

## Andelsboligforeningen Lyksborg

### Ordinær generalforsamling den 14. november 2024, kl. 17.30

Den 14. november 2023, kl. 17.30 afholdtes ordinær generalforsamling i AB Lyksborg i fælleslokalet på Svanvej 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:
  - Bestyrelsen bemyndiges til at etablere en kassekredit på op til 500.000 kr.
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 11 andelshavere, heraf 4 ved fuldmagt, ud af 23 mulige og 20 stemmeberettigede (grundet kommende sammenlægning) svarende til en fremmødeprocent på 55%. Endvidere deltog Janne Sternberg fra WA ApS.

#### 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.

Der blev spurgt til om der har været foretaget en test efter udsyring af vandrørene, for at sikre at der ikke længere er legionella i vandet. Det er ikke nødvendigt, da vandtemperaturen i et par måneder efter udsyringen har været på 60 - 65 grader p. g. a. en fejl i varmestyringen. Den defekte styringsboks er nu skiftet, så vandtemperaturen er normaliseret til 52 grader.

Med hensyn til den anonyme henvendelse vedr. forkert ulovlig afledning af vand og en muligt omkostning på 500.000 kr., konstateredes det at alle, inkl. den anonyme anmelder, kommer til at betale til udbedringen, hvis det ender med det.

**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 2023/2024, udvisende et underskud på ca. 358.000 kr. efter afdrag. Underskuddet skyldes bl.a. en større omkostning som foreningen har haft til udbedring af en vandskade mellem 2 lejligheder. En skade der ikke var dækket af forsikringen.

Derudover har foreningen et tilgodehavende hos en andelshaver på ca. 267.000 kr. der vil blive indbetalt snarest.

Indestående i banken pr. 31. juli 2024 var ca. 145.000 kr.

Af regnskabet fremgår det, at der er en buffer/reservation i andelskronen på 10,7 mio. kr. Det betyder, at ejendommen kan renoveres for 10,7 mio. kr. uden at det påvirker andelskronen negativt. Det er ikke et udtryk for penge som foreningen har stående på kontoen, det er alene en regnskabsmæssig reservation. Bufferen/reservationen er således med til at sikre en stabil andelskrone.

Reservationen er faldet med ca. 500.000 kr. Den primære årsag er at renterne er faldet siden sidste år, hvilket betyder at den positive kursregulering i andelskroneberegningen er faldet fra 1,2 mio. kr. til 700.000 kr.

Det er i andelskroneberegningen forudsat, at vurderingen pr. 26. maj 2020 på 44.530.000 kr. fortsat anvendes til brug for fastsættelse af andelskronen. Der kan tages stilling til fortsat fastfrysning eller ej fra år til år.

Bestyrelsen havde i regnskabet foreslået en uændret andelskrone på 65,67 med fortsat fastfrysning.

**Årsrapport 2023/2024 inkl. andelskrone på 65,67 blev herefter sat til afstemning og blev enstemmig vedtaget.**

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

Janne Sternberg gennemgik budget 2024/2025. Der var ikke budgetteret med boligafgiftsstigning. Der vil blive kigget på boligafgiften i forbindelse med det forestående renoveringsprojekt.

Der er budgetteret med et underskud på 46.250 kr., hvilket dækkes af indestående på driftskontoen.

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

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

#### **A: Bestyrelsen bemyndiges til at etablere en kassekredit på op til 500.000 kr.**

Såfremt det bliver nødvendigt, f.eks. i forbindelse med akut opstået skade der skal udbedre, ønsker bestyrelsen bemyndigelse til etablering af midlertidig kassekredit. Evt. tilbagebetaling vil ske i forbindelse med låneomlægning/låneoptagelse der vil ske med renoveringsprojektet.

Det blev præciseret, at der KUN vil blive etableret en kassekredit, såfremt det bliver nødvendigt.

**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 genvalgt

Asger Schønheyder, Farhad Nozari, Erik Jensen og Peer Nielsen ønskede at genopstille til bestyrelsen og blev enstemmigt valgt.

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

### **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.

Der vil blive arbejdet på et forslag til næste års generalforsamling, så dette punkt fremover udgår af dagsordenen.

### **9. Eventuelt**

- Der har været væggelus i en lejlighed og andelshaveren har spurgt bestyrelsen, om udgiften til bekæmpelse af disse dækkes af foreningen. Det blev drøftet og flere var enige om, at det var i foreningens interesse, at det ikke spredte sig. Der var dog også enighed om, at det kunne ende med at blive en stor udgift for foreningen, hvis man først betaler for én andelshaver. Det vil skabe præcedens så foreningen kunne risikere fremadrettet at skulle betale for bekæmpelse af væggelus, skægkræ mv.
- Der blev henstillet til at alle skulle være opmærksomme på skadedyr i deres lejligheder og sørge for at få dem bekæmpet inden det spredte sig.
- Opdager man skadedyr i sin lejlighed, skal man sørge for behandling og orientere bestyrelsen.
- Hvis andelshaveren ikke selv har råd til at betale for skadedyrsbekæmpelsen, kan andelsforeningen tilbyde at lægge ud og aftale en rimelig afdragsordning. Denne mulighed gælder kun, hvis ovenstående er opfyldt.
- I den aktuelle sag, var der enighed om, at man kunne tilbyde andelshaveren en afdragsordning.

Herefter blev generalforsamlingen hævet kl. 18.30.

# 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.”

## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

Dirigent

På vegne af: WA ApS

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-12-05 14:23:15 UTC



## Janne Bladt Sternberg

WA ApS CVR: 28322143

Referent

På vegne af: WA ApS

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

IP: 94.18.xxx.xxx

2024-12-05 14:23:15 UTC



## Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Lyksborg

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-05 14:25:03 UTC



## Peer Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Lyksborg

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

IP: 87.72.xxx.xxx

2024-12-05 22:16:43 UTC



## Asger Erik Schønheyder

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-12-09 11:53:11 UTC



## Erik Tønning Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Lyksborg

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

IP: 83.185.xxx.xxx

2024-12-09 14:56:45 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0VINX-U3VNZ-2JN4F-EXDXC-EMVHE-60DEZ

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."

## Farhad Nozari-Roudsari

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Lyksborg

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

IP: 128.76.xxx.xxx

2024-12-12 20:32:31 UTC



Penneo dokumentnøgle: 0VINX-U3VNZ-2JN4F-EXDXC-EMVHE-60DEZ

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**