

A/B Lykkesholms Allé 5 A-D

Referat af ordinær generalforsamling afholdt den 29/10 2020 kl. 18.30

Følgende lejligheder var repræsenteret: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, 11, 12, 13, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 33, 35, 37, 38 og 39.

Fra administrationen deltog og Morten Andersen.

Valg af dirigent og referent.

Morten Andersen blev valgt til dirigent og referent.

Morten Andersen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig

Ad. 1. Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsen fremlagde beretningen som er vedhæftet referatet.

Det blev tilføjet, at altanerne ikke var olieret fra begyndelsen og at de derfor skal olieres nu her. Olien står i vaskerummet og det bedes placeret på gulvet.

Der blev spurgt ind til om der kun blev gjort noget ved lugtgener i D opgangen, da der også var lugtgener i B opgangen. Bestyrelsen starter i D opgangen og vil derefter gå videre, hvis der skulle være lugtgener i andre opgange.

Bestyrelsens beretning blev godkendt.

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

Morten Andersen fremlagde regnskabet for 2019/2020, hvor valuarvurderingen på kr. 73.000.000 var indsat som dagsværdi under foreningens aktiver og trukket ud igen i andelskroneberegningen.

Herefter blev det udsendte forslag om anvendelse af valuarvurderingen samt hensættelse på kr. 7.000.000 og en andelskrone på kr. 138,9 drøftet.

Efter længere debat blev det fra en andelshaver foreslået at hensætte kr. 12.000.000 i stedet for.

Der blev først stemt om det oprindelige og mest vidtgående forslag med hensættelse på kr. 7.000.000 og en andelskrone på kr. 138,9 og det blev vedtaget med 20 stemmer for 8 imod mens 1 undlod at stemme.

Der var derfor ikke grund til at stemme om forslaget med hensættelse på de kr. 12.000.000.

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

Morten Andersen fremlagde budgettet for 2020/2021, som 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 EjendomDanmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 4.1 Forslag om nedsættelse af haveudvalg.

Forslaget blev fremlagt og der blev henvist til aflagte beretning. Derfor har bestyrelsen fremsat forslag om at nedsætte et udvalg.

Elisabeth Hegstrup, Moa Nordahl, Charlotte Katballe og Henrik Hegstrup samt en repræsentant fra den kommende bestyrelse blev valgt ind i haveudvalget.

Ad. 4.2 Forslag fra andelshaver om tilladelse til korttidsudlejning og dermed ændring af vedtægternes § 12.

Forslagsstiller fremlagde forslaget og der blev gjort opmærksom på, at der var tale om en prøveordning med ændring af vedtægternes § 12 til følge, hvis forslaget skulle vedtages endeligt.

Fordele og ulemper blev kort drøftet og herefter blev forslaget nedstemt.

14 stemte for forslaget om 5 uger mens 10 stemte imod og resten undlod at stemme.

15 stemte for forslaget om 3 uger mens 10 stemte imod og resten undlod at stemme.

Ad. 4.3 Forslag fra andelshaver om tilladelse til at holde hund.

Forslaget blev fremlagt og det blev fastslået, at der er tale om én hund.

Forslaget blev herefter vedtaget med 13 stemmer for og 11 imod mens resten undlod at stemme.

Ad. 5. Valg til bestyrelsen.

Thomas Kantsø genopstillede efter noget tid som formand og blev genvalgt.

Max Emil Haugelund, Jens Erik Kofod og Michael Rosendal Auchenberg blev valgt til bestyrelsen for henholdsvis 2 år.

Frederik Aske Sønksen og Tobias Munk Åkessen blev valgt som suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Thomas Kantsø	5 B, 4.tv.	blev valgt for 1 år.
Anne Cathrine Jørgensen	5 C, 1.th.	blev i 2019 valgt for 2 år.
Max Emil Haugelund	5 D, st.th.	blev valgt for 2 år.
Jens Erik Kofod	5 D, 2.th.	blev valgt for 2 år.
Michael Rosendal Auchenberg	5 C, st.th.	blev valgt for 2 år.

Suppleanter:

Frederik Aske Sønksen	5 D, 3.th.
Tobias Munk Åkessen	5 C, 2.th.

Ad. 6. Valg af administrator og revisor.

Jens Arentoft ejendomsadministration blev genvalgt.

Redmark blev genvalgt.

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 EjendomDanmark - ansvars- og kautionsforsikret

Ad. 7. Eventuelt.


Vindsejl og afskærmninger på altanerne blev drøftet

Det er allerede bestemt, hvem der skal have afskærmninger, så det kan ikke ændres, hvorimod opsætning af vindsejl er valgfrit mod individuel betaling. Alle vindsejl skal have samme farve og være ens i materialet.

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


Morten Andersen
Dirigent og referent


Thomas Kantsø
Formand


Anne Cathrine Jørgensen
bestyrelsesmedlem

Max Emil Haugelund
bestyrelsesmedlem


Jens Erik Kofod
bestyrelsesmedlem

Michael Rosendal Auchenberg
bestyrelsesmedlem


Michael Rosendal Auchenberg

Formandens beretning.

Endnu et år er gået. Et år, der selvfølgelig har stået i altanernes og coronaens tegn. Vi har endeligt fået sat altaner op efter mange mange års forarbejde.

Vi har fået mange gode tilbagemeldinger fra naboer, som er glade for det nye liv, altanerne giver. En stor kæmpe tak til AC for det virkelig store arbejde, hun har gjort igennem hele processen.

Vi har haft et godt samarbejde med altan.dk, Henrik Lind og Morten igennem forløbet. Mange af os har jo arbejdet hjemme i perioden, det gav os muligheden for at følge projektet helt tæt på. Det var praktisk, mange ting kunne derfor hurtigt handles af, når der var spørgsmål.

Personligt er jeg meget imponeret over det samarbejde mellem Thomas og Martin, som de hedder de to, der satte altaner op. I øvrigt også dejligt, at Henrik Lind altid hurtigt kom på sin cykel, når vi havde brug for det.

AC og jeg holdt en del byggemøder løbende med altan.dk, og jeg vil slet ikke kede jer med, hvor mange dokumenter der røg frem og tilbage mellem AC, kommunen, altan.dk og tilbage igen.... Alt i alt godt arbejde. Det gjorde, at vi fulgte en stram tidsplan og faktisk endte med at blive færdige en måned før tid.

Året har og er selvfølgelig også været præget af Corona. Det har betydet, at vi sidder her i dag. Det var noget af en opgave, at finde det rette lokale, da alle andelsforeninger jo har samme udfordring. Vi prioriterede altså ikke at være udenfor, da det dog ville blive for koldt, men Morten har holdt mange generalforsamlinger i år på mærkelige steder.

Pga. situation har bestyrelsen har holdt møder på Zoom under første lock-down, og så er vi primært rykket i baghuset, når der er bestyrelsesmøder, der sidder vi med stor afstand ved lange borde og holder møder.

Jeg vil gerne fortælle jer lidt om, hvad vi bruger vores tid på i bestyrelsen:

Forurenede grund

Jeg mødtes i morges med projektledere fra Cowi og en repræsentant fra Region Hovedstaden. Vi er registreret som en forurenede grund. De skal derfor i gang med at tage i alt fem prøver på vores grund. Der har i tidernes morgen ligget en smedje, hvor baghuset står nu, og der er forurening fra den tid. Det er meget normalt på hele Frederiksberg.

Frederiksberg Kommune har et stort fokus på vores drikkevand, derfor denne undersøgelse. De kommer til at tage flere prøver på vores grund. Helt konkret kommer der et stort bor ind i haven i december. Dette vil larme en del, men kun vare en dag. Vi melder ud, hvornår det bliver. Derudover vil de også lave borer gennem fugerne i badeværelset i baghuset.

De anbefalede i øvrigt, at vores børn altid vasker hænder efter leg på græsset.

Porten

Porten har krævet meget vedligehold. Den indkøbte motor har drillet meget, og har faktisk været i stykker hver måned, siden den blev købt.

Den er nu efter mange besøg fra teknikere udskiftet. Jeg synes stadig ikke den virker optimalt. Særligt den lille port låser fortsat. Porten skal helst ikke bruges som klatrestativ, det kan det ikke tåle, og jeg håber, at I alle vil være med til at passe på den.

Vi vil nu efter GF igen holde den store port låst. Nøglen hænger i cykelkælderens, til jer der ikke ved det. Jeg ved ikke, om I har lagt mærke til det, men vi har fået lappet hullet bag ved port-standeren ind mod nr. 7, dette er gjort for at forhindre, at ubudne gæster bruger det som indgang til vores skraldecontainere.

Viceværten

Vi er meget tilfredse med Torben og hans kone. Jeg er i løbende dialog med Torben om stort og småt. Vi får løst mange opgaver næsten hver uge i samarbejde med Torben. Flere af jer har sagt, at jeg skal huske at sige til ham, hvor tilfredse vi er. Det har jeg gjort flere gange, og de får hvert år en julegave fra os. Et af Torbens projekter i denne måned er at reparere loftet i redskabsrummet. Han er gået i gang.

JAC-Service

Torbens søn er uddannet tømrer. Ham har vi entreret med til at løse den lange liste af opgaver, vi har. Vi har pga. corona haft svært ved at finde håndværkere til at løse "mindre" opgaver, et par stykker brændte os af. Derfor er det ikke gået så stærkt. Men nu er vi i gang. De har blandt andet allerede sat hegn op ved Jasper, lappet hullet mod nr. 7, lavet låg til sandkassen og sæder ved sandkassen, overdækning nedgang ved kælderrum, døren til baghuset og det lidt større projekt: Vedligehold af skraldeskur. Jeg er meget tilfreds med samarbejdet.

Besvare mails fra beboere

Vi skal være tilgængelige, derfor prioriterer vi at svare jer på mail. I vores autoreply står der, at der kan være en smule svartid. Vi samler mails i forbindelse med møder og dobbelttjekker altid, at vi har svaret alle. Bestyrelsen kommunikerer fremadrettet kun vi mailen og ikke via Facebooksiden. Der er en rigtig god Facebookside til vores ejendom, men det er ikke her, at bestyrelsesspørgsmål bliver besvaret. Derfor skriv altid. Eller ring.

En lille opfordring inden I skriver til os, grundet de mange opgaver der er.

Nogle ting, kan godt handles af med hinanden internt, uden at vi skal ind over. Vi har også en del mails, som kan komme i kategorien småting. Jeg tror I ved hvad jeg mener. Blot en venlig opfordring.

Haven

Trænger til en kærlig hånd, men flere har også nævnt, at den faktisk står meget pænt, til trods for at den har været byggeplads.

Som skrevet i indkaldelsen skal vi have nedsat et haveudvalg til at varetage haveprojektet. Der har ikke været så stor tilslutning til projektet. Opgaven er for tidskrævende til at ligge i bestyrelsen udelukkende, har vi erfaret, derfor er mit forslag, at vi løfter i flok og ikke kun lader bestyrelsen løse denne vigtige optage. Det håber jeg på jeres opbakning til.

Personfølsomme opgaver

- vil jeg af åbenlyse grunde ikke gå i dybden med, men, det er også en bestyrelsesopgave at håndtere svære sager. Dem har vi også, og de er meget tidskrævende. Blot til information.

Varme

Det har været et årligt tilbagevendende problem at få varmen helt op på 4. sal. Vi har nu entreret med VVS Henrik Rosendahl, som har løst problemet. Han har skruet op for gennemstrømningen og talt med Grundfos om vores pumpe og justeret termostater i et par lejligheder. Dette har løst problemet so far. Jeg anbefaler, at I bruger Henrik Rosendahl, han har nu et indgående kendskab til fyr og ejendom. Det er vigtigt, at ingen andre end Henrik piller ved fyret.

Sikringer mod skybrud

Egentlig blot en serviceinfo om, at vi også årligt sikrer at vores aftaler om skybrudsikring får den nødvendige service. Vi har en del serviceaftaler.

Elektricitet i passage

Netop når det regner direkte på passageside, så har vi oplevet et par gange, at relæet slår fra, og strømmen til hoveddørene går. Elektrikerens bud er, at vi skal have lavet en ny gruppe. Det står på to-do listen. I det mindste ved vi nu, hvordan vi løser det, næste gang det står ned i stænger.

Vaskeri

Vaskeriet fungerer alt i alt ok, men der vil altid være udfordringer. Det løses bedst ved at der er en one-point-of-contact mellem en af os og Miele. Jeg synes, det er vigtigt at vaskeriproblemer hurtigt bliver løst, da det er til stor gene for de fleste, hvis maskinerne ikke virker. Jeg håber, I har oplevet en hurtig proces, og intet nyt er jo godt nyt, når det drejer sig om vaskeri, men også det tager tid. Kasper har blandt andet stået for det i år.

Klager og konflikter mellem naboer

Har vi også. De opstår. Sådan er det. Vi taler om det. Vi har et regelsæt at forholde os til. Og heldigvis har vi fundet en løsning eller to. Heldigvis er der villighed til at tale med hinanden efterfølgende. Sådan vil det altid være. Det bruger vi selvfølgelig også gerne den fornødne tid på. **Alle skal føle sig godt tilpas her i ejendommen.**

Økonomi

Der har ikke været de store økonomiske beslutninger i år, som I også vil kunne se i regnskabet. Der er mange udgifter til løbende vedligehold, men vi har ikke levet over evne, og vi har faktisk prøvet ikke at sætte ting i gang i år, da vi har et stort haveprojekt foran os, men har haft fokus på af få afsluttet. Jeg synes, det er dejligt, at vi har råd til altid at kunne betale vores regninger og hurtigt kunne betale. Det betyder noget, når der håndværkermangel.

Grovkøkken

Grovkøkkenet står nu færdigt og klar til brug. Dog bliver det brugt som havemøbelopbevaring lige nu. Frederik har stået for dette. Vi må se, hvad lokalet indbyder til, og hvad det vil blive brugt til.

Altan

AC, jeg vil give dig ordet.

Baghus

- har vi ikke slidt på i år. Forsamlingsforbuddet har gjort, at det ikke er blevet brugt så meget, som vi plejer. Vi har lavet lidt vedligehold, og som før nævnt er hovedøren ved at blive repareret. Charlotte Katballe er verdens bedste booker af baghus. Tak til hende for at stå for den opgave.

Indhentelse af valuarvurdering og afstemning

Vi brugte selvfølgelig mange ressourcer på at få indhentet valuarvurderingen i midten af året. Vi takker jer alle for den store deltagelse i opgaven og jeres fleksibilitet, så vi kunne nå at få stemt inden fristen. En af årets helt store opgaver.

Udluftning i 5 D

Som I kan læse i referaterne, oplever flere beboere store lugtgener i opgang D. Vi har en sat en proces i gang, haft besøg af specialister og håber at 2021 bliver året, hvor problemet bliver løst. Der er sendt skrivelser ud om dette.

Blændede døre

Blot en venlig reminder om, at blændede døre i forbindelse med sammenlagte lejligheder skal bringes i pæn stand. Der er et par hængepartier rundt omkring.

Affald på opsatser og opgange

Har vi brugt en del tid på. Først at svare på klager, så finde ud af, hvem det tilhørte og derefter at opfordre til, at det bliver fjernet. Hvis I har behov for at have byggemateriale og lignende stående i en periode, er I så ikke søde lige at sætte en seddel på, hvem det tilhører, og hvornår det bliver fjernet.

Storskrald

Vi har netop skrevet ud om, at alt stor skrald skal i storskraldsrummet. Materiale skal være omkring en meter langt, ellers skal det skæres over. Det er i samarbejde med Torben, og retningslinjer fra kommunen, at det er præciseret. Torben henter jo alt vores storskrald, og det betaler vi for.

Det er ikke tilladt at stille affald foran rummet. Lige nu står der to reoler. De er vakkelvorne og kan let vælte. Det er ikke sikkert, at de står der, når børn render rundt og leger. Her bliver jeg lidt onkel skrap - men de skal altså fjernes. TAK. Retningslinjer for storskrald og hvor genbrugspladser ligger findes på Frederiksberg Kommunes hjemmeside. Vi har brugt alt for meget tid i år på denne opgave, det kunne jeg godt tænke mig blev anderledes.

En stor tak til alle der har været behjælpelige med at køre skraldecontainere på plads i den periode, hvor renovationsmedarbejderne ikke kunne komme til pga. pladerne fra altanprojekt.

Og godt at se, at der ikke længere stilles flasker ved siden af flaskecontaineren, når den er fuld, de tiltrækker rotter.

Mads har beskåret passagen

Det har han lovet at gøre igen. Det er blevet rigtig pænt og sparer os for en dyr gartnerregning. TAK Mads.

Nøglekodning

Nøglekodning er en vigtig opgave, som Marcus har taget sig af. Det er hamrende vigtigt, at vores nøglebrikker er opdateret, og at I melder, hvis de bliver væk. Tak Marcus for at have styr på det. Marcus har lovet at tage denne opgave fremover, selvom han ikke skal sidde i bestyrelsen.

Morten

Bare en kæmpe stor tak til dig. Du er en kæmpe ressource. Ved det meste og god til at finde frem til det, du ikke ved. Hurtig, effektiv og tydelig. Tak for din sparring om stort og småt. Vi har virkelig talt meget sammen i år. Det sætter jeg stor pris på.

Som I ved, afholder vi bestyrelsesmøder en gang hver måned, helst den første mandag i hver måned. Som vi har skrevet flere gange i referaterne, er I altid velkomne til at sende emner til dagsorden eller møde os inden møderne, hvis der er behov.

Men bestyrelsesarbejdet sker ikke kun på møderne. Vi arbejder hver uge flere timer på at vedligeholde vores bygning samt alt det løse ad hoc. opgaver. At være jeres vicevært er sjovt og lærerigt, men så kan jeg ikke arbejde fuld tid i Djøf.

Jeg blev valgt som formand for tre år siden, men lagde vægt på, at jeg kun ville kunne løfte opgaven, hvis vi drev arbejdet projektorienteret. Jeg kan virkelig godt lide arbejdet og det ansvar det er at drive denne forening sammen med kloge naboer. Men jeg må erkende, at det nu er blevet en for tidskrævende opgave for mig.

Mange opgaver ender på formandens og næstformandens bord. Sådan vil det nok altid være. Men jeg forestiller mig stadig, at mange opgaver i højere grad kan løses af flere beboere. Når man har et fuldtidsjob, så bliver det for massivt.

Huset og grunden ejer vi sammen, og vi har en fællesopgave i at vedligeholde det. Derfor håber jeg, at flere vil tage del i at løse de opgaver, der er i foreningen, og at den nye bestyrelse på bedste projektledelsesvis vil uddelegere opgaver.

TAK for i år.