

8. Valg af revisor.

9. Forslag:

- a) Bestyrelsen stiller forslag om at renovere fire af ejendommens elevatorer i 2023 og fire i 2024.

Se bilag 1, Elevatorrenovering 2023

- b) Bestyrelsen stiller forslag om, at der udarbejdes en vedligeholdelsesplan for ejerforeningen til en budgetramme på max. 60.000 kr. inkl. moms, finansieret via foreningens drift.

Se bilag 2, Vedligeholdelsesplan 2023

- c) Der stilles forslag om, at der indkøbes samt opsættes en flagstang.

Se bilag 3, Indkøb og opsætning af flagstang

10. Eventuelt.

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skulle have været bestyrelsen i hænde senest 4 uger før generalforsamlingen.

Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby, den 27. marts 2023

Med venlig hilsen

Marie Borgen Ørnberg Eriksen

Ejendomsadministrator

Bestyrelsens årsberetning for 2022

Med 2 nye bestyrelsesmedlemmer, 2 nye suppleanter og en ny formand har bestyrelsen i det forgange år skullet sætte sig ind i mange detaljer og arbejdsopgaver vedrørende ejendommen. Heldigvis viste sammensætningen af bestyrelsen sig at være ualmindelig befordrende for arbejdet, der er foregået i en særdeles positiv og konstruktiv ånd. Bestyrelsen har først og fremmest haft fokus på at sætte sig ind i ejendommens forhold - og på videndeling, samarbejde og information om bestyrelsens arbejde. Også suppleanterne har taget aktivt del i løsning af opgaverne.

Den tidligere formand, Svein Nilsen, og tidligere bestyrelsesmedlem, Svend Erik Larsen, har stillet uvurderlig viden og arbejdsindsats til rådighed for nogle af de gennemførte arbejdsopgaver og projekter, og det siger hele bestyrelsen dem hjertelig tak for.

Det er ærgerligt, at vi skal have formandsvalg 'i utide'. Men formanden har desværre ikke tilstrækkeligt overskud til også at kunne varetage bestyrelsesarbejde for foreningen. Formand og næstformand har arbejdet tæt sammen om formandsopgaverne siden generalforsamlingen, så grunden er lagt til kontinuitet i bestyrelsen – også på formandsposten. Bestyrelsen foreslår derfor næstformand Jens Lassen som ny formand for bestyrelsen.

Der er i 2022 afholdt 10 bestyrelsesmøder og 2 beboermøder (et vedrørende FOG ombygningen for de direkte berørte beboere og et med mere generelle emner), samt udsendt 3 nyhedsbreve.

Bestyrelsen har også kigget på, hvilke 'arbejdsprocesser', der meningsfuldt har kunnet lette bestyrelsesarbejdet. Der er således bl.a. indført digital fakturering, opkrævning af betaling for nøgler via Newsec, elektronisk kontaktformular, herunder også vedrørende udlån af borehammer, og opbevaring af foreningens dokumenter – og arbejdsdokumenter på fælles drev i 'skyen'.

Generelt har året budt på mange projekter og tiltag – bl.a. følgende:

- **Hjemmeside:** Bestyrelsen har lanceret foreningens første hjemmeside, som gerne skulle gøre det nemmere for beboere og potentielle nye ejere at finde information om ejendommen og bestyrelsens aktiviteter.
- **Rydning af sikringsrum:** Bestyrelsen har gennemført en større rydning af sikringsrummet, der tidligere var fyldt med en del effekter, herunder gamle døre. De fremtidige anvendelsesmuligheder for sikringsrummet skal overvejes.
- **ISTA varmeregnskab:** Efter at det blev konstateret, at der på mange beboeres varmeregnskab figurerede en post for 'gulvvarme' på badeværelset, blev alle bedt om at tilkendegive, om de havde en decideret gulvvarmeinstallation. Alle svarede – og inden for svarfristen, tak for det. Det viste sig, at kun 2 lejligheder havde en

decideret gulvvarmeinstallation. ISTA skulle have rettet alting op i efteråret 2022, men vær for en sikkerheds skyld opmærksom på varmeregnskabet for 2022.

- **Gæsteparkering via app:** Bestyrelsen har implementeret Q-Parks nye løsning for gæsteparkering, hvor beboere kan udstede gæsteparkeringstilladelser via mobiltelefon. Tilslutningen har dog være forholdsvis begrænset, hvorfor muligheden for at kombinere fysiske gæstekort med appløsningen undersøges. Udstedelsen af fysiske p-kort er en dyr og administrativ tung løsning.
- **Ny affaldsordning med yderligere sortering:** Lyngby-Taarbæk Forsyning meddelte i sommeren 2022, at der skulle foretages yderligere sortering af vores affald fra efteråret 2022. Bestyrelsen igangsatte derfor en plan for, hvordan sorteringen fremover skulle foretages. Lyngby- Taarbæk Forsyning har siden udskudt implementeringen til engang i 2023. Beboerne vil blive orienteret, når den nye ordning træder i kræft.
- **Ny opgangsbelysning:** For at reducere el-forbruget testede bestyrelsen – med succes - ny ”intelligent” LED-belysning i opgang B.
- **Rensning af ventilationssystem:** Som vedtaget på generalforsamlingen 2022 blev der gennemført en rensning af ventilationssystemet i alle lejligheder og hovedkanaler for at effektivisere udsugningen, forbedre luftkvaliteten og forhindre skimmelsvamp. Der er ligeledes blevet installeret ny ventilator i opgang A – så alle opgange nu har nyere energieffektive ventilatorer.
- **Renovering af elevator i opgang K:** Elevatoren i opgang K har i foråret 2022 gennemgået en hovedrenovering, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2022. Erfaringerne med renoveringen har været positive, og arbejdet med renoveringen skal nu fortsættes.
- **Brandeftersyn:** I efteråret fik foreningen foretaget et brandeftersyn af Dansk Brandteknisk Institut (DBI), hvor det blev konstateret, at der mangler brandsikre tætninger af rørgennemføringerne mellem el- og elevatorrum samt mellem depotrum med betonvægge.
Bestyrelsen forventer i første omgang at foretage brandtætning i alle 9 el- og elevatorrum.

Derudover påpegede DBI, at ”der ikke må anbringes oplag eller genstande af nogen art i trapperum” (med undtagelse af dørmåtter).

Trapperummene er flugtvej og beboerne er ved brev den 4. februar 2023 blevet orienteret om dette og i den forbindelse bedt om at fjerne alle genstande (potteplanter, stole, nips mv) fra opgangene.

Brandeftersynet skal sikre, at vores ejendom overholder alle gældende brandregler og sikkerhedsbestemmelser.

Bestyrelsen skal fremover selv foretage et årligt brandeftersyn og skal føre en logbog herover.

- **Vedligeholdelsesplan:** Bestyrelsen har forsøgt at få et overblik over de næste 10 års større vedligeholdelsesudgifter. Imidlertid føler bestyrelsen sig ikke fagligt 'klædt på' til at vurdere behov, prioritering og udgifterne. Det er derfor bestyrelsens opfattelse, at opgaven kræver professionel assistance, så foreningen forhåbentlig kan undgå uforudsete, større vedligeholdelsesudgifter.
- **Dørautomatik:** Bestyrelsen er af flere beboere blevet opfordret til at undersøge mulighederne for automatisk åbning og lukning af vore indgangsdøre. I første omgang har bestyrelsen indhentet tilbud fra 4 leverandører på automatik på de to døre i vindfanget (dør ud mod Atrium og dør ind til trappen). Leverandørerne har forskellige forslag til løsning – og prisen varierer fra cirka kr. 360.000 til kr. 479.000.

Da foreningen står overfor nogle store og vigtige vedligeholdelsesarbejder de kommende år, vil udgifterne til montering af dørautomatik ikke kunne indeholdes i det nuværende ejerforeningsbidrag de førstkomende år. En alternativ finansieringsløsning kunne være ejernes indbetaling af et engangsbeløb på mellem 5.500 og 6.300 kr.

Bestyrelsen ønsker dog generalforsamlingens vejledende tilkendegivelse af, om det er et projekt, som bestyrelsen skal arbejde videre med, med henblik på fremsættelse af decideret forslag om montering.

Regnskabet for året viser et overskud på kr. 231.520 hvilket dels skyldes en stigning i ejerforeningsbidraget pr. fordelingstal fra kr. 1.474,5 til kr. 1.740, som det blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år – og dels at udgifterne ikke blev så høje som forventet, blandt andet fordi bestyrelsen selv varetog nogle opgaver i 2022.

Overskuddet i 2022 foreslås overført til egenkapitalen til brug for de næstes års udgifter.

Anonyme henvendelser

Bestyrelsen har ad flere omgang modtaget anonyme henvendelser med kritik af de beslutninger, som bestyrelsen har truffet – og med forslag. Bestyrelsen har selvsagt ikke mulighed for at gå ind i en åben dialog om kritikpunkterne eller forslagene, når afsender er ukendt.

Bestyrelsen har ved flere lejligheder givet udtryk for åbenhed i forhold til ejernes kommentarer om bestyrelsens arbejde - og ideer hertil. Det er der heldigvis en del ejere, der har gjort på konstruktiv vis, men for at bestyrelsen kan gå i dialog, kræver det en afsender på henvendelsen.

Vi skal derfor henstille til alle ejere at påføre afsender ved henvendelse til bestyrelsen. Dette vil gøre det muligt for bestyrelsen at sikre, at alle ejere får et tilstrækkeligt svar.

2023 - indtil nu

- Året startede med en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at opsætte intelligent lys i alle opgangene. Arbejdet blev udført i uge 6.

Den samlede udgift inkl. montering blev på kr. 96.800 mod elektrikerfirmaets tilbud på kr. 120.000. Besparselsen på 23.000 kr. skyldes, at bestyrelsen selv foretog indkøb, klargøring og programmering af lamperne.

- Foreningen har forsøgt at få reguleret duebestanden ved skydning, som anbefalet af Rentokil. Desværre er der meget restriktive regler for regulering af duebestande. Steen Clausen, opgang K, og Ove Christensen, opgang F, har påtaget sig at forsøge at holde øje med nye reder, så B&W Service kan fjerne disse, inden duerne lægger æg deri. Beboerne opfordres til at fjerne tæt beplantning i altankummerne og i øvrigt fjerne reder i plantekummer, så snart de opdages.
- Der er foretaget reparation af tagrenderne ved opgang K og B.
- For at skabe et bedre helhedsindtryk i haven er grusstykket på den store plæne omlagt til græs (rullegræs), efter at det lykkedes bestyrelsen at fremskaffe et tilbud på kr. 16.125, som er mindre end halvdelen af det beløb, der var tale om for nogle år siden, kr. 34.656.
Det er faldet nogle beboere for brystet, at bestyrelsen ikke har forelagt den nye pris på 16.125 kr. for generalforsamlingen. Bestyrelsen har taget kritikken til efterretning.
- Bestyrelsen er i færd med at undersøge prisniveau for ejendomsserviceydelser.

Afslutningsvis

Bestyrelsen vil fortsat tilstræbe at holde beboerne orienteret om, hvad der sker i foreningen – dels med nyhedsbreve, der udsendes via e-mail og også sættes op på opslagstavlerne i opgangene, og dels på foreningens hjemmeside – så hvis du ikke allerede er tilmeldt modtagelse af nyhedsbrevet via e-mail, så tilmeld dig på <https://eflap.dk/nyhedsbrev/> eller send en mail til: lyngby.atriumpark@gmail.com

Vi vil gerne takke alle ejerne for deres støtte og konstruktive samarbejde i det forløbne år, og vi ser frem til at fortsætte arbejdet.

Bestyrelsen

Marts 2023

Forslag fra bestyrelsen vedr. renovering af elevatorer

Generalforsamling 17. april 2023

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at ejendommens 35-år gamle elevatorer skal hovedrenoveres. I 2022 blev elevatoren i opgang K renoveret med succes.

Ligeledes blev det vedtaget efterfølgende at renovere 2 elevatorer pr. år.

Forslag:

Antallet af elevatorer, der renoveres pr. år, ændres fra 2 til 4 elevatorer – så der renoveres 4 stk. i 2023 og 4 stk. i 2024.

Finansiering:

Udgiften for 4 elevatorer i 2023 udgør i henhold til tilbud fra City Elevator A/S kr. 799.480,00 der foreslås delvis finansieret via træk på grundfonden med kr. 400.000 og resten på egenkapitalen.

Motivation:

Det har vist sig, at der er visse fordele ved at gennemføre renoveringen hurtigere end vedtaget i 2022.

Blandt fordelene er:

- Ens konfiguration for alle renoverede elevatorer vil betyde nemmere fremtidig vedligeholdelse.
- Ens udskiftningsfrekvens når næste hovedrenovering skal foretages.
- Foreningen har likviditet til at foretage renoveringen i 2023 (og 2024) uden at skulle forhøje ejerforeningsbidraget.
- Der opnås rabat ved renovering af flere elevatorer på én gang.
- Der opnås hurtigere besparelse på vedligeholdelses- og el-udgifter (mindre elforbrug på renoverede elevatorer)

Om renoveringen:

I renoveringsperioden (ca. 3 uger pr elevator) vil de enkelte elevatorer ikke kunne benyttes. Bestyrelsen vil i god tid advisere de enkelte opgange om, hvornår renoveringen finder sted.

De elevatorer, der har været mest servicekrævende de senere år, vil blive renoveret først.

Bestyrelsen

Forslag fra bestyrelsen om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan

Generalforsamling 17. april 2023

Forslag:

Der indhentes en professionel gennemgang og beskrivelse af ejendommens tilstand med det formål at få udarbejdet en 10-års vedligeholdelsesplan - til en budgetramme på max. 60.000 kroner incl. moms

Finansiering:

Udgiften til udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen finansieres via foreningens drift.

Motivation:

Lyngby Atrium Park er nu godt 35 år gammel, og der bliver behov for at udføre flere større vedligeholdelsesarbejder de kommende år (fx tag og vinduer).

En professionel gennemgang af ejendommen skal sikre, at vi får en langsigtet plan over, hvad der skal foretages af vedligehold samt en prioritering heraf – så vores ejendom altid forbliver i god stand. Derved bliver ejerne informeret, om hvilke vedligeholdelser som forventes udført de kommende år. Vedligeholdelsesplanen kommer til at indeholde oplysninger om, hvad der skal gøres, hvornår det forventes at skulle gøres, og et estimat på udgifterne.

Bestyrelsen

Bilag 3, forslag c - Indkøb og opsætning af flagstang midt på græsplænen.

Beskrivelse af forslaget:

Det vil være til glæde for beboerne, så der kan flages på flagdage og for den enkelte på særlige mærkedage.

Reservation af flagstanggangen skal ske via vores hjemmeside hvor anledning også skal fremgå.

Flag og vimpel skal opbevares i et lokale alle beboere har adgang til, og hvor der er mulighed for at tørre flaget.

Finansiering:

Der er tilbudt en 12 meter glasfiberstang incl. montering samt flag og vimpel.

Samlet pris 6.995 kr., som finansieres via foreningens drift.

Henvisning til hjemmeside:

Se forslag til flagstang og pakketilbud på følgende adresse:

<https://flagstangskompagniet.dk/shop/44-med-vippebeslag/17-pakkeloesning-12-m-glasfiber-flagstang-paa-vippebeslag---med-montering/>

Forslagsstiller:

Jens Peter Nielsen

F 1. th