

# Bestyrelsesmøde 5. januar 2010

**BEMÆRK: DETTE VIL VÆRE SIDSTE GANG VI SENDER REFERAT UD PÅ PAPIR**

## Fremmødte

---

Michael, Mai, Vita, Lærke, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

---

### Taget

Niels fraværende. Vi vender tilbage når der er nyt.

### Digitale vandmålere

Det er bestyrelsens indtryk at alle vandmålere nu er up to date. Hvis ikke, så kontakt bestyrelsen på e-mail [bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk).

## Post fra andelshavere

---

### Hjemmeside

Hjemmesiden er udfærdiget. Fremover vil referater af bestyrelsesmøder (og andet) være at finde på hjemmesiden.

**DETTE VIL DERFOR VÆRE SIDSTE GANG VI SENDER REFERAT UD PÅ PAPIR**

For at du kan komme ind på hjemmesiden, skal vi bruge din e-mail-adresse. Når vi har den, vil du blive oprettet på hjemmesiden, og automatisk få en e-mail tilsendt med login-oplysninger.

Bestyrelsen går ud fra at alle har givet deres e-mail-adresse til Allan, ellers send den til [bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk).

Bemærk at bestyrelsens mailadresse er at betragte som postkassen i vaskekælderen, og vil således kun blive checket lejlighedsvis. Skal du i akut kontakt med bestyrelsen, fx i forbindelse med en pludselig opstået vandskade, kan du ringe til enten Michael på telefon 28545361, eller Mai på telefon 31319809. Numrene står også på hjemmesiden under "Bestyrelsen".

### Alternative TV-udbydere

Der har været løs snak i krogene om hvad mulighederne for alternativer til ComX som TV-udbyder er. Mai og Allan vil undersøge det nærmere.

## Post udefra

---

### ComX

ComX laver servicearbejde på vores samlede netværk (altså både internet, tv og telefoni) den 13. januar mellem kl. 03:00 og 04:30. De oplyser at der kan opleves afbrydelser på vores produkter i dette tidsrum.

På ComX infokanalen skriver de at der vil være en re-organisering af kanalerne, så efter den 31. januar, skal du på dit tv skanne efter kanalerne igen hvis nogle ikke længere er der. Det gælder både de analoge og digitale.

## Øvrigt

---

### Vaskekort

Vita har redegjort for en difference på kr. 565,00 i vaskeregnskabet, og bestyrelsen har godkendt forklaringen. Der er sandsynligvis sket en fejl i det praktiske i forbindelse med indsættelse af beløb på kortene. Der er derfor nu taget forholdsregler for at det forhindres fremover.

En forklaring på differencen kan være at en andelshaver uforvarende har fået for meget sat ind på sit vaskekort. Hvis du derfor oplever at du har for meget på dit vaskekort, må du gerne kontakte bestyrelsen på e-mail [bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk).

### Fugt i ejendommen

Andel 9 har problemer med fugt, og i forbindelse med den store tagrenovering, som vi stadig afventer tilbud på, vil vi få undersøgt, hvad der skal til for at afhjælpe problemet med fugt i grundmuren.

### Kontrakt med cykelhandleren

Den nuværende kontrakt med cykelhandleren giver anledning til nogle spørgsmål. Derfor vil Vita sammen med administrator få den gennemgået, og få afklaret disse spørgsmål.

### Storskrald

Lærke har kontaktet storskrald, og det afhentes snarest.

### Vandskade

Nicolai, andel 21 har haft en vandskade, og da forsikringen ikke dækker på grund af manglende vedligehold af tag, tagrende med videre, beslutter bestyrelsen snarest hvordan vi får den sag afklaret.

## Næste møde

---

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 9. februar kl. 19.

# Bestyrelsesmøde 9. februar 2010

## Fremmødte

---

Michael, Vita, Kirsten, Niels, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

---

### Taget

Niels har fået tilbud fra Rørbue VVS på reparation af de mange skader i forbindelse med tag og facade. Den samlede pris for blikkenslagerarbejdet, murer-, tømrer- og malerarbejdet samt liftleje er kr. 164.348,- (eksl. moms).

Bestyrelsen har besluttet at tilbuddet er tilfredsstillende, men vil samtidig indhente yderligere tilbud på maling af samtlige vinduer, hvorfor prisen vil blive højere. Hvis bestyrelsen og Rørbue VVS kan blive enige om et godt tilbud, forventer bestyrelsen også at takke ja til det.

### Trappetårne

Niels har desuden indhentet tilbud, også fra Rørbue VVS, vedrørende nedlæggelse af de tre trappetårne, med henblik på kvadratmeterforøgelse for hver andelshaver. Prisen er næsten kr. 4.000.000,- ekskl. moms, hvilket bestyrelsen finder meget højt i forhold til de ganske få kvadratmeter det vil give. Derfor har bestyrelsen besluttet at Niels snarest får checket om der er mulighed for offentligt tilskud til projektet. Hvis der ikke er mulighed for tilskud skrinlægges projektet.

## Post fra andelshavere

---

### Andel 20

Andel 20, Rune og Majken, har ønsket diverse renoveringer af lejligheden. Bestyrelsen har godkendt ansøgningen, såfremt paragraf 10 stk. 1 og stk. 2 i vedtægterne bliver overholdt.

### Andel 13, forlængelse af fremleje

Andel 13, Anja, har fået godkendelse af bestyrelsen til at fremleje sin lejlighed i yderligere 6 måneder fra 1. april 2010, da hun ikke har kunne få den solgt. Samtidig har Anja fået accept til at genophænge salgssedler i vores opgange.

### Klage fra Andel 9

Bestyrelsen har modtaget en klage fra Andel 9, Vita, over gentagen larm fra Andel 11, Ane.

Bestyrelsen har behandlet klagen uden Vitas deltagelse, og har besluttet at kontakte administrator for en henvendelse til Ane med henblik på at udvise mere omtanke.

## Post udefra

---

### Alternative TV-udbydere

Mai og Allan er stadig i gang med at undersøge mulighederne for en ny tv udbyder.

## Øvrigt

---

### Vaskekælder

Der er varme på i vaskekælderen, derfor bedes alle om at lukke døren, da vi ellers får en høj varmeregning.

### Vandmåler

Vandforsyningen har været og skifte en vandmåler i kælderen.

### Tip-top ejendomsservice

Vita checker op på vores kontrakt med Tip-top angående hvilke opgaver de har lovet at varetage.

### Fugt i ejendommen

I forbindelse med at Niels indhenter ovenstående vinduestilbud fra Rørbue VVS, vil han også bede om en pris på dræning af gård.

### Kontrakt med cykelhandleren

Vita har checket cykelhandlerens kontrakt og det viser sig at den er up to date, prisindeksreguleret.

### Skrald

Der er afhentet storskrald og glascontaineren er tømt.

Der har været dyr i vores skraldespande, derfor: Forsøg at fordele skraldet jævnt i containerne.

### Vandskade

Nicolai, andel 21 har haft en vandskade. Derfor bedes Nicolai sende bestyrelsen en opgørelse over vandskadernes omfang og herefter vil bestyrelsen tage stilling til hvordan sagen afsluttes.

### Ny vaskepris

På grund af stigende omkostninger bl.a. reparationer, ser bestyrelsen sig nødsaget til at hæve prisen for vask og tørretumling. Det betyder at prisen pr. 1. marts 2010 stiger til kr. 15 for vask, og kr. 10 for tørring.

### Næste møde

---

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 23. marts 2010 kl. 19.

# Bestyrelsesmøde den 23. marts 2010

## Fremmødte

Vita, Niels og Michael (referent)

## Igangværende entrepriser

### Taget

Niels fremlagde på seneste bestyrelsemøde et budget fra Rørbue VVS på reparation af de mange skader i forbindelse med tag og facade. Den samlede pris for blikkenslagerarbejdet, murer-, tømrer- og malerarbejdet på 16 vinduer (de mest medtagede) samt liftleje er **kr. 205.435,-** (inkl. moms).

Som aftalt på seneste bestyrelsesmøde skulle Niels også indhente tilbud på maling af ALLE vinduerne (totalt 160 vinduer), som også trænger meget. Dette er nu sket og dermed kommer den samlede pris for ovenstående blikkenslagerarbejde, murer-, tømrer- og malerarbejde af ALLE vinduer op på **kr. 628.371,-** (inkl. Moms)

### Dræning

Endvidere har Niels efter aftale på seneste bestyrelsesmøde også indhentet tilbud på isolering og dræning af gård. Også dette har høj prioritet, da især stuelejlighederne og kælderen er fugtramt. Til orientering fik den daværende bestyrelse for 10 år siden udarbejdet en rapport, der konkluderede, at dræning af gården var af hastekarakter! Derfor anbefaler den nuværende bestyrelse, at også dette arbejde besluttet og efterfølgende sættes i gang. Prisen for isolering og dræningsarbejdet er: **Kr. 360.000,-** (inkl. Moms). Prisen kan dog blive lidt højere, da der også skal laves noget el-arbejde, som ikke er inkluderet i prisen.

Dette betyder, at Lyksborg står overfor arbejder, der samlet udgør **kr. 988.371,-**. Bestyrelsen anbefaler meget, at hele foreningen bakker op om arbejdet, da det ikke kan vente længere.

Derfor indkaldes til

## Ekstraordinær Generalforsamling den 28. april 2010 kl. 18 i kælderen.

Her vil bestyrelsen og administrator efter bedste evne svare på spørgsmål samt fremlægge en finansieringsplan, der – hvis Foreningen Lyksborg ellers bakker op om ovenstående – ikke bevirker huslejestigninger eller som minimum holdes lavest muligt.

Da bestyrelsen anser ovenstående arbejde for særlig vigtigt, bliver dette referat også delt ud i alles postkasser og desuden lagt ud på vores hjemmeside.

## Post fra andelshavere

### Klage mellem andelshavere vedr. støj

Bestyrelsen modtog inden sidste bestyrelsesmøde en klage fra Andel 9, Vita, over gentagen larm fra Andel 11, Ane. Dette resulterede i en henstilling fra administrator om, at Ane udviste mere hensyn. Efterfølgende har andel 11, Ane, så klaget over andel 9, Vita.

På grund af manglende fremmøde i bestyrelsen (Vita deltog ikke i dette punkt, da hun er en del af sagen – der var kun Niels og Michael tilstede) vil bestyrelsen på førstkommende møde tage emnet op, når vi er flere og dermed beslutningsdygtige.

Dog vil bestyrelsen (Niels og Michael) opfordre hele Lyksborg til at udvise omtanke ift. støj og larm fra alles side, så vi forhåbentlig fremover vil undgå disse irriterende nabo tvister. Husk: Vi skal ALLE være her.

### **Problemer med vaskeri?**

Andel 11, Ane, har haft problemer med klumper af vaskepulver på sit tøj efter vask. Da bestyrelsen ikke har fået andre henvendelser på selvsamme problem, anser vi det for et enkeltstående tilfælde.

### **Vinduesproblemer**

Lise i andel 7 har problemer med et badeværelsesvindue. Niels tjekker om det pågældende vindue er med i det ovenstående renoveringsarbejde og kontakter herefter Lise. Desuden har Lise påpeget, at hun har problemer med træk. Også dette bliver forhåbentlig løst, såfremt foreningen bakker op om renoveringsarbejdet, da den pågældende væg bliver tætnet ved fugearbejdet.

Lærke i andel 16 har haft et lignende problem. Niels kommer på besøg og tjekker også her, om det pågældende vindue er med i det forhåbentlig kommende arbejde.

### **Renovering af andel 23**

Mai i andel 23 har bedt om tilladelse til diverse nedrivning og opsætning af vægge i lejligheden. Bestyrelsen kan forstå, at arbejdet allerede er lavet inden tilladelsen er givet. Derfor forventer bestyrelsen en redegørelse fra Mai – der selv sidder i Lyksborgs bestyrelse – på førstkommende bestyrelsesmøde, hvor Mai forhåbentlig også deltager.

### **Post udefra**

#### **Alternative TV-udbydere**

Mai og Allan er stadig i gang med at undersøge mulighederne for en ny tv udbyder. Intet nyt i sagen. Bestyrelsen vender tilbage, når der sker noget nyt på den front.

### **Øvrigt**

#### **Vaskekælder**

Michael har sørget for, at døren i vaskekælderen er blevet vedligeholdt mv. Dermed undgår vi forhåbentlig varmespild.

#### **Tip-top ejendomsservice**

Vita lovede på seneste bestyrelsesmøde at tjekke op på vores kontrakt med Tip-Top angående hvilke opgaver de har lovet at varetage. Det har haltet gevaldigt med Tip-Tops indsats på de udendørs arealer, og Vita følger nu

sagen til dørs, så der kommer styr på det hele. Desuden har Vita opnået 50 procent rabat på fakturaen for næste måned, som Tip-Top giver Lyksborg som en slags kompensation.

### **Skrald**

Når I køber nye møbler i IKEA eller lignende, så betyder det IKKE, at emballagen hører under storskrald. Derfor endnu engang: Knæk jeres stor-emballage sammen og smid det i de respektive beholdere. Det er kanondyrt, at få tømt storskrald, så respektér det venligst. Hvis nogen af Jer er i tvivl, så kom bare forbi Formand Michael i andel 12 – Svanevej 27, 1.th.

### **Vandskade**

Nicolai, andel 21, har ikke fremsendt en opgørelse til bestyrelsen over hans vandskade, som nævnt i seneste bestyrelsesreferat. Derfor anser bestyrelsen nu sagen for afsluttet.

### **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde bliver i forlængelse af den ekstraordinære generalforsamling den 28. april 2010, der som nævnt ovenfor begynder kl. 18.

# Bestyrelsesmøde 10. maj 2010

Michael, Mai, Vita, Kirsten, Lærke, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

### Taget

Et flertal i foreningen bestående af 14 personer vedtog igangsætning og godkendelse af budgettilbud A på kr. 1.312.804 der omfatter tag, dræning af gård samt maling af alle foreningens vinduer.

Niels Kyhn har påtaget sig at være tovholder på hele byggeprojektet for at holde udgifterne lavest mulige, så ovennævnte beløb må anses for at være et worst case scenario.

## Post fra andelshavere

### Andel 21

Se pkt. "Vandskade"

### Klage fra andel 9 over andel 11 og vice versa

Bestyrelsen, uden Vitas deltagelse, har gennemlæst en længere korrespondance mellem andel 9, Vita og andel 11, Ane, helt tilbage fra 20. september 2008 frem til marts måned 2010.

Bestyrelsens vurdering er at der i vid udstrækning er gået hårdknude i forhold til støjen mellem de to andele.

Formand Bech har forsøgt at mægle mellem de to parter, ind til videre uden held. Da en del af støjen måske skyldes at gulvet hos andel 11 giver sig har bestyrelsen besluttet sig for at få en sagkyndig til at vurdere om noget af støjen i andel 9 skyldes gulvkonstruktionen.

Mai tager snarest kontakt til en sagkyndig, der herefter vil give sin vurdering af om støjen hos andel 9 skyldes noget konstruktionsmæssigt.

### Andel 19 og andel 23

Andel 19, Mille, og andel 23, Mai, har fået bestyrelsen godkendelse til en renovering og en nedrivning af en væg.

Bestyrelsen gør i øvrigt andelshavere opmærksom på at man søger om byggetilladelse **FØR** man går i gang med det pågældende projekt, og **ikke EFTER** projektet er overstået.

### Post udefra

Bestyrelsen har modtaget en anmodning om betaling af en smadret forrude pga. nedfaldende istapper. Bestyrelsen tager kontakt til administrator for at høre hvordan vi skal forholde os til anmodningen.

### Øvrigt

### Tip-top ejendomsservice

Vita har gennemgået deres forpligtelser og har sørget for at Lyksborg fik et nedslag i prisen på



50% for marts måned.

Tip-top har gjort Lyksborg opmærksom på at de har svært ved at gøre bedene rent når der står cykler der. Derfor opfordres alle til at bruge enten cykelstativerne, eller selve gårdarealet umiddelbart udenfor stativerne til at stille cyklerne, og ikke bedene.

## **Arbejdsweekender**

Der vil være arbejdsweekender på følgende datoer (alle dage fra kl. 10-16):

- 5. og 6. juni (uge 22)
- 21. og 22. august (uge 33)
- 9. og 10. oktober (uge 40)

## **Skrald**

Der er afhentet storskrald og glascontaineren er tømt.

## **Vandskade**

Nicolai, andel 21. Mai har lovet at tage kontakt til Nicolai, der pt i udlandet. Når Nicolai kommer tilbage, iværksætter Mai og Nicolai en vurdering af, hvordan skaden udbedres. Når Mai og Nicolai er nået til enighed, vil bestyrelsen formentlig godkende at malerarbejdet bliver begyndt.

## **Andel 17 og andel 19**

Andel 17, Niels, har i weekenden d. 24-25 april 2010 fået vand ned i sin andel fra andel 19, Mille. Niels påpeger at han mener der ikke er noget problem, men ønsker blot dette tilføjet i referatet, hvis der mod forventning skulle opstå en skade som følge af ovenstående.

## **Kælder- og cykelrydning**

Cykelskuret og garagen er igen fyldt med cykler. Derfor har bestyrelsen besluttet at lave endnu en oprydning.

Yderligere vil vi denne gang også få ryddet op i kælderen, hvor der står en masse private ting, som ikke hører til.

Oprydningen vil foregå torsdag d. 10. juni kl. 16:00. Der vil blive omdelt infoseddel til alle.

## **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 15. juni 2010 kl. 19.

# Bestyrelsesmøde 15. juni 2010

Michael, Mai, Vita, Niels, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

### Entreprisen

Da Niels ifølge sidste referat har påtaget sig ansvaret som tovholder på projektet, forhører han sig hos administrator om låneoptagelsen er på plads. Samtidig ønsker bestyrelsen at få uddybet om vi kan spare nogle penge på punkterne "Teknisk rådgivning 15%", "Administration byggesag 5%", "Honorar låneoptagelse og rådgivning" og "Entrepriseforsikring".

Når disse ting er afklaret, kan renoveringen forhåbentlig hurtigst muligt blive sat i gang.

### Brunata

Niels Kyhn, andel 17, har gennem en længere periode vurderet at der har været en uoverensstemmelse mellem Brunatas aflæsning og Niels' reelle forbrug. Bestyrelsen vurderer at Niels selv skal få afsluttet tvisten, dog opfordrer bestyrelsen til, at hvis andre beboere i Lyksborg har været ude for enten meget høje eller lave regninger, at kontakte bestyrelsen herom. Gerne pr. e-mail ([bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk)).

## Post fra andelshavere

### Klage fra andel 9 over andel 11 og vice versa

Mai har taget kontakt til den sagkyndige, mhp. at få vurderet andel 11, Anes gulv. Ane har lovet Mai at aftale tid med den sagkyndige i denne uge (uge 24). Når den sagkyndige er nået frem til en vurdering/konklusion henvender den sagkyndige sig til Mai fra bestyrelsen. Formålet er at få klarlagt, om støjen hos andel 9, Vita, skyldes en konstruktionsfejl i bygningen, eller om det skyldes ændringer i selve lejligheden. Endeligt vil bestyrelsen tage stilling til hvem der har ansvaret for at få udbedret problemet (Lyksborg eller Ane), hvis det da ellers kan udbedres.

### Fremleje

Lærke Ruben, andel 16, har ansøgt om at kunne fremleje sin andel ifm. studieudveksling fra september 2010 til februar 2011. OK fra bestyrelsen.

## Post udefra

Allan fra bestyrelsen har haft kontakt med administrator vedr. en ødelagt forrude i bil, i forbindelse med istapper på taget. Sagen er nu overdraget til administrator / forsikringsselskabet.

## Øvrigt

### Tip-top ejendomsservice

Vita har fået tilbud tilsendt om grafitti afvaskning/fjerning. Prisen var incl. moms kr. 12.500. Bestyrelsen vurderede at det var for dyrt, og at vi kan klare det på en arbejdsweekend

## **Skrald**

Michael Bech overtager kontakt til renovationsfirmaet.

Bestyrelsen opfordrer andelshavere til at benytte de relevante storskraldscontainern, så fx elektronisk skrald kun smides i containeren der er mærket til elektronisk affald, og så fremdeles.

## **Venteliste**

Vi har en anbefalet venteliste, som kan ses på hjemmesiden (<http://www.ablyksborg.dk>). Hver andel kan have en person skrevet op på denne liste. Hvis du ønsker at få en skrevet på, så skriv en e-mail til bestyrelsen på [bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk), hvori du skriver fuld navn og adresse på den du ønsker at få skrevet på listen.

Pesoner på ventelisten vil blive opkrævet et gebyr, som vi ikke for nuværende er helt sikre på, men mener det ligger i nabolaget af kr. 170 om året.

## **Kælder- og cykelrydning**

Cykelskur og kælder er i vid udstrækning blevet ryddet fint op, men to andelshavere, Farhad og Linda, andel 1 og Hans, andel 3, har ikke fjernet visse effekter fra fællesarealerne. Bestyrelsen understreger ENDNU en gang at fællesarealer kun er til fælles ting og ikke til oplagring af privat ejendom, der ikke benyttes regelmæssigt.

## **Bagtrappe og husholdningsaffald**

Hos visse andelshavere har der været en vis tendens til at opbevare husholdningsaffald og tomme flasker på bagtrappen. Bagtrappen er i sagens natur ikke til affald og flasker, så vær opmærksom på at holde bagtrappen fremkommelig.

## **Skorsten ved bolsjefabrikken**

Vita kontakter rette myndighed for at høre om der er problemer med bolsjefabrikkens skorsten, der umiddelbart kan se ud som om den hælder ind mod Lyksborg.

## **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde vil være torsdag d. 1. juli 2010 kl. 19.

# Bestyrelsesmøde 1. juli 2010

Michael, Mai, Vita, Niels (via telefon vedr. entreprisen), Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

### Entreprisen

Tovholder Niels oplyser at Herlev Kloakservice d. 9. august kl. 07:30, begynder arbejdet med drænering af gården. Dette arbejde forventes afsluttet sidst i uge 34.

Rørbue der står for vinduer og tag, forventes at igangsætte deres arbejde d. 17. august. Planen er at de begynder arbejdet på facaden Svanevej/Falkevej således at de er klar til at rykke ind i gården, når Herlev Kloakservice er færdig med drænering i gården.

Mht. finansiering og i forlængelse af at Niels har påtaget sig en stor del af styringen omkring hele projektet, ser det ud til at vi kan holde os væsentligt under det budgeterede beløb på kr. 1.312.804.

Derfor har bestyrelsen i enighed besluttet efter råd fra administrator at projektet sættes i gang som forklaret ovenfor, og at vi derved begynder at bruge af de opsparede midler først (ca. kr. 500.000) for derefter at bruge af en kassekredit til at færdiggøre projektet, for derefter at etablere et lån på det resterende beløb, og dermed opsigse kassekreditten.

### Brunata

Niels Kyhn, andel 17, har gennem en længere periode vurderet at der har været en uoverensstemmelse mellem Brunatas aflæsning og Niels' reelle forbrug. Bestyrelsen vurderer at Niels selv skal få afsluttet tvisten, dog opfordrer bestyrelsen til, at hvis andre beboere i Lyksborg har været ude for enten meget høje eller lave regninger, at kontakte bestyrelsen herom. Gerne pr. e-mail ([bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk)).

## Post fra andelshavere

### Klage fra andel 9 over andel 11 og vice versa

Andel 11, Ane har nu haft besøg af en sagkyndig tømrer der i første omgang har svært ved at se at der skulle være noget galt med Anes lejlighed/gulv. Tømreren siger dog at for at han kan være sikker vil være nødt til at bruge en arbejdsdag på at åbne Anes gulv, for derved at kunne konstatere om der skulle være nogle problemer med spærrene og/eller evt. problemer ved at en bærende væg i sin tid er fjernet.

Derfor opfordrer bestyrelsen Vita og Ane til at komme til det næste bestyrelsesmøde, hvor den videre sagsgang og forhåbentlig afslutning på denne kedelige sag kan findes.

Årsagen til at bestyrelsen gerne vil se både Vita og Ane til en snak skyldes at enten afsluttes sagen med ovennævnte, eller også afsluttes den med en yderligere gennemgang af Anes lejlighed med dertil hørende omkostninger, hvorfor vi skal have afklaret hvem der i så fald skal betale for disse yderligere omkostninger. Til orientering skal det nævnes at ovennævnte tømrer vurderer at omkostningerne ved en yderligere gennemgang vil være i størrelsesordenen kr. 3.000 + materialer.

## Post udefra

### Guldager/eftersyn af varmecentralen

Kommer d. 12. juli for at lave eftersyn på varmecentralen.

Det betyder at vandet vil være afbrudt d. 12. juli

i tidsrummet 05:00 til ca. 13:00. Der vil blive sat opslag op.

### Wind Administration

Wind Administration har gjort opmærksom på at nye regler gør at vi pr. 1. januar 2011 vil blive pålagt moms i ejendomsadministrationen. Desuden er der nye regler pr. 1. juli 2010 omkring fremlæggelse af energimærke ved salg af lejligheder gennem mægler. Wind opfordrer foreningen til at blive energimærket. Bestyrelsen vil undersøge hvad det indebærer. Har man lyst til at læse hele brevet, kan det findes på hjemmesiden under referater (<http://ablyksborg.dk/referater/>).

## Øvrigt

### Opfordring til at holde døre lukkede

Alle i andelsforeningen opfordres til at huske at lukke dørene til trappetårnene og til gården, så vi ikke gør det nemmere for potentielle tyve at komme til vores lejligheder.

### Skrald

Kirsten, andel 24 har overtaget ansvaret for at kontakte R98 ifm. tømning af containere.

### Venteliste

Vi har en anbefalet venteliste, som kan ses på hjemmesiden (<http://ablyksborg.dk/venteliste/>). Hver andel kan have en person skrevet op på denne liste. Hvis du ønsker at få en skrevet på, så skriv en e-mail til bestyrelsen på [bestyrelsen@ablyksborg.dk](mailto:bestyrelsen@ablyksborg.dk), hvori du skriver fuld navn og adresse på den du ønsker at få skrevet på listen.

Personer på ventelisten vil blive opkrævet et gebyr, som vi ikke for nuværende er helt sikre på, men mener det ligger i nabolaget af kr. 170 om året.

### Kælder- og cykelrydning

Bestyrelsen opfordrer endnu en gang, Hans, andel 3 og Linda og Farhad, andel 1 om at fjerne deres effekter fra kælder og cykelskur. Dette er blevet meddelt begge ovenstående andele skriftligt.

### Skorsten ved bolsjefabrikken

Københavns Kommune og Teknik har været ude at kigge på skorstenen. Skorstenens tilstand er ikke katastrofal men ejeren vil af KK blive henstillet om at gøre noget ved dens tilstand.

## Næste møde

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 24. august 2010 kl. 19.

# Bestyrelsesmøde 24. august 2010

Michael, Mai, Vita, Kirsten, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

### Entreprisen

Som det fremgår af referatet deltog Niels Kyhn ikke i bestyrelsesmødet og da Niels Kyhn er tovholder på byggeprojektet, anser den samlede bestyrelse at det er nødvendigt at få en efterfølgende update på entreprisen i Lyksborg. Der er hermed efterfølgende kommet denne status fra Niels (priserne er excl. moms):

- Ekstraomkostning: kr. 3.060,- / omlægning af tagvandsledning
- Ekstraomkostning: kr. 5.130,- / udskiftning af defekte ledninger ved vaskeri Falkevej
- Ekstraomkostning: kr. 3.550,- / udskiftning af defekt afgangsledning fil faldstamme Falkevej
- Drænarbejdet forventes færdig fredag i denne uge (uge 34) - afhængig af vind og vejr
- Tagfirmaet er gået i gang i mandags (uge 34) - de har ikke arbejdet tirsdag og onsdag på grund vejret

## Post fra andelshavere

### Andel 13, Anja Lee

Anja har stadig problemer med at sælge sin lejlighed, derfor har hun spurgt om følgende:

Punkt 1: Energimærkning: Se punktet "Lovpligtig energimærkning"

Punkt 2: Hun har brug for en salgsoptilling. Denne skal Anja bestille hos Wind Administration og i samme ombæring vil hendes lejlighed blive tilbudt ventelisten.

### Andel 16, Lærke Ruben

Lærke har bedt om dispensation i forhold til arbejdsweekend da hun skal til udlandet i 6 måneder. Bestyrelsen kan ikke dispensere fra de gældende regler. I forlængelse af afslaget er det vigtigt at pointere at evt. lejere af forsikringsmæssige årsager ikke må deltage i arbejdsweekender.

### Fremleje

Allan, andel 6, har ansøgt om mulighed for at fremleje sin lejlighed i forbindelse med studierejse i udlandet fra oktober 2010 til og med marts 2011. Det er godkendt uden Allans tilstedeværelse og af tre andre bestyrelsesmedlemmer.

### Klage fra andel 9 over andel 11 og vice versa

Både Vita og Ane er enige om at vi ikke går videre i forhold til yderligere undersøgelser af gulvkonstruktionen.

Til gengæld mødtes Vita og Ane med bestyrelsen til en snak om konflikten de to imellem. Vita og Ane har lovet hinanden at slå en streg i sandet og prøver at løse konflikten indbyrdes med dialog.

Bestyrelsen hører hvordan det går, til det kommende bestyrelsesmøde i næste måned.

## **Post udefra**

### **Lovpligtig energikærkning**

Formanden har fået tilbud tilsendt om lovpligtig energimærkning af Lyksborg. Formanden tager fat i Murbyg ApS, og får gratis tilbud.

### **Tiptop**

Tiptop har sendt tilbud på rengøring. Vi er allerede kunder.

### **Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation**

Har sendt invitation til kredsgeneralforsamling. Lyksborg har takket nej.

### **Andelsboligforeningen Falkevej 5 til 9**

Formanden har modtaget en mail fra naboejendommen på Falkevej 5 til 9 i forbindelse med renovering af deres ejendom. Dette kan få indflydelse på vores gård. Forløbet i den modtagne mail er ikke sammenhængende. Derfor forespørger formanden naboejendommen om en præcision af indholdet.

## **Øvrigt**

### **Skrald**

Der bliver hentet storskrald d. 6. august. Dvs. containerne beregnet til storskrald bliver tømt. Større effekter skal man selv sørge for at komme af med.

Der er mange rotter pga. regnen og masser af fluer. Derfor sørg for at pakke jeres køkkenaffald mv. godt ind, så vi ikke risikerer at R98 ikke vil afhente affald.

### **Ordinær generalforsamling**

Bestyrelsen er blevet spurgt om at afholde ordinær generalforsamling torsdag d. 28-10-2010 kl. 18. Det har bestyrelsen sagt ja til. Der vil blive udsendt indkaldelse fra Wind Administration til alle andelshavere.

### **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 21. september 2010 kl. 19.

# Bestyrelsesmøde 21. september 2010

Michael, Mai, Niels, Kirsten, Allan (referent)

## Igangværende entrepriser

### Entreprisen

Drænarbejdet i gården er nu udført til den aftalte pris på kr. 288.000,- excl. moms, dog var der uventet ekstraarbejde ifm. udskiftning af nogle defekte kloakrør, til en samlet pris på 11.740 excl. moms. Set i lyset af at entreprisen er på kr. 288.000 anser bestyrelsen det for helt ok og hvad man må påregne for et arbejde af den karakter, og bestyrelsen har derved sagt god for at regning på kr. 11.740 kr. betales.

Desuden trængte rørene ud til gaden til at blive rensset. Den pris og godkendelse heraf fra bestyrelsen kr. 793,- excl. moms.

Af det fremsendte tilbud på drænarbejdet fremgik det at det var uden el-arbejde. Dette arbejde skal nu udføres til en samlet pris af kr. 10.430,- excl. moms. Denne pris inkluderer også udbedring af et ulovligt Hfi-relæ i kælderen. Også OK til dette fra bestyrelsen.

Dermed har bestyrelsen godkendt og betalt træningsprojektet til en samlet pris på i alt kr. 310.963,- excl. moms.

I forbindelse med tagarbejdet, vinduesarbejdet med mere har Niels Kyhn modtaget en aconto regning, da over 60% af arbejdet er udført, på kr. 200.000 excl. moms. Bestyrelsen har godkendt betalingen.

## Post fra andelshavere

### Andel 13, Anja Lee

Anja Lee har givet udtryk for at hun har fået solgt sin lejlighed. Derfor bortfalder dette punkt.

### Andel 16, Lærke Ruben

Lærke har indgivet en klage over bestyrelsens beslutning om ikke at dispensere hende fra reglerne omkring arbejdsweekender. Bestyrelsen har afvist at imødekomme Lærkes klage. Bestyrelsen kan og vil ikke administrere om folk skal til udlandet, vil fremleje eller noget helt tredje - det vil være et alt for stort administrationsarbejde.

I forbindelse med arbejdsweekender har det ind til videre været bestyrelsens opfattelse at arbejdsweekender af forsikringsmæssige årsager kun må udføres af andelshavere. Dette vil Kirsten undersøge nærmere, og hvis det er relevant vil Lærke få direkte besked om det er muligt at lade en anden andelshaveren udføre arbejdet.

Dette vil potentielt få indflydelse på hvem der fremover kan/må udføre arbejdsweekender, og en mulig skærpelse/præcisering af reglerne vil blive meddelt alle andelshavere når informationen foreligger.

### Klage fra andel 9 over andel 11 og vice versa

Da hverken andel 9, Vita eller andel 11, Ane mødte op, anser bestyrelsen konflikten for afsluttet.



## **Andel 7, Lise Andersen**

Lise vil gerne fremleje hele sin lejlighed til sine nuværende lejere, fra 1. september 2010 til 30. august 2011. Bestyrelsen har godkendt forespørgselen

## **Post udefra**

### **Herlev Kloak Service**

Niels har modtaget tilbud fra Herlev Kloak Service om et serviceabonnement for at vedligeholde kloaker, dræn og brønde på både for- og bagside af Lyksborg. Prisen er pr. gang kr. 3.450,- excl. moms, og udføres hvert andet år, første gang i oktober 2011. Bestyrelsen har sagt ja.

### **Lovpligtig energimærkning**

Bestyrelsen har fået tilbud på lovpligtig energimærkning fra Murbyg ApS. Prisen er kr. 12.800 incl. moms, men da bestyrelsen endnu ikke ved hvor lang tid en sådan energimærkning er gældende, undersøger Kirsten de nærmere regler.

### **Andelsboligforeningen Falkevej 5 til 9**

Formanden har holdt møde med Falkevej 5-9s byggeansvarlige der har lovet at fremsende en udførlig beskrivelse af det kommende arbejde. Når den forelægges vil bestyrelsen træffe en afgørelse.

## **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde vil være tirsdag d. 26. oktober 2010 kl. 19.

## Bestyrelsesmøde den 26. september 2010



Tilstede: Vita, Mai, Niels, Kirsten og Michael (referent)

### Entreprisen

Entreprisen er ved at være færdig, dog mangler der at blive betalt en regning for det sidste arbejde til Rørbue og Layborbourn El på cirka total kr. 235.000,-. Da der har været nogle kommunikationsmisforståelser mellem Lyksborg og Wind, har låneansøgningerne trukket ud. Bestyrelsen håber på, at dette lykkes snarest muligt, så de sidste regninger kan blive betalt.

### Post fra andelshavere

#### Andel 21, Nikolai Grøn

Har ansøgt om at få tilladelse til at hans lejer får lov, at beholde en hund som hun har fået i fødselsdagsgave.

Bestyrelsen giver hermed en midlertidig tilladelse til endnu en hund i hans lejlighed, i de næste 6 måneder. Herefter skal der ansøges på ny. Tilladelsen forudsætter naturligvis, at hunden ikke er til gene for andre andelshavere eller ejendommen som helhed.

#### Andel 16, Lærke Ruben

Bestyrelsen holder fast i sin indstilling om, at man ikke kan dispensere fra reglerne, da det vil være et stort arbejde. I mellemtiden har Kirsten tjekket op på, hvad vi har af forsikringer ift. arbejdsweekender. Det viser sig, at der er forvirring om, hvilke forsikringer, vi har ift. arbejdsweekender. Til næste bestyrelsesmøde håber bestyrelsen at have skabt klarhed over dette og evt. herefter fået nytegnat eller justeret forsikringerne, så de dækker på en tilfredsstillende måde. Kirsten kontakter det pågældende selskab.

### Lovpligtig energimærkning

Kirsten har fået tre forskellige tilbud på energimærkning, hvor priserne alle i runde tal ligger omkring kr. 13.000 (eks. moms). Kirsten vurderede, at NORDCON Rådgivende Ingeniører kom med det mest tjekkede og seriøse tilbud. Bestyrelsen har bakket Kirsten op i, at hun iværksætter energimærkningen engang i December 2010.

### Andelsboligforeningen Falkevej 5 til 9

Intet nyt i sagen.

### Næste møde

Næste bestyrelsesmøde vil blive aftalt efter den kommende generalforsamling

torsdag den 28. Oktober 2010

## **Bestyrelsesmøde den 7. december 2010**

Tilstede: Michael, Rune, Kirsten (referent), Niels, og Mai (referent).

### **Post fra andelshavere**

1. Ang. Ane andel 11, som har henvendt sig til bestyrelsen omkring, at der mangler varme i to af hendes radiatorer, så har Niels Kyhn været forbi. Der var problemer med en ventil på en enkelt radiator, andelshaver er blevet bedt om at kontakte en VVS'er, for at få udbedret fejlen.

2. Ang. vandtryk i flere lejligheder, så har Niels Kyhn været rundt til alle andelshavere. På nær andel 4, 13 og 15, da de ikke har været på adressen, de gange Niels har været forbi. Der er ikke noget, der tyder på andet end at de der evt. mangler vandtryk må rense filtrene til div. blandingsbatterier.

3. Vindue og gl. vandskade i loftet i andel 7.

Der skal en snedker ud og se på vinduet, da det ikke kan lukkes. Der ser ud som om problemet med vinduet skyldes at vinduet har fået meget vand pga. alm. vejrlig gennem tiderne, fordi det har stået åbent. Niels tager kontakt til en håndværker og får en vurdering af skadens omfang/årsag.

Vandskaden skyldes en tidligere utæthed i taget. Den er så grel, at bestyrelsen vurderer, at der skal tilkaldes en maler, som ser på skaden omfang/årsag.

4. Rune andel 20 har kontaktet formanden efter en fest, hvor nogle venner malede graffiti på gadedøren og smadrede to ruder i opgange Falkevej 11. Rune sørger for at udbedre skaderne for egen regning. Graffiti kan først males over, når vejret bliver bedre.

5. Andel 9 har sendt en klage over at der står/stod noget affald og diverse foran bagtrappedøren ud for andel 11 og 16. Bestyrelsen henviser af hensyn til brandsikkerheden til at alle andelshavere sørger for at få ryddet arealet foran alle yderdøre.

6. Morten andel 8 mangler at få sin nøgle tilbage fra Rørbue.

7. To andelshavere har skrevet for at få tildelt arbejde, som de kan udføre for at optjene manglende arbejdsweekend dage. Bestyrelsen kan ikke finde på flere opgaver og henviser til, at det er sent på året og de opgaver, der umiddelbart var, de er blevet udført ved de fastlagte arbejdsweekender. Hvis andelshavere har idéer til arbejde er det meget velkomne til at præsentere dem for bestyrelsen (Mai andel 23). Så vil bestyrelsen tage stilling til arbejdets omfang og registrere det som arbejdsdage.

### **Andelsboligforeningen Falkevej 5-9**

Et flertal af bestyrelsen har i sidste uge givet Falkevej 5-9 tilladelse til at gavlisolere fra cykelskurets tag og opefter. Bestyrelsen traf denne beslutning p.v.a. byggetegninger, et brev fra foreningens advokat og et brev fra Københavns Kommune og en mundtlig information fra et medlem af vores naboers bestyrelse. Lyksborgs

bestyrelse har ikke bedt om økonomisk godtgørelse, da projektet vedrører arealet på Lyksborgs matrikels luftrum.

## **Diverse fra bestyrelsen**

1. Michael Bech andel 12 (bestyrelsens formand) har sat sin andel til salg. Hvis andre andelshavere ønsker at sætte deres andel til salg, skal de kontakte administrator (kontakt via: Daisy Vallentin Møller, dm@windadministration.dk), som vil stå for salgsproceduren i henhold til foreningens vedtægter.

2. Diverse omkring vejret.

Kirsten Skov har kontaktet R98, der henter skrald. Der bliver ikke hentet skrald i gården, så længe der ligger sne ude på selve Svanevej, da den er halvprivat. Der skal være et is/snefrit område, hvor skraldebilen kan parkere. Bestyrelsen satser på, at sneen vil være smeltet tilstrækkeligt til næste opsamlingsdag. Ellers vil vi få informationer om alternative løsninger på renholdningsselskabets hjemmeside.

Mht. snerydning generelt, så vil Rune tage kontakt til Tip Top rengøring, som skal rydde sne således, at der bliver ryddet sne foran hele foreningens areal. Rune vil fremover stå for kontakten til rengøringsselskabet.

Der ligger meget is og sne på taget, bestyrelsen vil afspærre fortov og advare om faren.

3. Forsikring ved deltagelse i arbejdsweekend.

Det har vist sig at være en yderst kompliceret sag. Foreningen bliver nødt til at indhente yderligere informationer, før vi kan træffe en beslutning om fremtidig forsikring.

4. Afslutning af byggesag.

Håndværkerne er i hvert fald ud ad til færdige med arbejdet, men Niels har kunnet konstatere at der i forhold til tagarbejdet stadig mangler at blive lappet to utætheder i tagrender, ved svanevej 25, 3 th. og falkevej 11, 3 th. Desuden er der malerrester og mørtel på sålbænkene og der mangler afrensning på sokkel mod gavle. Når vejret tillader ovenstående at blive rettet til, har Rørbuen lovet Niels at dette vil blive effektueret.

I forhold til malerarbejdet, er det af flere andelshavere blevet påpeget at falser og kanter ved visse vinduer ikke er malet. Niels tager en snak med Rørbuen om hvordan vi løser problemet.

5. Niels, andel 17 vs. Brunata (Niels forlod lokalet)

Der har igennem en længere periode været en tvist mellem Brunata og Niels omkring Niels' vand og varmeregnskab. Niels har sendt sin redegørelse om, hvordan han ser forløbet og også kommunikationen mellem ham og Wind/Brunata. Denne redegørelse har bestyrelsen læst.

Bestyrelsen har tidligere kort drøftet sagen, og dengang nåede en enig bestyrelse frem til, at dette ikke er en sag for bestyrelsen. Dette mener bestyrelsen sådan set stadig.

Da bestyrelsen alligevel – igen – har drøftet sagen, skyldes det udelukkende, at Foreningen Lyksborg har et tilgodehavende hos Niels, da Wind har betalt Niels ubetalte regninger ved Brunata med midler fra Lyksborg. Dette anser bestyrelsen for helt uholdbart, og opfordrer derfor Niels til at få betalt det tilgodehavende og derefter afklare uenigheden med Brunata. Alternativt vil bestyrelsen anmode Wind Administration om at opkræve Niels for det manglende beløb og de omkostninger der måtte være forbundet hermed.

#### 6. Energimærkning

Det har på et tidligere bestyrelsesmøde været drøftet, om vi skulle energimærke Lyksborg. Det har bestyrelsen nu enstemmigt besluttet. Energimærkning af ejendommen bliver gennemført den 15. december 2010.

#### 7. Regning fra Wind

Ifm. med byggeprojektet har Wind haft nogle ekstra omkostninger for deres papirarbejde med byggeprojektet. Et flertal i bestyrelsen har sagt ja til at betale denne ekstra regning på kr. 8.312,50.

### **Næste møde**

Næste bestyrelsesmøde er tirsdag den 4. Januar 2011 kl. 19.00 i kælderen.

Niels Kyhn har siden mødet bedt om at blive frataget, de opgaver han påtog sig. Bestyrelsen vil fordele opgaverne ved næste møde.

Venlig hilsen

Bestyrelsen