

## Andelsboligforeningen Lyksborg

---

### Ordinær generalforsamling den 21. november 2023, kl. 17.30

Den 21. november 2023, 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 årsregnskabet
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. **Forslag:**
  - A:** Bestyrelsen stiller forslag om udligning af boligafgifter, så alle fremover betaler det samme pr. m<sup>2</sup> – se bilag 1
  - B:** Bestyrelsen stiller forslag om vedligeholdelsesprojekter.  
Der stilles 3 forskellige forslag, A, B og C – se bilag 2. Konsekvenser for boligafgiften fremgår af bilag 3.
  - C:** Såfremt ovenstående forslag B vedtages, bemyndiges bestyrelsen til at optage nye samt omlægge eksisterende realkreditlån. Provenuet afhænger af hvilket projekt der vedtages. Realkreditlånene der optages vil være en kombination af variabelt forrentet lån, FlexLife med 30-års afdragsfrihed og fastforrentet kontantlån med afdrag.
  - D:** Bestyrelsen stiller forslag om, at tidligere vedtaget forslag om maling af gulve i festlokkale/vaskeri hvortil der var afsat 60.000 kr. annulleres.
  - E:** Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af nye tagrender på bygningen, samt el-arbejder i hestestalden, i alt 100.000 kr.
  - F:** Forslag fra Niels Kyhn, tillæg til vedtægternes §31
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 og 3
9. Eventuelt

Repræsenteret var 17 andelshavere, heraf 5 ved fuldmagt, ud af 23 mulige og 20 stemmeberettigede (grundet kommende sammenlægning) svarende til en fremmødeprocent på 85%. Endvidere deltog Janne Sternberg, WA ApS og Casper Pedersen, CP Byggerådgivning.

#### 1. Valg af dirigent og referent.

Janne Sternberg valgtes til referent og dirigent. 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 vedtægtens § 25, stk. 2 samt § 26, stk. 1.

#### 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.**

Janne Sternberg gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for 2022/2023, udvisende et underskud på ca. 200.000 kr. efter afdrag.

Indestående i banken pr. 31. juli 2023 var ca. 730.000 kr.

Værdien af ejendommen er faldet med 150.000 kr. siden sidste år. Der er i andelskronen reserveret kr. 10.241.900 til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving mv.

Bestyrelsen havde i regnskabet foreslået en andelskrone på 68,12 med fortsat fastfrysning.

Der var stemning for, at endelig godkendelse af årsrapport 2022/2023 samt fastsættelse af andelskrone, afventede drøftelse af renoveringsprojekt, der var stillet forslag om.

Efter vedtagelse af renoveringsprojekt, budget A, var det enighed om, at reservationen skulle ændres til 11.215.304 kr. og en uændret andelskrone på 65,67.

**Årsrapport 2022/2023 inkl. andelskrone på 65,67 blev herefter sat til afstemning og blev vedtaget med 15 stemmer for, 1 i mod og 1 der undlod at stemme.**

**Tilrettet årsrapport vil blive eftersendt.**

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

Budgettet blev gennemgået og sat til afstemning, efter behandling af forslag, da et af forslagene havde betydning for budgettet.

Janne Sternberg gennemgik budget 2023/2024. Der var ikke budgetteret med boligafgiftsstigning af hensyn til en mulig byggesag.

Der er blev spurgt til om foreningen kunne fortsætte med at have underskud. Underskuddet er opstået, da der er afsat ekstraordinært 100.000 kr., ligesom der er afsat 150.000 kr. til almindelig vedligeholdelse. Det er muligvis for meget der er afsat.

Der står pt. 728.000 kr. på foreningens driftskonto. Underskuddet kan ikke fortsætte. Det vil i forbindelse med optagelse af lån til renoveringsprojektet, blive vurderet om finansieringen kan blive lidt billigere end forudsat.

**Budgettet blev efter enkelte opklarende spørgsmål sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 1 i mod.**

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

**A: Bestyrelsen stiller forslag om udligning af boligafgifter, så alle fremover betaler det samme pr. m2 – se bilag 1**

Jf. vedtægterne skal udgifterne fordeles efter m2, hvilket ikke er tilfældet. Årsagen til at der betales forskelligt pr. m2 kendes ikke.

Ved udligning af boligafgifterne, betales der fremover det samme pr. m2.

Regulering vil ske pr. 1. december 2023.

Der var en drøftelse vedr. rimeligheden i at alle betalte det samme pr. m2 til foreningens udgifter, når der ikke er større forskel på indskuddene. Indskuddenes størrelse er vedtaget i forbindelse med stiftelse af foreningen. Det vil kræve vedtægtsændringer hvis der skal ændres på fordeling af udgifterne samt indskud.

**Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 1 stemme i mod.**

**B: Bestyrelsen stiller forslag om vedligeholdelsesprojekter.**

**Der stilles 3 forskellige forslag, A, B og C – se bilag 2. Konsekvenser for boligafgiften fremgår af bilag 3.**

Casper Pedersen, CP Byggerådgivning forklarede om baggrunden for de foreslåede arbejder.

CP gennemgik herefter plancher med nærmere forklaring af de arbejder der skal laves på ejendommen. Der er lavet 3 budgetter:

A: Udskiftning af vinduer, udskiftning af faldstammer samt brugsvandsinstallationer

B: Udskiftning af faldstammer samt brugsvandsinstallationer

C: Udskiftning af vinduer

Plancherne er vedhæftet referatet.

Der var mulighed for at stille spørgsmål undervejs og der blev sat spørgsmålstejn ved det afsatte beløb på 17.000 kr./lejlighed til reetablering, hvilket blev drøftet indgående. Tallet er et erfaringstal og dækker en standardløsning. Såfremt der skal ske reetablering 1:1 vil projektet blive dyrere.

Det normale i en byggesag omhandlende udskiftning af faldstammer og brugsvandsinstallationer, er at andelshaver selv skaffer fliser magen til/ligner de fliser der måtte blive nedtaget.

I nogle lejligheder vil det afsatte beløb være mere end rigeligt og i andre lejligheder, vil der blive brugt mere end det afsatte beløb. Dvs. alle er med til at betale for alle.

Det blev aftalt at såfremt budget A måtte blive vedtaget, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Alle lejligheder vil forinden blive registreret, så der er et fuldt overblik over omfanget af reetablering samt udgiften hertil. Det vil på denne ekstraordinære generalforsamling blive oplyst, hvad "standardprisen" samt fuld reetablering beløber sig til og det vil vise sig, om budgettet på ca. 10 mio. kr. holder.

CP oplyste endvidere, at varmecentralen skal udskiftes, da den løbende kræver meget vedligeholdelse og ikke lever op til nutidens krav. Derudover er der nogle kviste, der ikke har det så godt – der er pt. vandskade i en lejlighed. Der vil derfor komme nogle udgifter hertil. Beløbet kendes ikke pt., men vil blive undersøgt.

Fsva. stigning i boligafgiften, oplyste Janne Sternberg, at det i beregningen er forudsat at:

- Eksisterende lån bliver omlagt
- Den nye finansiering består af ca. 75% afdragsfrit lån (30 år), variabel rente og 25% fastforrentet kontantlån med afdrag
- Boligafgiften stiger med ca. 30%
- Beregningerne er et øjebliksbillede, da renten hele tiden ændrer sig

Janne Sternberg forklarede inden afstemningen, at forslagene skal vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 12 stemmer for jf. vedtægterne.

**Forslag om budget A: Udskiftning af vinduer, udskiftning af faldstammer samt brugsvandsinstallationer blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 14 stemmer for og 3 stemmer i mod.**

Forslag om budget B og budget C blev som konsekvens heraf ikke sat til afstemning.

**C: Såfremt ovenstående forslag B vedtages, bemyndiges bestyrelsen til at optage nye samt omlægge eksisterende realkreditlån. Provenuet afhænger af hvilket projekt der vedtages. Realkreditlånene der optages vil være en kombination af variabelt forrentet lån, FlexLife med 30-års afdragsfrihed og fastforrentet kontantlån med afdrag.**

Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre låneomlægning, samt optagelse af nye realkreditlån til finansiering af den vedtagne byggesag. Se i øvrigt bemærkninger vedr. finansiering i pkt. B.

**Forslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 1 stemme i mod.**

**D: Bestyrelsen stiller forslag om, at tidligere vedtaget forslag om maling af gulve i festlokale/vaskeri hvortil der var afsat 60.000 kr. annulleres.**

Henset til de omfattende arbejder der skal laves på ejendommen, synes bestyrelsen ikke at de pt. vil prioritere at bruge 60.000 kr. til maling af gulve.

**Forslaget blev sat til afstemning og vedtages med 15 stemmer for, 1 i mod og 1 der undlod at stemme.**

**E: Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af nye tagrender på bygningen, samt el-arbejder i hestestalden, i alt 100.000 kr.**

Der er modtaget tilbud på delvis udskiftning af tagrender, hvor det er tiltrængt.

Strømmen i hestestalden er ikke lovlig. Der skal graves op igennem gården, for at få lovlig installation i hestestalden. Der er modtaget tilbud på ca. 35.000 kr.

CP foreslog, at tagrenderne blev eftersat i forbindelse med droneinspektion af tag/kviste.

Det bliver derfor i første omgang strømmen der bliver lavet.

**Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med 16 stemmer for og 1 i mod.**

**F: Forslag fra Niels Kyhn, tillæg til vedtægternes §31**

Forslaget skal vedtages med kvalificeret flertal, dvs. 12 stemmer for.

Begrundelsen for forslaget fremgik af forslaget.

**Forslaget blev sat til afstemning og ikke vedtaget, da der var 11 stemmer i mod, 3 stemmer og 3 der undlod at stemme.**

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

Kirsten Skov ønskede at genopstille som formand og blev genvalgt med 16 stemmer for og 1 stemme i mod.

Trine Dyrholm ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen.

Asger Schønheyder ønskede at opstille til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt.

Farhad Nozari og Erik Jensen genopstillede og blev enstemmigt genvalgt.

Peer Nielsen genopstillede og blev genvalgt med 16 stemmer for og 1 stemme i mod.

Andreas Ervald og Morten Storgaard ønskede begge at stille op som suppleanter og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Kirsten Skov

Bestyrelsesmedlem Asger Schønheyder

Bestyrelsesmedlem Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem Farhad Nozari

Bestyrelsesmedlem Erik Jensen

Suppleant Andreas Ervald

Suppleant Morten Storgaard

Andreas Ervald og Morten Storgaard meldte sig herefter sig til byggeudvalget med assistance af Lauge Floris Larsen (hvis behov).

Emilie Skov Martin vil gerne hjælpe bestyrelsen med mindre opgaver, f.eks. vaskekort.

#### **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**

- Der blev spurgt om der var stemning for, at tidspunktet for generalforsamlinger blev rykket, så de fremover starter lidt senere. Der var stemning for, at afholde generalforsamlingerne lidt tidligt, så det ikke bliver alt for sent de afsluttes.
- Der er et ledigt lokale ved siden af vaskekælderen, som det er muligt at leje. Det koster 550,00 kr./md. Hvis nogle er interesseret så send en mail til bestyrelsesmailen.
- Er der nogle der er interesseret i en forårsfest, evt. i forbindelse med den første arbejdsweekend? Erik Tønning Jensen, Lauge Floris Larsen og Emilie Skov Martin vil gerne planlægge en forårsfest.
- Dato for arbejdsweekender blev drøftet – nogle mente, at den sidste arbejdsweekend lå for sent på året.
- Værkstedsudvalget der består af Peer, Lauge, Farhad, Andreas og Erik havde intet nyt at berette.
- TAK til Lise, der er skraldeansvarlig 😊

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 20.20.

# 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.”

## Navnet er skjult

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: 69ccfdb8-5d46-4f6f-b4af-328b1adda787

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-07 14:38:09 UTC



## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

### Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 19eef4c6-62c3-4282-8f8b-c7c90899c1b3

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-12-07 14:41:24 UTC



## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

### Referent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 19eef4c6-62c3-4282-8f8b-c7c90899c1b3

IP: 212.60.xxx.xxx

2023-12-07 14:41:24 UTC



## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Lyksborg

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2023-12-07 19:21:16 UTC



## Peer Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg (122)

Serienummer: 02fa28a8-6161-4449-b290-37904b050cef

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-12-07 22:49:28 UTC



## Erik Tonning Jensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Andelsboligforeningen Lyksborg

Serienummer: e55bb078-819e-431f-aa74-46198b2b457e

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-12-11 10:51:24 UTC



Penneo dokumentnøgle: M1430-2ZZ11-ECUFP-2F6PB-3G6Q5-IZ1FH

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/validator**

# 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.”

## Asger Erik Schønheyder

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

Serienummer: 3ce39fa5-372a-4f0f-bb7c-40fb26cc8632

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-12-14 18:56:46 UTC



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/validator>**