

## **A/B Lykkesholms Allé 5 A-D**

### **Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 29/10 2015 kl. 19.00**

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 26, 27, 29, 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.

Der blev spurgt til porten mv. Der er batteri til porten, så den stadigvæk kan åbnes, hvis strømmen går. Det skulle stadigvæk være muligt, at komme forbi den rampe, som er ved første opgang ved porten. Det vurderes løbende, om den skal flyttes.

Der blev ytret ønske om tydeligere orientering om drøftelser på bestyrelsesmøderne.

Hvad angår renoveringsprojektet og individuelle mangler udbedres disse senere, da det p.t. handler om at blive færdig med udendørs arbejder.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

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

Jens Arentoft fremlagde regnskabet for 2014/2015 som blev drøftet og godkendt.

Bestyrelsen havde indstillet en andelskrone på kr. 92. Den maksimale andelskrone i foreningen er kr. 100,98 med en frivillig hensættelse på kr. 3.460.000.

Andelskrone på kr. 92 blev enstemmigt vedtaget. Dette giver kr. 35.441.558 i samlet andelsværdi og en hensættelse på kr. 8.960.000, hvoraf de kr. 5.500.000 er til igangværende renoveringsprojekt mv.

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

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2015/2016 med en stigning i boligafgift på 4% pr. 1/1 2016.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget med stigning i boligafgift på 4% pr. 1/1 2016.

## **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. 4.1 Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale om deklaration med naboejendom i nr. 7, så de kan få opsat altaner.**

Per Fredberg fremlagde forslaget og redegjorde for, at nabo i nr. 7 havde sendt forespørgsel om lov til tinglysning af brandvej, så de kan få tilladelse til opsætning af altaner. Det har været en lang proces og bestyrelsen ønsker nu generalforsamlingens beslutning.

I dag er vejen en brandvej, hvilket formentlig i forvejen begrænser vores udbygning. Det vides dog ikke med sikkerhed, men skraldeområdet kan i hvert fald ikke udbygges, da der ikke kan bygges mere i det hjørne.

Ved opsætning af altaner på naboejendom vil det alt andet lige give mere støj og naboerne kan kigge ind på vores ejendom. Andelshaverne skal derfor gøre op med sig selv, om man vil acceptere mere støj og liv på altaner og derved få/bibeholde et godt naboskab med dem i nr. 7, eller om man vil bevare det som det er i dag.

Det er klart, at andelshavere i C og D bliver mest berørt.

Det blev nævnt, at det i hvert fald ikke må forhindre os i, at få altaner i passagen senere.

Forslaget blev ikke vedtaget. 5 stemte for og 5 stemte imod mens resten 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 Jasper van Meurs blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsesmedlemmer:

Per Fredberg (formand)	blev valgt for 1 år.
Marcus Clausen	blev i 2014 valgt for 2 år.
Thomas Kantsø	blev i 2014 valgt for 2 år.
Henrik Hegstrup	blev valgt for 2 år.
Jasper van Meurs	blev valgt for 2 år.

Esben Sneum og Kasper Bandmann blev genvalgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

<b>Formand</b> Per Fredberg	5 B, 1.tv.
Henrik Hegstrup	5 B, 2.tv.
Marcus Clausen	5 A, 3.th.
Thomas Kantsø	5 D, st.th.
Jasper van Meurs	5 B, st.

**Suppleanter:**

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

## 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. 6. Valg af administrator og revisor.

Jens Arentoft ejendomsadministration og Revisionsinstituttet blev genvalgt. Bestyrelsen blev dog bemyndiget til at skifte revisor, hvis bestyrelsen finder det fordelagtigt.

### Ad. 7. Eventuelt.

Der blev først givet tak til bestyrelsen for det store arbejde i årets løb.

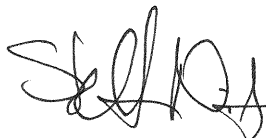
Bestyrelsen vil gerne komme med en stærk opfordring til, at man overholder husreglerne. Vi bor i et hus med meget tynde vægge, som kræver en stor grad af hensyntagen til hinanden.

Bestyrelsen vil også opfordre til at man deltager i havedage/arbejdsdage, da det jo er der, man kan få den uformelle snak med de andre andelshavere og lære hinanden at kende.

Foreningen har fået ryddet lofter og kældre under byggesagen. Specielt tørreloftet i B-opgangen var fuldstændig fyldt og det har kostet foreningen kr. 22.000 at få det ryddet. Det er ikke tilladt at stille noget på fællesarealerne. Alle fællesarealer i bygningen er potentielle brandveje og der må ikke stå noget på disse. Vi har en aftale med viceværten om bortkørsel, så derfor skal alt væk fra de fælles arealer. Det gælder tørrelofter, kældergange og for- og bagtrapper. Det er også et problem for viceværten at vaske trapper, når de er fyldt med diverse ting og sager.

Søndag den 29. november kl. 16.30 tændes juletræet og foreningen fejrer at byggeriet er færdigt. Bestyrelsen håber at se alle til gløgg og æbleskiver.

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



Steffen Nielsen  
Dirigent



Morten Andersen  
Referent

## Bestyrelsesberetning oktober 2015

Det har været et travlt år i vores andelsboligforening

Vi har haft en meget stor byggesag kørende, samt installering af nye vand-og varmemålere, nyt låsesystem, opsætning af port til passagen, ny fiberforbindelse fra Fiberby og ajourføring af vores ventelister.

Istandsættelse af baghus venter vi med til foråret. Vi havde for travlt med de øvrige projekter, så det besluttede vi at udskyde.

Vi har delt beretningen op på den måde, at det er de projektansvarlige der aflægger beretning, om de enkelte områder, og jeg vil derfor starte med at fortælle om:

### Vand- og varmemålere

Det forløb uden de store problemer. Men når der skal skiftes 111 vandmålere og 189 varmemålere med radiodel, så skal der næsten gå noget galt. Der var desværre et tæret rør der knækkede og det medførte en stor vandskader i 5B 3 og 4 tv.

Men alt i alt syntes vi udskiftningen forløb tilfredsstillende, hvorimod vandskaderne skabte en del problemer.

Vandskaderne var en af årsagerne til at vores gamle forsikringsselskab Gensidige varslede en stigning på 87 %. Vores administrator indhentede derfor et nyt tilbud hos Alm. Brand, som var ude og syne vores ejendom og udtrykte stor tilfredshed med vores vedligeholdelse og planer for at modvirke kommende skybrud og kvitterede med et billigere tilbud end det vi betalte hos Gensidige.

### Cykeloprydning

Der er også foretaget en cykeloprydning, som forløb fint. Der bliver arrangeret en igen til foråret, der står nemlig stadigvæk mange cykler i de to cykelkældre, som aldrig bliver brugt. Hvis man vil bevare en gammel cykel, må man gemme den i sit eget kælder- eller loftsrum

### Byggesagen

Vi har fået repareret gårdfacaden og udskiftet vinduer.

Men vi har også haft mange andre projekter i gang og vi mangler stadigvæk at få færdiggjort Internet og det nye låsesystem og den sidste del af facadeprojektet – primært ekstraarbejderne (kælderen, D udvendig trappe, de 2 nedgange til cykelkældrene og vinduesskakterne i gården). Men de bliver lavet så snart de er færdige med facaden.

Byggesagen blev desværre forsinket på grund af travlhed i byggebranchen. Vinduesfirmaet kunne pludselig ikke levere til den lovede tid, hvilket betød 6-8 ugers forsinkelse.

Men selve byggeforløbet er gået helt efter planen. Vi har holdt byggemøder hver onsdag morgen med arkitekt Henrik Lind, Kristian Peick fra Øens Murerfirma som er hovedentreprenør og fra bestyrelsen

Kasper, Esben og mig. Vi har været meget tilfredse med byggestyringen. Men der vil selvfølgelig i sådan en stor byggesag opstå problemer undervejs. Da facaden var blevet sandblæst, var der langt flere revner end man formodede.

Der har været ekstraarbejde på ialt kr. 93.251,-

Vi havde afsat 88.000,- men iflg. vores administrator giver det ingen problemer.

Der kan selvfølgelig stadigvæk komme lidt ekstraudgifter, men det vil være i småtingsafdelingen.

Øvrige overskridelser tager vi på fra vedligeholdelseskontoen.

## **Port**

Vi beslutte også på sidste generalforsamling, at der skulle etableres en port til passagen. Den har været længe undervejs. Det var svært at finde et firma, som kunne stå både for port og mekanikken til porten - mærkeligt nok. Men efter at have forhandlet med 2-3 firmaer - fandt vi endelig et, som kunne stå for det hele. De får produceret deres porte i England, som har stor tradition på det område. De andre fik produceret deres porte i Polen.

I forbindelse med etablering af porten fik vi fjernet de to stolper i indkørslen og reetableret belægningen ved porten, hvilket beløb sig til 3700,- + moms.

## **Altanudvalg.**

Der var nedsat et altanudvalg, som lavede et stort stykke arbejde. Men tilslutningen var desværre for lille til at man kunne arbejde videre med projektet

## **Nyt låsesystem.**

Vi har også fået etableret det meste af det nye låsesystem. Der er sat automatiske dørpumper på de 4 hoveddøre, så man nu kan åbne døren på en kontakt, når man går ud – og når man går ind af døren med en brik, som åbner døren automatisk. Alle andre udvendige døre i hovedbygningen bliver udstyret med en brik læser for åbning – dog ikke med dørpumpeautomatik

Alle beboere er oprettet i vores nye system. Thomas og Per er nu ved at kode nøgler til alle lejligheder. Helt konkret får hver lejlighed 5 brikker, en hvid, rød, gul, grøn og blå brik. Alle brikker vil blive udleveret senest 1. dec. Herefter skal man gå med sin brik og sin gamle nøgle, indtil alle døre er kodet om.

Vi vil holde aftner åbent i bestyrelseslokalet, efter vi er gået live. Hvis der skulle være nogle problemer. Nærmere dato bliver hængt op.

## **Havedag**

Vi havde også en hyggelig havedag med stor deltagelse, hvor vi fik lavet rigtig meget, men det kan man desværre ikke se i dag, så haven og passagen har første prioritet til næste år (forår og efterår næste år?)

Haven skal have lov til at komme sig stille og roligt i 2016. Vi kigger løbende på en mere optimal at udnytte vores have. Der er et stort ønske om flere grønne arealer.

Vi har brugt en gartner til at beskære vores træer. Det var nødvendigt, da de generede både naboer og deres rødder skabte problemer. Selvom det ikke er til at se lige nu, så er mange buske blevet rykket. Vi har haft en del udfordringer med Japansk pileurt i passagen, den skulle nu være dræbt. Den er enormt giftig og spreder sig hurtigt.

## **Fiber**

Vores aftale om en ny hurtig fiberforbindelse er også på plads. Fiberen bliver lagt ind den 3. november og det hele er færdig senest 1. december. Tilmelding er gratis indenfor de første 14 dage – efterfølgende koster det 250,- at tilmelde sig. Det er som sagt en superhurtig 100/100 forbindelse til hver lejlighed -til 100,- kr. om md.

I øjeblikket har vi – jeg tror det er en 10 Mb, - som vi deler, så vi vil kunne mærke som en væsentlig forbedring. Der kommer nærmere information om tilmelding fra Fiberby.

## **Ventelister**

Marcus, Henrik og Steffen har ligeledes fået styr på vores ventelister. De er udarbejdet efter de procedurer, som blev vedtaget på sidste generalforsamling, og vi har nu:

- en børneliste,
- en intern liste
- samt den eksterne

hvor I har fået skrevet venner og bekendte på. Vi fremlægger listerne efter generalforsamlingen.

## **Vaskemaskiner**

Vores vaskemaskiner står foran udskiftning, de er 12 år gamle Den ene skal have udskiftet lejer til kr. ++. Men jeg har sammen med Miele fundet ud af, at vores nye brikssystem også kan styre vaskeriet, så derfor udskiftes begge maskine i nær fremtid, og der sættes en brik læser på tørretumbleren, det beløber sig i alt til 56.000,-.

## **Afslutning**

Som jeg sagde i begyndelsen har det været et travlt, men også et spændende år med mange udfordringer. Det synes jeg bestyrelsen har løftet sammen på en god og konstruktiv måde. Vi har undervejs skulle tage mange og også hurtige beslutninger, men alle har løftet deres del af opgaven på en positiv måde, så det vil jeg benytte lejligheden til at takke alle i bestyrelsen for.

Til næste år vil der kun være 3 projekter:

- nye vaskemaskiner
- istandsættelse af baghus

- have og passage

så vi håber på et stille og roligt år, hvor det kunne være spændende, at kigge lidt ind i fremtiden og lægge nogle visioner for udviklingen af AB LYKKESHOLM.

Herefter overgiver vi beretningen til generalforsamlingen.