

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

A/B Lykkesholms Allé 5 A-D

Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 31/10 2017 kl. 19.00

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 31, 32, 38 og 39.

Fra administrationen deltog Jens Arentoft og Morten Andersen.

Valg af dirigent og referent.

Steffen Nielsen blev valgt til dirigent og Morten Andersen blev valgt til referent.

Steffen Nielsen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad. 1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen fremlagde beretningen som er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

Ad. 2. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2016/2017 som blev drøftet og godkendt.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på kr. 92 med en hensættelse på kr. 4.886.907.

Den maksimale andelskrone i foreningen er kr. 104,69.

Andelskrone på kr. 92 blev enstemmigt vedtaget. Dette giver kr. 35.443.000 i samlet andelsværdi og en hensættelse på kr. 4.886.907 til eventuelt fremtidig fald i formue.

Ad. 3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2017/2018 uden stigning i boligafgift, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.2 Forslag om ændring af vedtægternes § 16.

Morten Andersen fremlagde forslaget og redegjorde for, at forslaget er stillet, så vedtægterne beskriver den reelle praksis.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 4.3 Forslag om ændring af vedtægternes § 20.

Morten Andersen fremlagde forslaget og redegjorde for, at forslaget er stillet, så andelshaverne har samme rettigheder jf. § 20, som de har i § 14 stk. 2, hvor foreningen d. 29/10 2013 vedtog, at det var tilladt at overdrage til hel- og halvsøskende.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.4 Forslag om etablering af altaner på foreningens ejendom.

Anne Cathrine Jørgensen og Allan Mortensen fremlagde forslaget via et diasshow, som er vedlagt referatet.

Vedligeholdelse af altanerne, og beløbsstørrelsen der skal betales til dette hver måned, blev drøftet. Det skal vurdere om beløbets størrelse skal indeholde oliering af altanerne, eller om andelshaverne selv skal forestå olieringen. Det gode ved samlet oliering er, at alle altaner bliver vedligeholdt.

Det er en del af planen, at afvanding fra altanerne sker via nedløbsrørene. Det ønskes tydeligere illustreret på tegningerne, så andelshaverne præcist kan se, hvor rør vil være.

Entreprenøren vil stille almindelig AB92 garanti, som gælder i 5 år og der vil blive tegnet entreprisforsikring, så foreningen er dækket i byggeperioden.

Der blev spurgt til, om det er muligt, at stuelejligheder får en dør ud til haven og får et areal ude foran i ligesom haverne ud mod Lykkesholms Allé. Dette er ikke tænkt ind i projektet, men det kan det måske blive. Det skal koordineres med det kommende haveprojekt og det skal vedtages på en generalforsamling, da der er tale om råderet over et fællesareal i foreningen.

Der blev stemt om generel tilladelse til opsætning af altaner i foreningen og andelshaverne skal i den forbindelse vide, at såfremt en andelshaver på et senere tidspunkt ønsker altan, har andelshaver ret til dette også med lån via foreningen. Altanen skal naturligvis have samme udseende/materialevalg, som de på daværende tidspunkt eksisterende altaner.

Andelshaverne skal dog vide, at senere etablering vil blive meget dyrere og p.t. vil 4 af de største entreprenører slet ikke opsætte enkelte altaner. Det betyder, at man skal have fat i specialfirmaer, som kan konstruere noget tilsvarende og alene det, medfører væsentlig højere udgifter. Derfor anbefales det, at andelshavere, som måske ønsker altan inden for en årrække, får etableret altan som et samlet projekt nu, så man kan få altanen til en mere rimelig pris.

Der blev spurgt ind til brandsikring af bagtrappen, da det forlyder, at der skal etableres stålkonstruktion og sprinkleranlæg. Altanudvalget vil undersøge dette nærmere.

Der blev spurgt til farvevalg, hvor der måske ønskes antracit grå i stedet for sort. Altanudvalget vil undersøge muligheden og drøfte farvevalget med bestyrelsen.

Der blev spurgt til, hvordan udfordringen omkring brandmur mellem B og C håndteres, hvis der opsættes altaner på facaden, hvor evt. ild via altanerne kan spredes hurtigere. Det skal undersøges, om det overhovedet er tilladt, at opsætte altaner på begge sider af brandmuren. Herudover om der senere vil være et problem med opsætning af altaner i C, hvis der opsættes altaner i B nu. Altanudvalget vil undersøge det nærmere.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Det blev nævnt, at altanudvalget bør undersøge, hvor der tidligere har siddet altaner på ejendommen og om altanerne kan sidde samme sted samt hvor store de kan være.

Det blev nævnt for generalforsamlingen, at yderligere undersøgelser formentlig koster penge.

Individuelle tilvalg vil ske senere i processen og højst sandsynligt, når byggetilladelse er modtaget.

Næste skridt vil være undersøgelse af de nævnte spørgsmål og udarbejdelse af mere præcise beregninger, så hver enkelt andelshaver kan se en mere specifik pris dog undtaget individuelle tilvalg.

Herefter stemte 22 for forslaget om generel tilladelse til opsætning af altan med den forudsætning, at de nævnte spørgsmål undersøges nærmere og yderligere information til andelshaverne vil tilgå.

2 undlod at stemme mens 1 stemte imod.

Ad. 4.1 Forslag om gennemførelse af haveprojekt til kr. 600.000 og diverse yderligere arbejder til maks. kr. 600.000 som bl.a. finansieres ved omlægning af foreningens 2 byfornyelseslån.

Per Fredberg redegjorde for, at dagsordenen var ændret, da havearkitekten skulle have været mødt op og fremlagt projektet. Havearkitekten mødte dog ikke op, så Per og Signe Marie Jacobsen fremlagde forslaget.

Der bliver indrettet siddepladser ved den nuværende legeplads i form af en cirkelformet letmetal konstruktion, lyskasser lukkes jf. forsikringsselskabets anbefalinger og der etableres bede mod facaden i mellem B og C. Herudover udjævnes Grøftens/grydens kanter, der etableres lidt siddepladser og belægning omlægges. Endvidere ombygges det ”sure” område ved A og der opsættes en pergola på modsatte side ud for ejendommen i mellem C og D. Der etableres grillplads på modsatte side ud for D, stensætningen ombygges, der etableres nyt legehus og der repareres en brønd, som skal repareres nu. Sidst men ikke mindst udarbejdes der en vedligeholdelsesplan, som gør det nemmere at vedligeholde haven fremover.

I den nyindrettede have er der ikke meget plads til boldspil og dette var et ønske for nogle andelshavere. Der var delte meninger om boldspil i haven, men det bliver overvejet i den fremtidige planlægning.

Typen af træer er endnu ikke besluttet.

Der var blandt forsamlingen en person med erfaring inden for faget anlægsgartner og han nævnte, at der på tegningerne var harmoni og sammenhæng, hvilket er en vigtig forudsætning for at skabe et godt havemiljø

Der blev opfordret til, at opbevaringskasser til legetøj bibeholdes eller erstattes af noget tilsvarende, så legetøj ikke flyder i haven.

Der var spørgsmål til hvor stor en del af beløbets størrelse på kr. 600.000 til ombygning af haven, der er nødvendige arbejder, som skal udføres ligegyldigt hvad. Det skønnes, at nødvendige arbejder udgør ca. kr. 200.000.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Havearkitektens tegning er vedlagt referatet.

Ombygning af haven på kr. 600.000 finansieres af foreningens bankbeholdning og halvdelen af foreningens vedligeholdelsesbudget for 2017-2018.

Endvidere omlægges foreningens 2 byfornyelseslån med en forhøjelse på kr. 600.000 til finansiering af diverse projekter, som oplyst i bilag til indkaldelsen, som også er vedhæftet referatet.

Forslaget om ombygning af haven til kr. 600.000, igangsætning af andre arbejder til kr. 600.000 og omlægning af foreningens 2 byfornyelseslån samt tinglysning af nyt pantebrev på ca. kr. 1.700.000 på foreningens ejendom blev herefter vedtaget med stort flertal. Kun 1 stemte imod og 1 undlod at stemme.

Ad. 5. Valg til bestyrelsen.

Per Fredberg genopstillede op som formand og blev genvalgt. Henrik Hegstrup blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år og Anne Cathrine Jørgensen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Nana Blankson og Signe Marie Jacobsen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Per Fredberg	5 B, 1.tv. blev valgt for 1 år.
Henrik Hegstrup	5 B, 2.tv. blev valgt for 2 år.
Anne Cathrine Jørgensen	5 C, 1.th. blev valgt for 2 år.
Thomas Kantsø	5 B, 4.tv. blev i 2016 valgt for 2 år.
Allan Mortensen	5 A, 3.tv. blev i 2016 valgt for 2 år.

Suppleanter:

Nana Blankson	5 D, 1.tv.
Signe Marie Jacobsen	5 A, 1.tv.

Ad. 6. Valg af administrator og revisor.

Jens Arentoft ejendomsadministration og Revisionsinstituttet blev genvalgt.

Ad. 7. Eventuelt.

Cykeloprydning gennemføres snarest.

Det blev foreslået, at foreningen anskaffer en hjertestarter, som kan hænges op i foreningens ejendom.

Elisabeth og Henrik vil fortsat gerne stå for at udleje foreningens baghus til andelshavere. Det kræver dog, at andelshaverne overholder reglerne. Gulvklude skal afleveres retur i vasket tilstand, porcelæn og bestik skal blive i lokalet og man bedes meddele, hvis man ved et uheld kommer til at ødelægge noget. Sidst men ikke mindst skal filteret i opvaskemaskinen tømmes hver gang.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@e22.dk

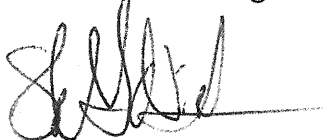
www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Andelshavere bedes huske at fjerne deres tøj i vaskeriet. Vinduet i vaskeriet skal stå åben med sikkerhedshaspen påsat, så tørretumbleren kan få den fornødne friske luft.

Andelshavere bedes lukke døren til værkstedet og overholde støjreglerne.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.



Steffen Nielsen
Dirigent



Morten Andersen
Referent