej 25, kælderen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgift.
5. Indkomne 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 nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges, til en lavere rente.
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 10 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 23 mulige og 20 stemmeberettigede (grundet kommende sammenlægning) svarende til en fremmødeprocent på 43%. Endvidere var WA ApS repræsenteret ved Martin Katic og Helle Søndergaard.

1. Valg af dirigent og referent.

Martin Katic blev enstemmigt valgt til dirigent og Helle Søndergaard til referent. Martin Katic erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt, indvarslet og beslutningsdygtig med hensyn til samtlige punkter på dagsordenen, idet indkaldelse var sket i overensstemmelse med vedtægtens § 25, stk. 2 samt § 26, stk. 1.

Martin Katic orienterede om, at foreningen fra 1. december 2022 vil få Helle Søndergaard som rådgiver, hvilket skyldes, at WA ApS i den kommende tid ændrer porteføljesammensætningerne, således at rådgiverne fremover kommer til at administrere både ejer- og andelsboligforeninger, hvilket ikke er tilfældet i de nuværende porteføljer. Dette for at gøre WA ApS mindre sårbare i forbindelse med sygdom, barsel osv. og dermed sikre kunderne fortsat god rådgivning.

2. Bestyrelsens beretning.

Formand Kirsten Skov aflagde bestyrelsens beretning, der vedhæftes referatet.

Beretningen blev **taget til efterretning.**

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab. Se bilag på alternativ beregning af andelskrone.

Martin Katic gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2021/2022, udvisende et lille overskud på kr. 29.783 efter afdrag.

Værdien af ejendommen er steget med kr. 75.000 siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret kr. 11.522.078 til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen havde i regnskabet foreslået en andelskrone på **62,44 med fortsat fastfrysning**.

Der var eftersendt et andet forslag fra bestyrelsen til fastsættelse af andelskronen på **65,67 med fortsat fastfrysning**, hvorefter reserven udgør 10.241.900, hvilket svarer til 23% af ejendommens værdi.

Der var herefter en drøftelse af, hvad der var mest fornuftigt både for de enkelte andelshavere og for foreningen, hvorefter dirigenten satte årsrapport for 2021/2022 til afstemning, hvilken blev **enstemmigt vedtaget**.

Herefter blev forslag om fastsættelse af andelskronen på **65,67 med fortsat fastfrysning** sat til afstemning og med **6 stemmer for**, 3 imod og 1, der undlod at stemme **vedtaget**.

Forslag om fastsættelse af andelskronen på 62,44 med fastfrysning blev ikke sat til afstemning, da den højere andelskrone var blevet vedtaget.

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

Martin Katic gennemgik budget 2022/23, der indeholdt en boligafgiftsstigning på 2% med tilbagevirkende kraft fra 1. august 2022.

Budgettet blev efter enkelte opklarende spørgsmål sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

Trine Dyrholm spurgte, hvornår vinduer i foreningen skulle udskiftes, idet dette var meget tiltrængt i hendes lejlighed. Kirsten Skov mente, at det i henhold til vedligeholdelsesplanen skulle ske i 2027. Der var andre, der havde vinduer, der trængte til udskiftning inden 2027. Der var lidt yderligere drøftelse herom, bl.a. omkring finansiering af vinduesudskiftning, hvor Martin Katic oplyste, at der kunne optages et kreditforeningslån, men ydelsen herpå skulle finansieres via driftsbudgettet og det ville højst sandsynligt medføre en boligafgiftsstigning. For så vidt angik andelskroneberegningen ville det ikke få indflydelse, idet reserven blot ville blive nedskrevet.

5. Indkomne forslag.

A. Bemyndigelse til bestyrelsen til at foretage omprioritering af eksisterende lån, herunder at forlænge eksisterende låns løbetid, opsigelse eksisterende lån, indgå kursaftale samt optage nyt lån. Det nye lån skal være samme låntype som lånet der omlægges til en lavere rente.

Forslaget blev sat til afstemning og **enstemmigt vedtaget**.

6. Valg af bestyrelse samt valg af formand.

Kirsten Skov ønskede at genopstille som formand og blev enstemmigt genvalgt.

Den øvrige bestyrelse ønskede at genopstille og blev alle genvalgt.

Asger Schønheyder og Morten Storgaard ønskede begge at stille op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Trine Dyrholm

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Farhad Nozari

Bestyrelsesmedlem Erik Jensen

Suppleant Asger Schønheyder

Suppleant Morten Storgaard

7. Valg af administrator og revisor.

WA ApS og BDO blev enstemmigt genvalgt som henholdsvis administrator og revisor.

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

Der var intet til dette punkt.

9. Eventuelt

På baggrund af drøftelserne omkring vinduesudskiftning under punkt 4 blev de forsamlede enige om at nedsætte et vindues- og gavlundvalg. Udvalget består af Trine Dyrholm, Emma Wiik, Andreas Ervald og Morten Storgaard.

En nævnte, at der sidste år havde været drøftelser omkring ændring af rækkefølgen for overdragelse af andele, jf. vedtægtens § 13, stk. 2, hvorefter der var nedsat et udvalg, der skulle kigge nærmere på en ny formulering. Emma Wiik nævnte, at hun havde været med i udvalget, men at det egentlig ikke var hendes ønske, at der skulle ændres på den nuværende rækkefølge og at der ikke havde været afholdt møder i udvalgte i løbet af året. Lise Andersen, som oprindeligt havde stillet forslag om ændring af rækkefølgen var i øvrigt flyttet. Da der ikke var nogen fra forsamlingen, der havde ønske om, at rækkefølgen for overdragelse af andele skulle ændres blev udvalget nedlagt.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 19:30.

Formandsberetning

Madklubben

- I det forgangne år har vores madklub kørt med succes. Vi planlægger, at den skal fortsætte i det nye år.

Vedligeholdelsesplan

- Ny asfaltbelægning på vores fortov havde i vores vedligeholdelsesplan høj prioritet. Arbejdet er nu udført og vi har fået nedslagt i prisen på grund af de reparationer, som firmaet har lavet. På Falkevej skal vores sokkel og nedløbsrør repareres. Der skal også kigges på vores dør til vaskekælderens, da den ikke er tæt. Arbejdet vil blive igangsat.

Arbejdsweekends

- Vi har haft mange gode arbejdsweekender i årets løb. På den seneste er vores fællesarealer på loftet blevet ryddet og der er lavet cykeloprydning.

Naboens gavl

- Gavlen ind til vores nabo på Falkevej, har det ikke så godt. Bestyrelsen har været i kontakt med andelsforeningen for et stykke tid siden, hvor tilbagemeldingen var, at de ville kigge på det. Derfor har vi endnu en gang taget kontakt. Beskeden nu er, at de vil kigge på det efter nytår. De har rådført sig med en bygningsagkyndig, som siger, at deres gavl ser helt normalt ud. Vi er ikke helt enige i denne betragtning, som bestyrelsen overvejer derfor at klage til kommunen over manglende vedligehold.

Aftale med ForsynOmeter etableret

- Vi har fået opsat en vandalarm, som giver besked, hvis vores vandforbrug pludselig stiger. Dette for at undgå at betale en høj regning for vandforbrug ved et sprunget vandrør eller et løbende toilet.

Varmecentralen

- Vi får nu kalibreret varmecentral ved en ekspert en gang årligt
- Vi har også modtaget et VVS-tilbud, som vi har accepteret på udskiftning af defekte dele i centralen.

Værksted

- Vi har nedsat et værkstedsudvalg og indretningen er godt i gang.

Herlev Kloakservice

- Vores abonnement er genopstartet, så kloakkerne bliver spulet hvert andet år.

Vandskade Falkevej 11, 1. tv

- Vi afventer fortsat forsikringselskabets tilbagemelding

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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Martin Haahr Katic

Dirigent

På vegne af: WA

Serienummer: CVR:28322143-RID:75378495

IP: 212.60.xxx.xxx

2022-12-12 09:19:11 UTC

NEM ID 

Kirsten Skov

Bestyrelsesformand

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-529715927372

IP: 87.49.xxx.xxx

2022-12-12 15:48:56 UTC

NEM ID 

Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844036952472

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-12-12 21:04:22 UTC

NEM ID 

Trine Dyrholm Eriksen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: PID:9208-2002-2-074441214921

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-12-14 09:20:34 UTC

NEM ID 

Erik Tønning Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg

Serienummer: PID:9208-2002-2-066253045116

IP: 87.72.xxx.xxx

2022-12-18 20:35:47 UTC

NEM ID 

Farhad Nozari-Roudsari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: 889f9c2b-842a-4cec-8d7f-bb05591516a8

IP: 128.76.xxx.xxx

2022-12-22 18:17:33 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: OB102-8UEJF-T0XQ2-JYMXT-M7Z8O-1D007

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>