

Peer Nielsen
Svanevej 27 03 TV
2400 København NV

København, den 15. juni 2012
Ref. nr. 0122/indk.eks./120615/hs
e-mail: hs@wadm.dk

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling

På begæring af et flertal af bestyrelsen indkaldes hermed til ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Lyksborg med henvisning til vedtægtens § 24, stk. 3.

Generalforsamlingen afholdes:

tirsdag, den 26. juni 2012, kl. 17.30
i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen vil fremlægge beretning angående den seneste byggesag. Bestyrelsen har siden sidste generalforsamling samlet yderligere dokumentation vedrørende den seneste byggesag med henblik på at besvare spørgsmål rejst på generalforsamlingen den 29. maj 2012 og tvivls spørgsmål rejst i skrivelse til alle andelshavere omdelt af andel 16, Lærke Ruben.
3. Forslag til behandling:
 - 3.1. At udføre tagrenovering og facaderenovering på basis af tilstandsrapport udarbejdet af Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S.
Under forudsætning af at forslag 3.1 vedtages skal der tages stilling til finansieringsløsning, og det betyder, at generalforsamlingen skal beslutte om:
 - 3.2. Finansieringen skal ske ved en boligafgiftsstigning på 5% og optagelse af to lån på hver kr. 1.900.000,00, hvoraf det ene er et fastforrentet lån med en 30 årig løbetid og det andet er et stående lån (F10 uden afdrag) (se vedlagte)
 - 3.3. Eller om finansiering skal ske ved en boligafgiftsstigning på 13% og optagelse af et lån på kr. 3.800.000,00 til en fast rente og med 30 årig løbetid (se vedlagte)
 4. Eventuelt: Drøftelse af om det skal være muligt at sammenlægge lejligheder i foreningen.

Man bedes i øvrigt være opmærksom på, at andelskronen – som udgangspunkt – vil blive påvirket i negativ retning med op til 25% (nedadgående) i tilfælde af evt. låneoptagelse (gælder begge finansieringsforslag). Hvis der er tvivlsspørgsmål vedrørende dette, vil administrator være tilstede på generalforsamlingen og vil kunne besvare disse.

Der vedlægges i øvrigt fuldmagt, der venligst bedes benyttet, såfremt du ikke har mulighed for at deltage i generalforsamlingen, idet bemærkes, at fuldmagt i henhold til vedtægterne, alene kan gives til din ægtefælle, et myndigt husstandsmedlem eller til bestyrelsen.

Referat fra ekstraordinær generalforsamling afholdt den 29. maj 2012 vedlægges.

Med venlig hilsen
Wind Administration ApS

Helle Søndergaard



Fax: 32 64 46 01
www.wadm.dk
CVR: 28 32 21 43

AB Lyksborg

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt tirsdag, den 26. juni 2012, kl. 17.30, i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning angående den seneste byggesag.
3. Forslag til behandling.
4. Eventuelt.

19 andelshavere – heraf 3 ved fuldmagt – ud af 24 repræsenteret. Endvidere deltog Per Beyer fra Wind Administration.

1. Valg af dirigent og referent.

Per Beyer blev enstemmigt valgt som henholdsvis dirigent og referent.

Opmærksomheden blev herefter bl.a. henledt på vedtægtens § 27, hvoraf fremgår, at generalforsamlingen træffer beslutning ved simpelt flertal, dog undtagen hvor det drejer sig om forslag vedrørende vedtægtsændringer, nyt indskud, regulering af det indbyrdes forhold mellem boligafgiften eller iværksættelse af forbedringsarbejder eller istandsættelsesarbejder m.v., hvor den ene eller begge følgende grænser overskrides, enten at den samlede udgift for foreningen ved arbejderne gennemførelse overstiger 10% af foreningens balance jf. seneste regnskab, eller at finansieringen af arbejderne kræver forhøjelse af boligafgiften med 10% eller derover. Sådanne forslag kan alle kun vedtages efter reglen om 2/3, d.v.s. hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede (16) og med mindst 2/3 flertal. Er mindre end 2/3 af de stemmeberettigede til stede, men stemmer minimum 2/3 af de fremmødende for forslaget vedtagelse, indkaldelse til nye generalforsamling, på hvilken forslaget uanset antallet af fremmødende kan vedtages med 2/3 flertal.

Med henvisning til de under pkt. 3 stillede forslag gjorde dirigenten opmærksom på, at alene forslag 3.1 efter dirigentens opfattelse var omfattet af reglen om 2/3, således at forslag 3.2 og 3.3 kunne vedtages ved simpelt flertal, således at det af disse forslag, som fik størst opbakning og forudsat forslag 3.1 blev vedtaget – dermed ville være vedtaget,

2. Bestyrelsens beretning angående den seneste byggesag.

Mai Eriksen redegjorde på bestyrelsens vegne for omstændighederne hvorunder den seneste byggesag var blevet gennemført, herunder for hvilke arbejder byggesagen omhandlede, i hvilken forbindelse der blev henvist til referat fra generalforsamling afholdt den 10. maj 2010. Efter enkelte supplerende bemærkninger fra den øvrige del af bestyrelsen samt besvarelse af enkelte spørgsmål blev beretningen taget til efterretning.

3. Forslag til behandling.

1. Tag- og facaderenovering på basis af tilstandsrapport udarbejdet af Birger Lund A/S (samlet beløbsramme kr. 4.041.021 jf. finansieringsoversigt). Forskellige synspunkter blev drøftet i relation til evt. gennemførelse og konsekvenser, herunder hvorvidt man skulle vælge at konsultere anden/andre rådgiver(e) for en "second opinion" og i hvilken forbindelse der blev henvist til referat fra generalforsamling afholdt den 29. maj 2012, hvoraf bl.a. fremgår at det "med overvældende flertal blev tilkendegivet, at hvis projektet efter den nye ekstraordinære generalforsamling blev vedtaget, skulle arbejderne udføres i ved hjælp af Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S". Efter udveksling af synspunkter samt drøftelse af konsekvenserne i relation til ikke mindst andelskronens størrelse (se referat fra generalforsamling af 29. maj 2012 samt indkaldelse af 26. 15. juni 2012) blev forslaget sat til afstemning og vedtaget med stemmefordelingen 17 for og 2 imod.
2. Finansiering ved boligafgiftsstigning på 5% og gennem optagelse af to lån på hver kr. 1.900.000, hvoraf det ene er et fastforrentet lån med 30-årig løbetid og det andet er et stående lån (F10 uden afdrag). Der blev henvist til finansieringsoversigten, hvorefter fordele og ulemper ved de to forskellige lånemuligheder (pkt. 3.2 og 3.3) blev drøftet. Konklusionen på drøftelsen blev at de to forslag blev sat til

afstemning overfor hinanden, og med stemmefordelingen 9 for forslag 3.2 og "kun" 8 for forslag 3.3, blev forslag 3.2 vedtaget.

3. Finansiering ved en boligafgiftsstigning på 13% og gennem optagelse af ét lån på kr. 3.800.000 til en fast rente og med 30-årig løbetid. Se pkt. 3.2.

4. Eventuelt – herunder drøftelse om eventuel sammenlægning af lejligheder i foreningen.

Betingelser m.v. herom blev drøftet, og konklusionen på drøftelsen blev, at der blev nedsat et udvalg bestående af Revka El Baz samt Morten Wandahl Jensen, som har til formål at konstruere et løsningsforslag i relation til lejlighedssammenlægning og konsekvenser til forelæggelse for førstkomende generalforsamling.

Der blev i ørvigt efterlyst gode idéer til aktiviteter på "fælles arbejdsdage".

Der må ikke hensættes effekter på ejendommens fællesarealer, herunder loft.

Der skal søges om byggetilladelse ved evt. nedrivning af væg, også selv om den ikke vurderes at være bærende e.l.

Evt. sammenlægning af haver samt belægning af fliser i badeværelse i kælderen blev drøftet.

Cykelhandleren er opsagt ved skrivelse af 27. juni 2012.

Storskrald skal henkastes i storskraldscontainer.

Bestyrelsen kan kontaktes pr. mail på, bestyrelsen@lyksborg.dk

Generalforsamlingen blev hævet ca. kl. 19.45!

Som dirigent:

For bestyrelsen: