

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 30/10 2018 kl. 19.00

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 3, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 31, 38 og 39.

Fra administrationen deltog Jens Arentoft og Morten Andersen.

Valg af dirigent og referent.

Jens Arentoft blev valgt til dirigent og Morten Andersen blev valgt til referent.

Jens Arentoft konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig dog undtaget forslagene om vedtægtsændringer.

Ad. 1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen fremlagde beretningen som er vedhæftet referatet.

Det blev oplyst, at den nedre del af hængslerne til vinduer mangler at blive færdiggjort og at der derfor vil gå yderligere ca. 8 uger før andelsboligforeningen har alle dele til montering.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

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

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2017/2018 som blev drøftet og godkendt.

Bestyrelsen havde i første omgang indstillet en andelskrone på kr. 92 med en hensættelse på kr. 5.007.187.

Der var blevet fremsat et andet forslag om en andelskrone på kr. 102 med en hensættelse på kr. 1.154.687.

Herefter har bestyrelsen fremsat nyt for forslag om en andelskrone på kr. 97 med en hensættelse på kr. 3.080.937.

I forbindelse med fastsættelse af andelskronen og hensættelsens størrelse blev vedligeholdelsesplanen gennemgået, hvor der er arbejder i nær fremtid på ca. kr. 3.000.000. Baghusets vinduer mv. skal istandsættes/males og er en anslået udgift på ca. kr. 250.000. Det er vigtigt, at få det gjort snarest, så vinduesrammer mv. ikke rådner. Bestyrelsen mener desuden, at det er vigtigt, at få kigget på mekanisk udsugning i alle køkkener snarest, så indeklimaet i lejlighederne og dermed ejendommen forbedres.

Herudover trænger hovedtrapperne til istandsættelse og det koster ca. kr. 300.000 pr. trappe, hvis det er med ny belægning også.

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

Herefter blev der foretaget afstemning.

5 stemte for en andelskrone på kr. 102 mens 12 stemte imod.

19 stemte for en andelskrone på kr. 97 mens 1 stemte imod og 1 undlod at stemme.

Andelskrone på kr. 97 blev derfor vedtaget. Dette giver kr. 37.369.250 i samlet andelsværdi og en hensættelse på kr. 3.080.937 til eventuelt fremtidig fald i formue og renoveringsprojekter.

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

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2018/2019 med stigning i boligafgift på 2% pr. 1/1 2019, som blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.1 Forslag om ændring af vedtægternes § 25, stk. 4.

Forslaget blev fremlagt og der blev redegjort for, at forslaget er stillet for at hjælpe andelshaverne til nemmere at kunne afgive en fuldmagt til generalforsamlingerne.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var 2/3 til stede på generalforsamlingen, skal forslaget behandles på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Ad. 4.2 Forslag om ændring af vedtægternes § 26, stk. 2.

Forslaget blev fremlagt og der blev redegjort for, at der var tale om en præcisering af vedtægternes flertalsbestemmelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var 2/3 til stede på generalforsamlingen, skal forslaget behandles på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Ad. 4.3 Forslag om ordensregler for altaner.

Forslaget blev fremlagt, hvor til der var indkommet kommentar om, at det tidligere var blevet lovet, at det ikke skulle være tilladt at grille på de nye altaner.

Altanudvalget som havde stillet forslaget indledte med at sige, at det fremsatte forslag blot var en standard fra ABF og at alle punkter kunne drøftes, så der samlet kunne tages en beslutning om, hvordan ordensreglerne skulle være i foreningen.

Specielt punkt 3 om grill blev drøftet, men også anvendelsen af permanent monterede kulørte lamper, lyskæder o.l., som for nogen er til gene, blev drøftet.

Ordensreglerne kan ændres på en generalforsamling, Bestyrelsen vurderer løbende, om der behov for ændringer, men opfordrer naturligvis som altid til dialog andelshaverne imellem.

Det blev foreslået at ændre punkt 3 til følgende:

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 er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller grill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener.

Forslaget inklusiv ændringen af punkt 3 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.4 Forslag om vedligeholdelsesplan og evt. igangsætning af punkt 1 og 2 i planen.

Vedligeholdelsesplanen blev drøftet tidligere under punkt 2 på dagsordenen og der var enighed om at igangsætte punkt 1 og 2, som er overdækning af nedgang til kælder under A og B samt tag på skraldeskuret, som umiddelbart er en udgift på ca. kr. 50.000.

Det blev nævnt, at bestyrelsen bør overveje, om der ikke kun skal tag på storskralderummet og bestyrelsen tager det med i sine overvejelser.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.5 Forslag om at indhente en valuarvurdering således, at denne kan behandles på den førstkommende generalforsamling efter den ordinære generalforsamling 2018.

Forslaget blev fremlagt og det blev oplyst, at foreningen anvender den offentlige ejendomsvurdering fra d. 1/10 2012, som formentlig ikke afspejler ejendommens reelle værdi i dag. Ny offentlig vurdering forventes først modtaget i 2020-2021.

Derfor er der fra en andelshaver fremsat forslag om, at indhente en valuarvurdering for at få en mere korrekt vurdering af ejendommens værdi til brug for fastsættelse af andelskronen og dermed andelsværdierne på lejlighederne.

Den offentlige ejendomsvurdering stiger ikke altid som følge af renovering af ejendommen. Forbedringer kan forårsage en stigning, mens almindelige vedligeholdelsesarbejder ikke vil få den offentlig ejendomsvurdering til at stige.

En valuarvurdering vil stige som følge af renovering af ejendommen, uanset om der er tale om forbedringer på ejendommen eller vedligeholdelsesarbejder på samme.

Det blev i samme forbindelse nævnt, at foreningen bør kigge på etablering af ”energiforbedringer” bl.a. i form af opsamling af regnvand til brug i toiletter og solceller på taget mv.

Valuarvurderingen skal udarbejdes hvert år ved regnskabsafslutning pr. 30/6 og koster ca. kr. 20.000

Administrator nævnte, at der kunne indhentes en gratis forhåndsvurdering til fremlæggelse på en senere generalforsamling.

Det blev, med 12 stemmer for og 4 imod mens resten undlod at stemme, vedtaget, at få foretaget en gratis forhåndsvurdering pr. 30/6 2019 til fremlæggelse på den ordinære generalforsamling i oktober 2019.

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. 4.6 Forslag om ændring af vedtægternes § 10 om vedligeholdelse og fornyelse af altaner.

Forslaget, hvor andelshaver som brugsret til altanen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af altanen, blev fremlagt.

Det blev oplyst, at altanerne bør olieres én gang om året og der til dette vil blive opkrævet et månedligt, så der sikres, at det bliver gjort. Beløbets størrelse blev drøftet og der enighed om 20 kr. pr. måned, som opkræves når altanerne er monteret. Foreningen køber olien og andelshaverne olierer selv deres egen altan.

Der kan senere opkræves et beløb for fornyelse, men p.t. er der ikke besluttet et beløb, da altanerne ikke kræver fornyelse de første mange år.

Forslaget inklusiv opkrævning af de kr. 20 pr. måned, når altanerne er monteret, blev herefter enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var 2/3 til stede på generalforsamlingen, skal forslaget behandles på en ny generalforsamling for endelig vedtagelse.

Ad. 5. Valg til bestyrelsen.

Per Fredberg genopstillede ikke som formand. Per blev takket for sit arbejde i bestyrelsen og den læring han har givet til andre bestyrelsesmedlemmer gennem årene.

Thomas Kantsø blev valgt som formand med den forudsætning, at han ikke skal arbejde alene, men der derimod skal arbejdes i fællesskab.

Marcus Aleksander Wiinstedt Clausen og Jytte Vagner Petersen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Allan Mortensen og Signe Marie Jacobsen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Thomas Kantsø	5 B, 4.tv.	blev valgt for 1 år.
Henrik Hegstrup	5 B, 2.tv.	blev i 2017 valgt for 2 år.
Anne Cathrine Jørgensen	5 C, 1.th.	blev i 2017 valgt for 2 år.
Marcus Aleksander Wiinstedt Clausen	5 A, 2.th.	blev valgt for 2 år.
Jytte Vagner Petersen	5 A, st.tv.	blev valgt for 2 år.

Suppleanter:

Allan Mortensen	5 D, 1.tv.
Signe Marie Jacobsen	5 A, 3.tv.

Ad. 6. Valg af administrator og revisor.

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

Revisionsinstituttet blev ikke genvalgt. I stedet blev Redmark valgt.

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. 7. Eventuelt.

Husk at rydde ordentlig op i baghus og husk også at vaske gulvet ordentligt, så den næste der skal bruge lokalet ikke skal starte med at vaske gulv.

Der afholdes gløgg og æbleskive arrangement d. 9/12 2018.

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

Jens Arentoft
Dirigent

Morten Andersen
Referent

Thomas Kantsø
Formand

Henrik Hegstrup
bestyrelsesmedlem

Anne Cathrine Jørgensen
bestyrelsesmedlem

Jytte Vagner Petersen
bestyrelsesmedlem

Marcus Clausen
bestyrelsesmedlem

Beretning

Velkommen til den 37. generalforsamling i AB Lykkesholm.

Der har i årets løb ikke været salg af nogle andele, men til gengæld har der været mange andre aktiviteter, som bestyrelsen har brugt kræfter på.

Kælderprojektet er nu færdigt. Der er etableret nyt køkken ved bestyrelseslokalet. Toilettet er skiftet, forrummet og vaskeriet er frisket op med ny maling. Gulvet i køkkentrappen 5 C var sunket pga. en gammel rørføring, som ikke var i brug mere og der er lagt nyt gulv med fliser, som minimerer vedligeholdelsesudgifterne.

Kælderen under 5A og B er ligeledes skrabet ren for løs puds og er blevet malet. Alle 4 køkkentrapper er ved samme lejlighed også blevet malet i det nederste løb.

Med til kælderplanen hørte også indretning af grill/grovkøkken, kært barn har mange navne. Udvalget, med Frederik Sønksen i spidsen vil starte indretningen i november måned.

Der er afsat 50.000,- men bestyrelsen og udvalget er blevet enige om, at vi starter op med at installere bord og vand og derefter må vi se, hvordan lokalet bliver brugt.

Haven ligger lidt i venteposition pga. altanprojektet og istandsættelsen af huset på Tårnborgvej.

Ejendommen på Tårnborgvej har fået byfornyelsespenge til en komplet istandsættelse, hvilket medfører at kommunen stiller meget store krav til udseendet. De havde kun ansøgt om 5 altaner, men kommunen har krævet, at der skal altaner på alle lejligheder. Istandsættelsen er også så omfattende, at alle beboerne skal genhuses mens arbejdet pågår.

Den sidste melding jeg har fået er, at de måske starter på projektet i foråret 19.

Det betyder, at vi ikke har kunnet gennemføre vores del af haveprojektet ved gavlen.

Der er dog gennemført en lille del af haveprojektet.

Det mørke sure område ind til vores nabo i nr. 3, er blevet ryddet og der er lavet en ny siddeplads - og plantet nyt. Den varme sommer har tæret hårdt på den nye beplantning, men takket være et flot initiativ fra Jytte, blev der lavet en vandingsplan, så det meste overlevede, men det bliver nok først næste sommer vi kan opleve siddepladsen, og med lidt havearbejde og vanding tror vi i haveudvalget, at det bliver et fint område.

Altanprojektet

Det seneste år er der brugt både tid og ressourcer på altanprojektet. Processen har været et stort puslespil i stræben efter at imødegå alle individuelle ønsker. Det lykkedes dog at få

samlet trådene, og projektet blev således sendt til altan.dk i juni, som udarbejdede ansøgning til Frederiksberg Kommune.

I uge 35 var altanprojektet til behandling hos kommunen, hvor det foreløbige svar umiddelbart var fornuftigt. Kommunen påpegede, at altaner op mod trappetårnene vil blive 5-20 cm kortere, således at de hæfter i falsen samt at alle altaner i samme kolonne er samme størrelse. De eftersøgte desuden ekstra opmålinger af nogle enkelte lejligheder og af facaderne både ind mod gården og ud mod gaden. Opmålingerne er lavet, og svaret til kommunen skulle meget gerne tilbagesendes snart. Vi afventer endeligt svar fra kommunen derefter.

Vinduer mod gade og passage

Sidste år planlagde vi, at vi skulle have repareret vores vinduer mod gaden og passagen. Det viste sig at være en svær opgave. De fleste firmaer vi kontaktede var slet ikke interesseret i at påtage sig den type af opgave – formodentlig fordi der er så meget gang i byggeriet, at de kan vælge og vrage i mellem opgaverne.

Det lykkedes dog, at få en aftale med et firma, som var ude og lave en vellykket prøve på udskiftningen, men der skulle først specielfremstilles en ny type hængsler, som kunne holde det store midtervindue. Men ak og ve, lige da de skulle starte fik vi at vide, at de var gået konkurs. Allan fik dog arrangeret, at vi kunne

købe de specialfremstillede hængsler af konkursboet, så efter mange genvordigheder kunne jeg hente hængslerne hos Carl Ras

Så startede vi forfra. Vi har nu lavet en aftale med snedkerfirmaet HHN. Grunden til at vi valgte dette firma, er at den snedker som lavede prøveopsætningen hos Jasper og Tine er blevet ansat der, så vi krydser fingre for et vellykket forløb. De har lovet os, at de måske starter omkring 1. november.

Information og arkivering

Vi har i det forgangne år arbejdet med information og arkivering. Vi er i disse digitale tider gået delvis bort fra arkivsystemet i bestyrelseslokalet og arkivet ligger nu hos vores administrator og hos bestyrelsen. Men vi er i bestyrelsen ikke helt tilfredse med den måde, det fungerer på og har set på flere andre løsninger.

Vi har heldigvis her i huset 2 andelshavere som har forstand på den slags og vi har talt med Mads (Signes mand) og Tobias 5C, om at designe et system specielt til vores boligforening, men vi har ikke fundet løsningen og vi vil derfor i den kommende periode sammen med Mads og Tobias arbejde videre for at finde en fremtidsrettet og sikker løsning

Vi har også afholdt arbejdsdage. Der blev lavet et flot stykke arbejde fra de fremmødtes side, med maling af skraldeskuret og haven fik en kærlig omgang, men desværre viser det sig, at det stort set er de samme der møder op, så vi skal hermed opfordre til, at man møder op til næste arbejdsdag, **som er søndag den 4.**

november kl. 11 – 14 og bidrage lidt til fællesskabet. Det er også en hyggelig måde, at lære de andre andelshavere, at kende på. Vi slutter som sædvanlig af med fællespisning

Vores hus er jo blevet en ældre herre på 118 år, men i god stand og selv om vi har kører med en høj standard for vedligeholdelse, bliver flere af vores installationer ældre og ældre.

Vi har derfor udarbejdet en plan for vedligeholdelse, som vi vil gennemgå senere.

Hermed overgiver jeg beretningen til generalforsamlingen.