

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

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 2014 kl. 19.00

Følgende lejligheder var repræsenteret: 2, 3, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 29, 31, 32, 35, 37, 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.

Forslag om etablering af fiberløsning blev indsat som forslag 4.5, hvorfor forslag 4.5 på indkaldelsen blev forslag 4.6 osv. indtil forslag 4.9.

Ad. 1. Bestyrelsens beretning.

Tim Elkær aflagde bestyrelsens beretning og indledte med oplysninger om ventelisten. Der er med indkaldelsen udsendt forslag til et ventelistesystem.

Hvad angår foreningens internet arbejdes der p.t. på, at få en fiberløsning til ejendommen, som giver hver andelshaver væsentligt højere hastighed. Der er indkommet et forslag om dette, som drøftes senere på dagsordenen.

Værkstedet kan alle benytte og der vil blive købt hyldeknægte og cykelophæng.

Foreningen har i årets løb fået installeret dørtelefoner og der er i år forslag om port og nyt låsesystem.

Ekspansionsbeholderen i fyrcældereren har været fejldimensioneret og der er foretaget vandregulering. Såfremt I ikke har varme, bedes I kontakte bestyrelsen.

Der har været 3 udvalg, altanudvalg, haveudvalg og et legepladsudvalg. Der er i år forslag om altaner. I haveudvalget skal der tages stilling til, hvordan haven skal se ud i en samlet plan for fremtiden. Hvad angår legepladsudvalget skal der foretages yderligere investeringer til kasser o.l. Herudover trænger legehuset til vedligeholdelse.

Andelshaverne bedes tænke over hvordan man bruger vaskeriet. Der er nogle regler som skal overholdes og tørring skal ske uden for. Højskab er ryddet, så man kan stille vaskemiddel i der.

Der har været 1 års gennemgang af facaden. Der er revnedannelser, men det er ikke en decideret mangel. Ved 5-års eftersynet vil der igen blive kigget på revnerne.

I kælderen er der monteret højt vandslukke, så der ikke kommer vand i kælderen der fra, men der skal kigges på løsning af problemet omkring vand ind i kælderen fra jordniveau.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

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

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

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

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2013/2014 som blev drøftet og godkendt.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på kr. 92. Den maksimale andelskrone i foreningen er kr. 114,61.

Andelskrone på kr. 92 blev enstemmigt vedtaget. Dette giver kr. 35.443.000 i samlet andelsværdi og en hensættelse på kr. 8.715.000.

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

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2014/2015.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget uden den normale stigning i boligafgift pr. 1/1 på 2 %.

Ad. 4.1 Forslag til nyt ventelistesystem.

Forslaget blev fremlagt og der var redegjort for, at der var tale om en mere dynamisk ekstern venteliste, hvor hver andelshaver kan indstille 5 personer. Dem som står på den eksterne venteliste, vil, efter 3 gange "nej tak" til køb af en udbudt andel, blive sat bagerst på listen.

Det nye system vil bedre kunne vedligeholdes og det er nemmere at stramme op på krav om betaling mv.

Afsnittet "sammenlægning" i forslaget bør præciseres yderligere, så det tydeligt fremgår ligesom i vedtægterne.

Børneventelisten blev drøftet. Den har altid eksisteret, men er ikke synlig. Det bør den være.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget med præcisering af sammenlægning og vedtægtsændring omkring børneventelisten.

Ad. 4.2 Forslag om port projekt og nyt låsesystem til ca. kr. 180.000. Evt. tinglysning af brandvej til 7'erne.

Foreningens låsesystem er meget gammelt og slidt. Derfor fremsættes forslag om udskiftning af låsesystem til nyt system med nøglebrikker, som bestyrelsen selv kan kode osv. Når låsesystemet udskiftes opsættes samtidig port. Porten har back-up batteri. Der er meget teknik der skal tænkes over, men bestyrelsen arbejder med dette. De kr. 180.000 er måske højt sat.

Der blev spurgt til kode til gæster og dette punkt vil blive inddraget i bestyrelsens endelige beslutning omkring projektets udformning.

Til sidst blev placering af porten drøftet og den vil med stor sandsynlighed blive placeret tæt på vejen.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17
KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu
www.ejendomsadministration.nu - www.andelsbolig-debat.dk
Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Forslaget blev vedtaget. 1 stemte imod, 3 undlod og resten stemte for.

Den nye bestyrelse vil udpege et udvalg, som arbejder med løsningen.

Ad. 4.3 Forslag om udskiftning af vand- og varmemålere til ca. kr. 125.000 (vedhæftet).

Per Fredberg fremlagde forslaget sammen med Morten Andersen. Forslaget er fremkommet efter undersøgelse om det forholdsvis høje varmeregnskabshonorar på ca. kr. 45.000 p.a. foreningen betaler p.t. Det høje honorar skyldes, at foreningen har 111 vandmålere og 189 varmemålere, som skal aflæses manuelt af Ista hvert år.

På baggrund af ovenstående har administrationen indhentet tilbud på udskiftning af målere og dette beløber sig til ca. kr. 89.000. Hertil skal der lægges ca. kr. 30-35.000 til montering af vandmålerne, som foreningens vvs'er forestår. I tilbuddet spares der kr. 6,25 pr. måler for afskaffelse. Det er altså en udgift i omegnen af kr. 125.000. Til gengæld vil det årlige varmeregnskabshonorar falde til ca. kr. 15.000 p.a., altså en besparelse på kr. 30.000 p.a. Dvs. at investeringen er tjent hjem efter ca. 4 år. Hertil skal lægges, at foreningen så har fjernaflæsningsmålere, så andelshaverne ikke behøver at være hjemme ved aflæsning og at foreningen derved har nye målere, der giver et mere præcist vand- og varmeregnskab. Endvidere skal foreningens målere alligevel snart udskiftes, da vandmålere bør udskiftes hvert 7. år og varmemåleres batterier hvert 10. år. Foreningens målere er meget ældre end det og derfor er det meget fordelagtigt, at få udskiftet målere nu.

Forslaget blev herefter vedtaget. 1 undlod at stemme mens resten stemte for.

Ad. 4.4 Forslag om etablering af akustikregulering og belysning i baghuset til ca. kr. 38.000.

Per Fredberg fremlagde forslaget om akustikregulering, lakering af gulv og ny belysning i baghuset, som blev vedtaget. 1 undlod at stemme mens resten stemte for.

Ad. 4.5 Forslag om etablering af fiberløsning til foreningens internet.

Kasper Bandmann fremlagde forslaget. Der vil blive gravet ind til ejendommen og der bliver opsat ny teknik i kælderen.

Prisen for etablering vil være ca. kr. 60.000 og det vil kræve, at det etableres i mindst 100 lejligheder. 1'eren har stemt ja til etablering og 7'eren og 11'eren er meget interesseret, så det ser ud som, at det kan lade sig gøre.

Der vil være en månedlig udgift på ca. kr. 100 men til gengæld vil hver lejlighed så have en 100 Mbit forbindelse.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 4.6. Forslag om altaner.

Der er blevet afholdt møde i mandags og der arbejdes videre med projektet. Hvis der 6-8 mere, der er interesseret vil prisen blive mindre pr. altan.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

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

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Altanerne vil skulle finansieres individuelt og bliver en forbedring i lejligheden. Altanerne opsættes fra lift.

Der skal foretages en vedtægtsændring om vedligeholdelse af altaner

Det blev vedtaget med 18 stemmer for og 1 imod mens resten undlod, at udvalget arbejder videre med sagen.

Ad. 4.7 Forslag om udskiftning af vinduer på 3. og 4. sal samt istandsættelse af facaden på gårdsiden.

Se punkt 4.8.

Ad. 4.8. Forslag om udskiftning af alle vinduer samt istandsættelse af facaden på gårdsiden.

Punkt 4.7 og 4.8 blev behandlet som et punkt.

Forslag er vedtaget på en tidligere generalforsamling, men er ikke udført, da eventuelle altaner skal medtænkes i projektet.

Vinduerne på 3. og 4. sal er i meget ringe stand og skal udskiftes nu. Vinduer på 1. og 2. sal kan udskiftes med lift senere. Facaden og også i meget dårlig stand og bør renoveres nu.

Det blev nævnt, at alle udskiftning af alle vinduer giver et ensartet udseende, hvilket er at foretrække.

De nye vinduer vil være samme størrelse som de vinduer i dag men uden forsatsruder.

Forslag om udskiftning af alle vinduer samt istandsættelse af facaden på gårdsiden blev vedtaget. 3 undlod at stemme mens resten stemte for.

Ad. 4.9 Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til på foreningens vegne at sørge for den nødvendige finansiering af byggeprojekt m.v. herunder at optage byggelån på maks. kr. 4.700.000 og optagelse af realkreditlån maks. kr. 11.600.000 og tinglysning af pantebrev for maks. dette beløb på foreningens ejendom.

Forslaget blev fremlagt og finansiering af forslag 4.2-4.5 ca. kr. 400.000 blev medtaget i lånet således, at byggelånet bliver på kr. 5.100.000 og realkreditlånet bliver et fastforrentet lån på maks. kr. 12.000.000, der fordeles over 2 omgange. En omlægning af nuværende lån her pr. 1/1 2015 for besparelse med det samme og optagelse af nyt lån senere.

Ad. 5. Valg til bestyrelsen.

Tim Elkær og Per Fredberg stillede op som formand. Per Fredberg blev valgt med 18 stemmer for mens Tim fik 9 stemmer. Marcus Clausen blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år. Thomas Kantsø og Steffen Nielsen blev valgt til bestyrelsen for henholdsvis 2 år og 1 år.

JENS ARENTOFT EJENDOMSADMINISTRATION

TELEFON 35 36 36 10 - ROLIGHEDSVEJ 22 - 1958 FREDERIKSBERG C - FAX 35 36 00 17

KONTORTID: HVERDAGE 10.00-12.00 OG 12.30-15.00 - mail@ejendomsadministration.nu

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

Medlem af Ejendomsforeningen Danmark - ansvars- og kautionsforsikret

Bestyrelsesmedlemmer:

Per Fredberg (formand) blev valgt for 1 år.
Marcus Clausen blev valgt for 2 år.
Thomas Kantsø blev valgt for 2 år.
Steffen Nielsen blev valgt for 1 år.
Henrik Hegstrup blev i 2013 valgt for 2 år.

Esben Sneum og Kasper Bandmann blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Per Fredberg	5 B, 1.tv.
Henrik Hegstrup	5 B, 2.tv.
Marcus Clausen	5 A, 3.th.
Thomas Kantsø	5 D, st.th.
Steffen Nielsen	5 C, 3.tv.

Suppleanter

Esben Sneum	5 C, 3.th.
Kasper Bandmann	5 B, 1.th.


Ad. 6. Valg af administrator og revisor.

Jens Arentoft ejendomsadministration og Revisionsinstituttet blev genvalgt.

Ad. 7. Eventuelt.

Der var intet til eventuelt.

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



Jens Arentoft
Dirigent



Mørten Andersen
Referent