

Peer Nielsen  
Svanevej 27 03 TV  
2400 København NVKøbenhavn, den 11. maj 2012  
Ref. nr. 0122/Generalforsamling/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 vedtægten § 24, stk. 3.

Generalforsamlingen afholdes:

**tirsdag, den 29. maj 2012, kl. 17.30**  
**i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV**

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om tagrenovering indenfor en samlet beløbsramme på kr. 4.041.021,00 jf. vedlagte oversigt udfærdiget på basis af tilstandsrapport fra ingeniørfirma Birger Lund A/S.
3. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 13, stk. 1 punkt b og c udgår.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at opsiges erhvervslejemålet med Københavns Cykelbørs med henblik på at foreningen selv skal benytte lokalerne.
5. Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte renovering af kloak og etablering rottesikring for et beløb på cirka kr. 35.000,00.
6. Eventuelt – herunder drøftelse om eventuel sammenlægning af lejligheder i foreningen.

Nærmere information, herunder ikke mindst vedrørende finansiering, følger på generalforsamlingen, idet det samtidig kan oplyses, at en repræsentant fra Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S vil deltage i generalforsamlingen.

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

Med venlig hilsen  
**Wind Administration ApS**

**Helle Søndergaard**

# AB Lyksborg

Projekt: tagrenovering



	Budget 1	Budget 2	I alt
Stillads, gade- og gårdfacade samt gavle	kr. 200.000	0	200.000
Overdækning kun ved nyt tag	kr. 120.000	0	120.000
Tag på gårdsiden	kr. 70.000	0	70.000
Tagrender	kr. 20.000	0	20.000
3 zinktage på bitrapper	kr. 45.000	0	45.000
Oinddækninger m.v.	kr. 20.000	0	20.000
Skifer på mansarden	kr. 80.000	0	80.000
Diverse udskiftninger / følgearbejder (råd / murværk)	kr. 80.000	0	80.000
Omfugning af hele gadefacaden	kr. 500.000	0	500.000
Omfugning af hele gårdfacaden	kr. 450.000	0	450.000
Øvrige udbedringer	kr. 300.000	0	300.000
Gadefacaden, 8 skotrender af udbedre 5 frontespiser	kr. 400.000	0	400.000
Afblænding af skorstene	kr. 80.000	0	80.000
Pudsning af sokkel i den ene gavl	kr. 10.000	0	10.000
Uforudsete udgifter (15,0%)	kr. 356.250	0	356.250
	kr. 2.731.250	0	2.731.250
Tilkerhonorar (12,5%)	kr. 341.406	0	341.406
Øiv. kopier m.m.	kr. 0	0	0
Administrationshonorar (4,0%)	kr. 109.250	0	109.250
	kr. 3.181.906	0	3.181.906
Håndværkerudgifter inkl. tekn. og adm. ekskl. moms	kr. 795.477	0	795.477
Moms	kr. 63.638	0	63.638
Låneoptagelse m.v.	kr. 0	0	0
Renter, byggelån	kr. 0	0	0
	kr. 4.041.021	0	4.041.021
Omkostninger i alt - anslået	kr. 0	0	0
- Indskud kr. 0,00 pr. andel	kr. -350.000	0	-350.000
- Egenfinansiering	kr. 0	0	0
- Evt. tilskud	kr. 0	0	0
	kr. 3.691.021	0	3.691.021
<b>Total ombygningsudgift</b>			
<b>Finansieringsbehov foreslås finansieret således:</b>			
se 3,5%-kontantlån/F10K u/ afdrag	kr. 183.000	0	183.000
Røgul. boligafgift (5%)	kr. -44.700		
Ydelsesbesparelse, eksisterende lån	kr. 0	0	0
Overført fra budget	kr. -140.000	0	-140.000
	kr. -1.700	0	43.000
<b>Ydelse netto</b>			
Ydelse p.a. pr. kvm. 1.759 kvm.	kr. -1	0	-1
<b>Ydelse pr. måned pr. lejlighed:</b>			
39 kvm.	kr. -3	0	-3
42 kvm.	kr. -3	0	-3
50 kvm.	kr. -4	0	-4
65 kvm.	kr. -5	0	-5
70 kvm.	kr. -6	0	-6
74 kvm.	kr. -6	0	-6
76 kvm.	kr. -6	0	-6
82 kvm.	kr. -7	0	-7
83 kvm.	kr. -7	0	-7
1 kvm.	kr. -7	0	-7

## AB Lyksborg

Referat af ekstraordinær generalforsamling afholdt  
tirsdag, den 29. maj 2012, kl. 17.30, i fælleslokalet, Svanevej 25, kld., 2400 København NV.

Dagsordenen for generalforsamlingen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag om tagrenovering indenfor en samlet beløbsramme på kr. 4.041.021,00 jf. vedlagte oversigt udfærdiget på basis af tilstandsrapport fra ingeniørfirma Birger Lund A/S.
3. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 13, stk. 1 punkt b og c udgår.
4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at opsiges erhvervslejemålet med Københavns Cykelbørs med henblik på at foreningen selv skal benytte lokalerne.
5. Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte renovering af kloak og etablering rottesikring for et beløb på cirka kr. 35.000,00.
6. Eventuelt – herunder drøftelse om eventuel sammenlægning af lejligheder i foreningen.

17 ud af 24 andelshavere var repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt. Endvidere deltog Helle Søndergaard og Per Beyer begge fra Wind Administration samt Birger Lund fra Ingeniørfirma Birger Lund A/S.

Formand Kirsten Skov bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

### 1. Valg af dirigent og referent.

Per Beyer blev enstemmigt valgt som dirigent og Helle Søndergaard til referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

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 arbejdernes 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.

### 2. Forslag om tagrenovering indenfor en samlet beløbsramme på kr. 4.041.021,00 jf. vedlagte oversigt udfærdiget på basis af tilstandsrapport fra Ingeniørfirma Birger Lund A/S.

Birger Lund gennemgik detaljeret den tekniske del af projektet på baggrund af den udarbejdede tilstandsrapport.

Birger Lund forklarede på baggrund af sin undersøgelse af taget, at:

En del af taget tilsyneladende har været udskiftet/repareret for cirka 5 år siden.

Desuden er en anden del af taget repareret for cirka 1 til 1½ år siden. Han forklarede, at det arbejde, der i den forbindelse er udført overordnet set ikke er mangelfuldt – der var dog småting, som han som fagmand ville have gjort anderledes.

Vedrørende den del af taget, der ikke er udført reparationer på i de seneste år, sagde Birger Lund følgende:

Der er 4 frontispicer på taget og to af dem er undersøgt. Disse er også i meget dårlig stand, og der er målt fugt på op til 41%. De andre to frontispicer har det ikke været muligt at komme ind til. Taget over trappetårnene er også i meget dårlig stand og bør også udskiftes, specielt over det ene – også her er målt fugt til mellem 27-40%.

Flere steder trænger murværket til reparation, da fugerne er blevet bløde, som forårsager, at vandet trænger ind, hvilket skyldes dels vejr og vind gennem 100 år samt at der er steder, hvor faldet på tagrenderne er forkert.

Ingeniørfirmaet har i forbindelse med udarbejdelse af tilstandsrapporten haft adgang til nogle af lejlighederne og har kunnet konstatere, at der flere steder er kraftig vandindtrængen.

Birger Lund oplyste endvidere, at såfremt foreningen besluttede tagrenoveringen forventede han, at arbejderne kunne iværksættes primo september 2012 og at arbejdet forventedes at vare i cirka 3 måneder.

Der blev fra forsamlingen spurgt til, hvorvidt der er en form for garanti på de tidligere udførte tagarbejder, da de er udført for relativt kort tid siden. Bestyrelsen svarede, at de mener at mangle en del papirer på byggesagen. Bestyrelsen har endvidere forsøgt at kontakte et tidligere bestyrelsesmedlem, som var byggeleder på sagen, for yderligere oplysninger. Det har ikke været muligt at få yderligere materiale fra denne. Endvidere blev det oplyst, at der ej heller hos administrator forelå materiale fra dette tagprojekt, da man dengang havde fravalgt administrators deltagelse i projektet.

Herefter var der en drøftelse og spørgsmål til Birger Lunds gennemgang af den tekniske del af tagprojektet.

Per Beyer gennemgik efterfølgende den økonomiske del af projektet og det med indkaldelsen udsendte renoveringsbudget. Han kom ind på, at det for at minimere boligafgiftsstigningen var forudsat, at der blev optaget 2 lån på hver kr. 1,9 mio. Henholdsvis et fastforrentet 30-årigt kontantlån med afdrag og et F10 lån (afdragsfrit i 10 år). Det blev endvidere nævnt, at optagelse af lån i foreningen – som udgangspunkt – ville få en negativ indflydelse på andelskronen, idet denne måtte forventes at falde med cirka 20-25%.

Der udspandt sig herefter en stor diskussion, både omkring de omtalte låntyper, faldet i andelskronen og spørgsmål om, hvorvidt man skulle få en anden rådgiver til at gennemgå taget for at vurdere, om nogle af de reparationer, som Birger Lund A/S havde medtaget som nødvendige, kunne udelades.

Dirigenten spurgte i konsekvens af drøftelserne bestyrelsen om man ønskede at trække forslaget og foreslog som alternativ, at der efterfølgende blev indkaldt til ny ekstraordinær generalforsamling, hvor projektet blev delt i 2, således at punkt 1 skulle være afstemning om, hvorvidt projektet skulle gennemføres under de rammer, der er forudsat af Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S og punkt 2, hvorledes projektet skal finansieres, nemlig enten ved det tidligere fremsendte forslag med en 5% stigning i boligafgiften og optagelse af to forskellige lån eller et fastforrentet 30 årigt lån med afdrag med en boligafgift i størrelsesordenen 13%.

Bestyrelsen ønskede ikke at trække forslaget, hvorefter dirigenten satte det med indkaldelsen fremlagte forslag til afstemning, hvorefter 7 stemte for og resten stemte imod. Forslaget var således forkastet.

Efterfølgende blev det aftalt, at der skal indkaldes til en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget i en lidt ændret form vil blive genfremsat.

Det blev endvidere ved håndsoprækning med overvældende flertal tilkendegivet, at hvis projektet efter den nye ekstraordinære generalforsamling blev vedtaget, skulle arbejderne udføres i ved hjælp af Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S.

### 3. Bestyrelsen stiller forslag om at vedtægternes § 13, stk. 1 punkt b og c udgår.

Per Beyer læste vedtægternes § 13, stk. 1 punkt b og c op, der lyder således:

*B) Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen således, at den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. En andelshaver, som efter nærværende bestemmelse overtager en ny andel og tilhørende lejlighed, kan dog ikke indstille en erhverver af sin nuværende andel med tilhørende lejlighed efter § 13, stk. 1, litra A.*

*C) Andre personer, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen efter indstilling fra en andelshaver. En andelshaver eller flere andelshavere, der i fællesskab ejer én andel, er kun berettiget til at have én person indstillet på ventelisten, som går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte, at de indtegnede én gang årligt skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers kan slettes. Hvis nogen slettes på grund af manglende bekræftelse, skal den indstillende andelshaver orienteres skriftligt.*

Bestyrelsens forslag om at de to punkter udgår af vedtægterne, blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

**4. Bemyndigelse til bestyrelsen til at opsiges erhvervslejemålet med Københavns Cykelbørs med henblik på at foreningen selv skal benytte lokalerne.**

Bestyrelsen kommenterede kort forslaget, der herefter blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

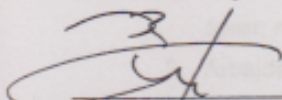
**5. Bemyndigelse til bestyrelsen til at iværksætte renovering af kloak og etablering af rottesikring for et beløb på cirka kr. 35.000,00.**

Rune Grahn orienterede yderligere omkring arbejdet, hvorefter forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

**6. Eventuelt - herunder drøftelse om eventuel sammenlægning af lejligheder i foreningen.**

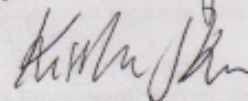
Punktet blev udskudt til behandling på næstkommende ekstraordinære generalforsamling.

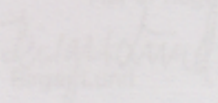
Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.30 og dirigenten takkede for god ro og orden.

  
Som dirigent:

Mai Bille Rune Grahn Onnelid

For bestyrelsen:





Appendix - Trine Dyrholm, cf. mail: trine\_dyrholm@hotmail.com

## BIRGER LUND A·S

Rådgivende ingeniører

Damhus Boulevard 5 · 2610 Rødovre · Tlf. 36 70 28 29 · E-mail: info@birgerlund.dk



Rødovre 2012-06-12

Sag nr. A288

Blu/ah

### Appendix

til tilstandsrapport. Klimaskærm 2012 for A/B Lyksborg.

I forlængelse af andelsboligforeningens generalforsamling d. 29. maj 2012, hvor jeg anførte, at der var nogle mangler ved det udførte tagarbejde, skal jeg herved præcisere mine udtalelser:

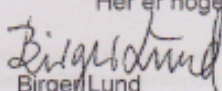
1. Taget mod Svanevej, som er udskiftet for godt 1 år siden, er udført med opretning af spær, nye lægter og undertag af banevare. Herpå er der lagt nye tagplader (eternit).
2. Arbejdet er ikke udført til ug, men det er slet ikke kassabelt.

En mangel er, at skotrender mellem frontispicernes tag og den nye tagflade ikke er fornyet.

Hertil kommer, at der er en hel del byggeaffald, som burde have været fjernet, da arbejdet blev afleveret.

3. Jeg har fået oplyst, at prisen på det udførte arbejde er ca. kr. 502.700 excl. MOMS. Da der er store udgifter til lift, og da der er brugt en del penge på malerarbejde, virker prisen for tagarbejdet ikke urimelig.
4. Tagudskiftningen mod Falkevej er udført dårligere. Her er spærene ikke rettet op, og man har genbrugt de gamle lægter. Udskiftningen her er sikkert udført for 5 – 6 år siden.
5. Når vi lukker op i forbindelse med renovering af tag over frontispicer, kan der vise sig fejl og mangler, som kan være både større og mindre, end vi skønner.

Her er nogen usikkerhed.

  
Birger Lund

Appendix: Trine Dyrholm, pr. mail. trine\_dyrholm@hotmail.com

### **Bestyrelsens forslag til ændring af 5B:**

I forbindelse med ændring af §13 på generalforsamlingen d. d. 29. maj 2012, skulle §22 samtidig være udgået.

---

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.

Hele § 22 udgår.