

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Lyngby Atrium Park

År 2019, den 10. april, kl. 17.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Lyngby Atrium Park på adressen Newsec, Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby.

Der var følgende dagsorden:

1. **Valg af dirigent og referent**
2. **Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år (Vedlagt)**
3. **Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt beslutning om resultatdisponering**
4. **Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår**
5. **Valg af formand for bestyrelsen**
 - Formanden er ikke på valg i år.
6. **Valg af medlemmer til bestyrelsen**
 - Bestyrelsesmedlem Curt Erik Nielsen (for 2 år).
 - Bestyrelsesmedlem Niels Erik Kring (for 2 år).

Begge modtager genvalg.
7. **Valg af 2 suppleanter**

På valg er:

 - Suppleant Tom Stokking (for 1 år)
 - Suppleant Pernille Winther (for 1 år)

Begge modtager genvalg
8. **Valg af revisor**
 - Beierholm Statsautoriseret Revisionspartnerskab er på valg og modtager genvalg.
9. **Forslag**
 - Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af vandmålere. Se vedlagte Bilag A
 - Forslag om ændring af vedtægternes § 1, stk. 1. Se vedlagte Bilag B
 - Forslag fra Jens Peter Nielsen om oprettelse af hjemmeside. Se Bilag C
10. **Eventuelt**

Ad 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden Svein Nilsen bød velkommen til aftenens generalforsamling og foreslog Majken Munck Haunsø og Line Heide fra Newsec som henholdsvis dirigent og referent. Begge blev valgt uden modkandidater.

Dirigenten takkede på begge vegne for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes § 5.

Der var repræsenteret 48 ejere, heraf 14 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 669/1000.

Der er stillet forslag om en vedtægtsændring til aftenens generalforsamling. Forslaget kræver kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal. Da der på generalforsamlingen er fremmødt 2/3 af ejerne, kan forslaget endeligt vedtages.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning

Formanden Svein Nilsen fremlagde bestyrelsens beretning, som var vedlagt sammen med indkaldelsen.

En ejer mente, at arealet ved gavlen uden for opgang K kunne have trængt til en kærlig hånd tidligere, samt at der bør fjernes kviste på den murede flade hvor skorstenen har stået. Tidligere er blomsterkummerne blevet vandet og B&W Service har fjernet affald en gang om ugen.

Anden kommentar var muligheden af at opsætte skraldespand ud for opg. B langs Kanalvej.

I vækstsæsonen vil blomsterkummerne blive vandet af foreningens servicefirma. Bestyrelsen har aftalt med Jesper fra B&W Service, at der fjernes skrald en gang ugentligt, men ofte går han en runde yderligere.

Der blev spurgt til, om fliserne i parterre kan blive rensset, samt om der er nogen aftale omkring rengøring af de grønne døre.

Bestyrelsen kunne fortælle, at rensning af fliserne ikke er med i budgettet på nuværende tidspunkt. Foreningen har ingen aftale med servicefirmaet om, at de skal rengøre de grønne døre i parterre. Det er de enkelte ejers eget ansvar at rengøre disse.

Beretningen blev derefter taget til efterretning ved enstemmighed.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor samt beslutning om resultatdisponering.

Revisor gennemgik årsregnskabet for året 2018, som viste et overskud på kr. 90.220. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgør kr. 1.030.769.

En ejer beklagede at ikke hele bestyrelsen deltog på generalforsamlingerne og anførte at de likvide beholdninger er højere end indskydergarantien. Måske burde der kikkedes på dette og evt. på skifte af bank grundet hvidvaskproblematikken.

Bestyrelsen svarede, at foreningens konto hos Nordea er den konto der bliver brugt fra dag til dag. De andre konti, som foreningen har, bruges til opsparing. Der vil være mange store poster i år, så derfor vil kontoen hos Nordea komme ned.

Årsregnskabet blev herefter godkendt enstemmigt.

Ad 9 – Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af vandmålere – se vedlagte bilag A.

Bestyrelsen har stillet forslag om udskiftning af vandmålerne. Der er en post i budgettet på kr. 205.000 til dette forslag, og derfor besluttede dirigenten, at der stemmes om forslaget før godkendelsen af budgettet.

Bestyrelsen motiverede sit forslag.

Det er ISTA der aflæser foreningens vandmålere, og om et par år skal vandmålerne alligevel skiftes. I budgettet er der en udgift på kr. 60.000 i vand- og varmeregnskabshonorar. Denne udgift vil blive sat ned med kr. 40.000 om året, hvis foreningen får udskiftet vandmålerne.

Forslaget blev derefter sat til afstemning og vedtaget.

Ad 4 – Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2019, som indebar uændrede fællesudgifter.

Foreningens vedligeholdelsespost er høj i år, hvilket skyldes posten omkring affaldsbygningen.

Grundet flytning af affaldsbygningen i.f.t. oprindelig placering, vil der kunne komme en ekstra omkostning til betonfundamentering i forbindelse med affaldsbygningen, denne post er ikke skrevet ind i budgettet, og derfor vil bestyrelsen gerne orientere ejerne om denne post, samt at der skal sættes ordentlige låse i skuret. Foreningen har likviditet til at dække den evt. meromkostning.

En ejer spurgte til, hvorfor skuret ikke blev lagt på dens kommende plads fra starten af.

Bestyrelsen valgte placeringen til skuret, hvor det virkede mest naturligt. Men bestyrelsen har lyttet til ejerne, som ønskede at skuret skulle rykkes. Der vil yderligere blive sat lamper op langs stien ved blomsteraffaldspladsen. Der opsættes lys inde i skuret, som er tænkt at ville tænde/slukke automatisk ved åbning/lukning af dørene.

Der blev spurgt til foreningens nuværende skakt/skrældeum.

Bestyrelsen har aftalt med servicefirmaet, at rummet indtil videre anvendes på samme måde, som det er på nuværende tidspunkt.

Budgettet for 2019 blev derefter enstemmigt.

Ad 5 – Valg af formand for bestyrelsen

Punktet udgår, da formanden ikke er på valg i år.

Ad 6 – Valg af medlemmer til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Curt Erik Nielsen og Niels Erik Kring på valg for to år. Begge var villige til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Svein Nilsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Leif Nielsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Svend Erik Larsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem Curt Erik Nielsen	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Niels Erik Kring	på valg 2021

Ad 7 – Valg af 2 suppleanter

Som suppleant blev valgt Tim Stokking som 1. suppleant og Pernille Winther som 2. suppleant. Begge blev valgt for et år.

Ad 8 – Valg af revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 9 – Forslag

Forslag om ændring af vedtægternes § 1, stk. 1 – se vedlagte Bilag B

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som efter fordelingstal. Da der på generalforsamlingen er fremmødt 48 ejere ud af 72 med et fordelingsstal på 669/1000 svarende til 66,67 %, kan forslaget endeligt vedtages.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag fra Jens Peter Nielsen om oprettelse af hjemmeside – se vedlagte Bilag C

Jens Peter Nielsen motiverede sit forslag.

Forslaget omkring oprettelse af hjemmeside har været oppe på foreningens generalforsamling for nogle år siden. Bestyrelsen kan godt forstå, at det kan være en ide med en hjemmeside, men bestyrelsen ønsker ikke at varetage den løbende vedligeholdelse heraf.

Jens Peter Nielsen foreslog, at en gruppe på 2-4 ejere kunne stå for vedligeholdelsen af hjemmesiden. Hjemmesiden skulle bruges som opslagstavle, indeholde oplysninger om bestyrelsen, administrator, indeholde bestyrelsesmødereferater mv.

Dirigenten oplyste, at ved den løsning som Newsec pt. har, er det muligt at lægge dokumenter op samt kommunikere sammen, men denne løsning skal vedligeholdes.

En ejer spurgte, om det var muligt, at foreningen fik en lukket Facebookgruppe, som ejerne kan bruge.

Forslaget blev sat til afstemning.

4 stemte for, 5 stemte blankt og resten stemte imod.

Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 10 – Eventuelt

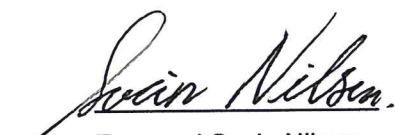
Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Der blev spurgt til, om de nye vandmålere kan registrere, om der er lækage på et rør. Det er også muligt at installere alarmer på vandrørene.
Sådan som bestyrelsen har læst det, er der en lækage alarm på de nye vandmålere. Der er også en masse andre muligheder, som bestyrelsen ikke har valgt foreløbigt, men det kan der kikkes på hen ad vejen.
- En ejer spurgte til, om der var nogle ejere, der havde oplevet indbrud i deres bil.
Det er ikke noget, bestyrelsen har hørt om.
- En ejer oplever, at når de bruger deres vaskemaskine, bobler det i afløbet.
Bestyrelsen opfordrer til, at ejerne renser deres afløb for hår og sæberester. Under risten på afløbsskålens skråveg sidder der en prop, som skal pilles af, og herefter skal man rense under denne.
- Foreningen har på nuværende tidspunkt ikke el-stationer til el-biler. Hvis nogle ejere på et senere tidspunkt skulle ønske at anskaffe sig en el-bil, må bestyrelsen se på, hvad de kan gøre.
Bestyrelsen har fået en henvendelse vedr. foreningens aftale med YouSee. Den 30. april 2015 indgik foreningen en 5-årig aftale med YouSee, dvs. at der er et år tilbage af denne aftale. Der trådte en ny lov i kraft i 2016, dvs. at foreningen er bundet af den 5-årige kontrakt, men at de enkelte ejere kan opsige deres abonnement. Fordi YouSee i aftalen årligt har mulighed for at justere prisen over for ejerne, så gælder loven fra 2016.
Hvis man ønsker at opsige ens abonnement, så skal dette gøres til foreningens daglige administrator. Hvis ejerne afmelder sig, så må ejerforeningen gerne pålægge disse ejere en ekstra vedligeholdelsespost. Dette har bestyrelsen ikke vurderet var nødvendigt, da ingen ejere har opsagt deres abonnement. Hvis flere ejere melder sig ud af aftalen, må det forventes at prisen på Grundpakken kan blive dyrere for de resterende der stadig vil være med.
Når aftalen udløber næste år, vil bestyrelsen lave en ny aftale med YouSee, medmindre der kommer henvendelser fra ejerne omkring dette.

En ejer gjorde opmærksom på, at der er flere der udbyder samme tjenester som YouSee, og at det ville være fint, hvis bestyrelsen ville undersøge de forskellige muligheder der udbydes, så vil de gerne høre om det.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 18.45 og takkede for god ro og orden.

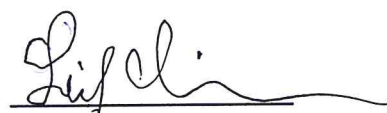
Som dirigent:


Majken Munck Haunsø
Formand Svein Nilsen

Curt Erik Nielsen

Niels Erik Kring

Svend Erik Larsen


Leif Nielsen