

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Lyngby Atrium Park

Herved indkaldes til ordinær generalforsamling, der afholdes

Tirsdag den 16. april 2024, kl. 16.15

Sted: Lyngby Idrætsby, Lundtoftevej 53a, 2800 Lyngby, **mødelokale 1**

(Benyt Hovedindgangen og gå til venstre – lokalet ligger for enden ad gangen)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år **bilag 1**
3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor. **bilag 8**
Punktet 10 "Forslag" behandles forud for punkt 4 "Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår.
4. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår **bilag 9**
5. Forelæggelse og godkendelse af vedligeholdelsesplan 2024 til 2032 **bilag 7**
6. Valg af formand for bestyrelsen
Bestyrelsesmedlem Jens Lassen på valg 2024 Modtager genvalg
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Bestyrelsesmedlem Mette Nørgaard på valg 2024 Modtager genvalg
Bestyrelsesmedlem Niels Erik Kring på valg 2025 Ønsker at fratræde
Bestyrelsesmedlem Kay Helt på valg 2025
Bestyrelsesmedlem Hans Pedersen på valg 2024 Modtager genvalg

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

Bestyrelsen indstiller Helle Thomasen, som bestyrelsesmedlem for 1 år

8. Valg af 2 suppleanter

Bestyrelsesmedlem Helle Thomasen på valg 2024

Bestyrelsesmedlem Claus Abildgaard på valg 2024 Modtager genvalg

Bestyrelsen indstiller Sonja Bang (E 2. th) som suppleant for et år.

9. Valg af revisor

10. Forslag

- a. Bestyrelsen stiller forslag om renovering af sikringsrummet – **se bilag 2**
- b. Bestyrelsen stiller forslag om kontrol af parkeringsforbuddet i atrium (brandvejen) – **se bilag 3**
- c. Bestyrelsen stiller forslag om indførelse af regler for beplantningen i altankasserne samt rygeforbud på fælles indendørsarealer i ordensreglementet for Lyngby Atrium Park – **se bilag 4**
- d. Bestyrelsen stiller forslag om etablering af cykelskur i det nuværende viceværtrum ved opgang H – **se bilag 5**
- e. Forslag fra beboer om opsætning af lys på det grønne område **se bilag 6**

11. Eventuelt

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

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Bestyrelsens årsberetning for 2023

Året 2023 har igen været et begivenhedsrigt år for vores ejerforening, præget af diverse vedligeholdelse- og forbedrings opgaver.

I løbet af året har bestyrelsen afholdt 11 bestyrelsesmøder samt en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev besluttet at opsætte intelligent lys i alle opgangene. Derudover blev der også afholdt et velbesøgt beboermøde, hvor vi fik mulighed for at hilse på vores naboer.

Bestyrelsen har i 2023 udsendt 10 nyhedsbreve, hvor vi har orientere alle beboere om tiltag, projekter og igangværende arbejder i foreningen. Af projekter/arbejder kan nævnes:

- **Elevatorrenovering:** Renoveringen af elevatoren i opgang A, B, C og D blev gennemført indenfor den tidsramme som var aftalt. Renoveringen af de sidste 4 elevatorer (E,F,G og H) vil blive igangsat i uge 25 i år.
- **Alarmtelefoner i Elevatorer:** Der er installeret nye alarmtelefoner i elevatorerne som fungerer over mobilnettet fremfor fastnettet.
- **Sikringsrummet:** Der er indhentet tilbud på istandsættelse af sikringsrummet (se forslag fra bestyrelsen)
- **Brandtætning ved kabelgennemføringer elevatorrum:** Anbefalingen fra brandeftersynet om brandtætninger i kabelgennemføringer er blevet udført
- **Affaldssortering:** Affaldssorteringen er blevet udvidet med mad- og restaffald, samt ”småt elektronik”
- **Ny administrator:** Administrationen af foreningen har været i udbud og resulterede i at vi skiftede administrator fra Newsec til DABEA. Udover en prisbesparelse har vi fået indført en forbedret og mere effektiv administration af ejerforeningen.
- **Ny ejendomsservice:** Viceværtopgaverne har være i udbud. Udbuddet resulterede i at viceværtopgaverne i foreningens blev overtaget af Total Ejendomsservice pr. 01-07-2023. Total Ejendomsservice udfører de samme opgaver som den tidligere leverandør blot til en lavere pris.
- **Vedligeholdelsesplan:** Der er blevet udarbejdet en omfattende vedligeholdelsesplan med forslag til udbedringer og vedligeholdelse de kommende 10 år. Planen giver derudover et overblik over de forventede fremtidige vedligeholdelsesudgifter.

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

De akutte anbefalinger fra vedligeholdelsesplanen er igangsat. Dette inkluderer servicering af Velux- og plastvinduer, udbedring af sætningsskader, udvendig fugning af vinduer (forår 2024) samt brandtætning i elevatorrummet.

- **FOG ombygningen:** Ombygningen af FOG bygningen er afsluttet og ny beplantning på muren overfor opgang K er etableret
- **Belysning i opgangene:** For at spare på elektriciteten er opgangsbelysningen blevet udskiftet til intelligent belysning – hvilket har reduceret elforbruget med ca. 18% (5.800 kwh.)

Regnskab

Regnskabet for 2023 udviser et underskud på kr. -352.204 mod et budgetteret underskud på kr. -457.750 hvilket skyldes besparelser på administrationsudgifter samt at udgifterne ikke blev så høje som forventet. Underskuddet foreslås overført til egenkapitalen.

2024 - indtil nu

- Udskiftning af alle udvendige fuger på gulstensvæg.
- Ny affaldsfraktion "Farligt affald".

Henvendelser til bestyrelsen

Alle henvendelser til bestyrelse bedes foregå vi mail: lyngby.atriumpark@gmail.com – eller ved at lægge besked i postkassen mellem opgang G og H.

Bilag 2

Forslag fra bestyrelsen om omdannelse af sikringsrummet til fælleslokale

Bestyrelsen foreslår indenfor de næste 2-3 år at omdanne vores nuværende sikringsrum i kælderen mellem opgang G og H til et multifunktionelt fælleslokale

Bestyrelsen ønsker med forslaget at forbedre ejendommens faciliteter og styrke vores fællesskab.

Sikringsrummet står i dag ubenyttet hen.

Fælleslokalet vil kunne bruges til en lang række formål:

- **Fællesarrangementer:** Det vil give os mulighed for at afholde fællesarrangementer såsom fester, møder, og andre sociale begivenheder, som vil styrke vores fællesskab. Et beboerudvalg kunne f.eks. arrangere kortklub, strikkeklub eller kaffeklub, hvor alle interesserede kunne møde op.
- **Ejermøder:** Generalforsamlinger og andre vigtige arrangementer kan afholdes i fælleslokalet. Dette gør det mere praktisk og tilgængeligt for alle beboere at deltage i sådanne møder.
- **Ejendommen:** Et velfungerende fælleslokale kan øge ejendommens samlede værdi og appellere til potentielle købere, hvilket er til gavn for alle beboere i ejerforeningen.

Udgiften ved etableringen af fælleslokalet andrager i alt ca. 200.000 kr. (pr lejlighed ca. 2.800 kr.) til istandsættelse af lokale (etablering af varme og opsætning af akustikplader) samt etablering af stolelift. Udgiften foreslås fordelt over de næste 2 til 3 år.

Forudsætninger for projektet:

- Godkendelse af adgangsforhold samt brug af rummet fra Lyngby-Taarbæk Kommune (brandhensyn).
- Godkendelse på generalforsamling.

Bestyrelsen

Bilag 3

Forslag til p-regler for brandvej

På grund af gentagne problemer med bl.a. håndværkerbiler, der parkerer på brandvejen i atrium og delvist blokerer adgangen til vores parkeringspladser, foreslår bestyrelsen at få Q-Park til at håndhæve parkeringsforbuddet på brandvejen i atrium.

Vi vil stadig tillade kortvarig af- og pålæsning i op til 15 minutter.

De konkrete forslag inkluderer:

- **Q-Park informeres om det nye kontrolområde og gives tilladelse til at udstede bøder/afgifter.**
- **Q-Park opsætter skilte ved opgang A, D og H med de nye regler.**
- **Af- og pålæsning er tilladt i maksimalt 15 minutter.**

Ved at tillade af- og pålæsning i en kort periode sikrer vi, at beboere stadig kan foretage sædvanlige dagligdags opgaver samtidig med at vi bibeholder sikkerheden for brandvejen og tilgængeligheden af vores parkeringspladser.

Bestyrelsen

Bilag 4

Forslag om indførelse af regler for beplantningen i altankasserne samt rygeforbud på fælles indendørsarealer i ordensreglementet for Lyngby Atrium Park

Altankasser/beplantning.

Beplantning på altaner skal primært holdes inden for altanens fysiske grænser, dog med undtagelse af beplantning, der dækker altanens forside. Beplantning, der dækker forsiden af altanen, må kun dække altankummens forsiden således at det ikke skaber gener for underbo/fællesareal.

Ejerforeningen anbefaler, at beplantningen vælges med omhu for at undgå, at planter vokser for hurtigt eller bliver for store i forhold til altanens størrelse.

Det er ejerens ansvar at sørge for regelmæssig vedligeholdelse af beplantningen for at undgå skader på bygningen eller gener for naboer.

Tilladte planter inkluderer blomstrende planter, buske, træer i potter, krydderurter og lignende, så længe de er passende til altanens størrelse og forhold.

Ejerne er ansvarlige for regelmæssig vedligeholdelse og beskæring af deres beplantning for at sikre, at den ikke overskrider altanens grænser eller skaber problemer for andre beboere.

Beplantning, der ikke vedligeholdes, kan blive fjernet af ejerforeningen efter forudgående dialog med ejeren og for ejerens regning.

Tobaksrygning.

Tobaksrygning i opgange, elevatorer og på indendørs fællesarealer er forbudt

Bestyrelsen

Bilag 5

Forslag til etablering af cykelskur i viceværtrummet

Bestyrelsen foreslår at der etableres et cykelskur i det nuværende viceværtrum beliggende ved opgang H. Viceværtrummet ”flyttes” til det tidligere renovationsrum ved opgang A

Cykelskuret vil kunne rumme mellem 15 – 18 cykler og vil udgøre en værdifuld tilføjelse til vores ejendom.

Det foreslås at der tildeles nummererede pladser til hver cykel. Dette vil sikre, at alle beboere har en tydelig og dedikeret plads til deres cykler, og det vil bidrage til en mere organiseret og pæn opbevaringsløsning.

Cykelskuret vil blive sikret med lås, og for at sikre en retfærdig og organiseret brug af skuret, foreslår bestyrelsen, at de beboere, der ønsker at benytte cykelskuret, betaler et symbolsk årligt beløb på 200 kr. pr. tildelt plads. Disse brugere vil modtage en kode eller brik til låsen.

Denne betaling tjener dels til at finansiere etableringen af cykelskuret og dels til at sikre, at det ikke bliver misbrugt som almindelig opbevaringsplads.

Tildelingen af pladser vil foregå efter lodtrækning

Udgifterne til etablering af cykelskuret anslås til ca. 10.000 kr. (cykelstativer, lås + evt. ny belysning)

Bestyrelsen

Bilag 6

Forslag til generalforsamlingen om opsætning af belysning på det grønne område

Jeg vil gerne foreslå at der opsættes belysning i forbindelse med det grønne område i midten af bebyggelsen, måske især ved området med bænke.

Især om vinteren er det en meget sort plet at se på. Kunne være hyggeligt med lidt lys.

Med venlig hilsen

Borrit

29C 1.th

EJERFORENINGEN LYNGBY ATRIUM PARK

Vedligeholdelsesplan 2024-2032

Bilag 7

Nr. i vedlige holdelses plan	Genereral vedligeholdelse (beløb inkl. Moms)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	I alt 2024-2032
2	Belægning på gårdsiden	-	-	-	46.500	-	-	-	-	-	46.500
3	Sokkel	27.500	-	-	27.500	-	-	-	27.500	-	82.500
4	Kælder og fundament	13.500	-	-	-	-	-	-	-	-	13.500
6	Etageadskillelse	5.500	-	-	5.500	-	-	-	5.500	-	16.500
7	Facade mod gade	400.000	-	-	-	-	-	-	-	66.500	466.500
10	Tagbelægning	-	-	68.750	-	-	68.750	-	-	-	137.500
11	Tagrender og nedløb	-	-	12.100	-	-	-	12.100	-	-	24.200
12	Yderdøre	50.000	92.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	282.000
13	Vinduer	25.000	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800	12.800	127.400
14	Hovedtrapper	-	-	-	-	-	-	34.600	34.600	34.600	103.800
15	Udvendige trapper	-	10.000	-	-	10.000	-	-	10.000	-	30.000
16	Altaner	20.000	-	200.000	-	-	-	-	-	77.000	297.000
17	Afløb	-	35.000	-	-	-	-	-	-	-	35.000
18	Vandinstallation	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	72.000
19	Varmeanlæg	15.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	8.000	79.000
20	El-installation	15.000	-	-	4.000	-	-	-	-	4.000	23.000
21	Elevator	890.000	-	-	-	31.500	-	-	31.500	-	893.000
22	Ventilation	15.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	95.000
											-
Bestyrelse	Dørkaldeanlæg	-	500.000								500.000
Bestyrelse	Udskiftning af termoruder mod murstensvæg	75.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	555.000
	I alt håndværkerudgifter	1.499.500	735.800	399.650	202.300	160.300	187.550	165.500	227.900	300.900	3.879.400
	Uforudsete udgifter 10%	149.950	73.580	39.965	20.230	16.030	18.755	16.550	22.790	30.090	387.940
	Udgifter til rådgivning og bistand 7,5%	15.000	55.185	29.974	15.173	12.023	14.066	12.413	17.093	22.568	
	Samlet anlægsudgifter incl. Moms	1.664.450	864.565	469.589	237.703	188.353	220.371	194.463	267.783	353.558	4.267.340

[illegible]