

E/F Lyngby Atrium Park

Referat af ordinær generalforsamling 2024

Tirsdag den 16. april 2024, kl. 16.15

Lyngby Idrætsby

1. Valg af dirigent og referent

Morten Boje, DABEA, blev valgt som dirigent.

DABEA blev valgt som referent.

Morten Boje konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne, dog ikke for så vidt angår forslag om sikringsrum.

Repræsenteret var 46 lejligheder ud af 72 lejligheder med et fordelingstal på 531 ud af 1.000.

2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Beretningen var udsendt på forhånd. Formanden gennemgik dog kort en række hovedpunkter fra 2023: Elevatorrenovering, brandtætning af elevatorrum, affaldssortering, ny ejendomsservice, ny administrator, vedligeholdelsesplan og ny opgangsbelysning.

Der var enkelte spørgsmål, bl.a. vedrørende affaldstømning.

Årsberetningen blev godkendt.

3. Forelæggelse og godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Årsrapporten blev gennemgået. Årets resultat var endt med et underskud på 352.204 kr., hvilket var bedre end budgetteret -472.750 kr. Underskuddet dækkes af grundfonden.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Herefter blev forslag behandlet:

4. Forslag

a. Forslag om renovering af sikringsrummet indsendt af bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamling ikke kunne vedtage forslaget, da det krævede et flertal på 2/3 af samtlige ejere efter såvel antal som fordelingstal.

Forslaget blev dog drøftet, og der blev afholdt en indikativ afstemning. Afstemningen viste, at ca. ½ af de tilstedeværende ville stemme for, og ca. ½ ville stemme imod forslaget. Af den årsag vil bestyrelsen ikke gå videre med forslaget.

b. *Forslag om kontrol af parkeringsforbuddet i atrium (brandvejen) indsendt af bestyrelsen.*

Forslaget omfattede:

- 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 i maksimalt 15 minutter tillades.

Forslaget blev drøftet. Der var bekymring for, om der ville komme for mange skilte. Bestyrelsen oplyste, at man vil søge at minimere antallet af skilte, men at der skal opsættes forventeligt tre skilte for at gøre det muligt at håndhæve parkeringsforbuddet.

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal: 41 ejere stemte for, 4 ejere stemte imod, og 1 ejer stemte hverken for eller imod.

c. *Forslag om indførelse af regler for beplantningen i altankasserne samt rygeforbud på fælles indendørsarealerne i ordensreglementet for Lyngby Atrium Park indsendt af bestyrelsen*

Følgende tilføjelse til ordensreglerne blev foreslået:

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

Forslaget blev **vedtaget** med stort flertal: 45 ejere stemte for, ingen stemte imod, og 1 ejer stemte hverken for eller imod.

d. *Forslag om etablering af cykelskur i det nuværende viceværtrum ved opgang H indsendt af bestyrelsen.*

Forslagets ordlyd var:

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)

Forslaget blev drøftet og fra bestyrelsens side blev følgende præciseret:

Forslaget omfatter, at alle interesserede beboere kan melde sig som interesseret. Flere beboere fra samme lejlighed kan godt melde sig.

Derefter trækkes der lod blandt alle beboere, der har meldt sig, om pladserne.

De, der ikke får en plads, kommer på en venteliste i henhold til lodtrækningsrækkefølgen.

Nye beboere kan tilmelde sig ventelisten.

Forslaget blev **vedtaget** enstemmigt.

e. *Forslag om opsætning af lys på det grønne område indsendt af en beboer*

Forslaget blev drøftet og derefter sat til afstemning.

Forslaget blev **forkastet** med stort flertal. To beboere stemte for, mens de fleste stemte imod.

5. Forelæggelse og godkendelse af budget for indeværende regnskabsår

Bestyrelsen fremlagde budget for indeværende regnskabsår.

Der budgetteres med et underskud på 589.250 kroner. Underskuddet skyldes udgifter til elevatorrenovering (830.000 kr.) og fugning (400.000 kr.).

Underskuddet forventes finansieret af grundfonden.

Forslaget medfører uændrede fællesudgifter.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

6. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse 2024-2032

Vedligeholdelsesplanen blev gennemgået af formanden.

Følgende punkter i vedligeholdelsesplanen blev drøftet:

Tagvinduer/velux-vinduer. Der blev gjort opmærksom på, at flere af tagvinduerne meget utætte. Dette noterede bestyrelsen sig. Bestyrelsen kunne oplyse, at en udskiftning af Velux-vinduerne kun kan foretages i forbindelse med udskiftningen af taget. Velux-vinduerne vil derfor blive forsøgt repareret så længe som muligt.

Fuger ved altanerne. Der blev fra nogle ejere udtrykt ønske om, at udskiftning af fugerne fremskyndes. Bestyrelsen oplyste, at udskiftning pt. er planlagt til 2026, men at bestyrelsen arbejder på at fastlægge problemets omfang og omkostninger, hvilket kan medføre, at projektet fremskyndes.

Der blev spurgt til rensning af altaner og facade. Dette er ikke en prioritet på nuværende tidspunkt i vedligeholdelsesplanen.

Der blev spurgt til beskæring af akacietræerne. Bestyrelsen oplyste, at beskæringen er reduceret fra én gang årligt til hvert andet år, da træerne ifølge foreningens gartner ikke kan tåle en årlig beskæring.

Der blev spurgt til, hvornår dørtelefonerne bliver udskiftet. Formanden oplyste, at det er planlagt til 2025.

Vedligeholdelsesplanen blev derefter vedtaget.

7. Valg af formand for bestyrelsen

Jens Lassen blev valgt frem til 2026.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Mette Nørgaard og Hans Pedersen var på valg. Derudover havde Niels Erik Kring oplyst, at han ønskede at fratræde som bestyrelsesmedlem.

Der skulle derfor vælges to bestyrelsesmedlemmer for to år samt et bestyrelsesmedlem for et år.

Mette Nørgaard og Hans Pedersen blev valgt for to år.

Helle Thomasen blev valgt for et år.

Bestyrelsen består herefter af:

Navn	Titel	På valg
Jens Lassen	Formand	2026
Hans Pedersen	Bestyrelsesmedlem	2026
Mette Nørgaard	Bestyrelsesmedlem	2026
Kay Helt	Bestyrelsesmedlem	2025
Helle Thomasen	Bestyrelsesmedlem	2025

9. Valg af eventuelle suppleanter til bestyrelsen

Som suppleanter blev følgende valgt:

1. suppleant: Claus Abildgaard
2. suppleant: Sonja Bang

10. Valg af revisor

Beierholm blev valgt som revisor

11. Eventuelt

Det blev nævnt, at buksbom-planterne bliver vandet ujævnt. Bestyrelsen er opmærksomme ved dette problem og vil tage kontakt til gartner/ejendomsservice. Buksbommene er angrebet af sygdom og vil blive udskiftet med anden beplantning.

En ejer nævnte, at der sidste år var et forslag vedrørende automatiske døråbninger. Bestyrelsen ville ikke fremsætte forslaget igen allerede, da det ikke blev vedtaget. Bestyrelsen er dog opmærksomme på ønsket og ser på det i sammenhæng med nye dørtelefoner.

En beboer nævnte, at opgangsdørene/yderdørene ikke altid lukker helt i. Dette noterede bestyrelsen.

En ejer spurgte, om det var muligt at afholde generalforsamling lidt senere næste gang. Bestyrelsen oplyste, at det tidlige tidspunkt skyldtes muligheden for lokaler. Bestyrelsen ønsker som udgangspunkt, at generalforsamlingen begynder kl. 16.30.

En ejer spurgte ind til, om det var muligt selv at trække kabler til ladestander. Bestyrelsen oplyste, at det pt. ikke er tilladt, men at bestyrelsen arbejder på en ladestanderløsning. Første skridt er udsendelse af et spørgeskema for at afdække behovet for opladning af elbiler.

Bestyrelsen takkede Niels Erik Kring for hans indsats i bestyrelsen.

Endelig takkede forsamlingen bestyrelsen for deres indsats for foreningen.

The signatures in this document are legally binding. The document is signed with Addo Sign secure digital signature.
The signer's identity is physically registered in the electronic PDF document and shown below.
All times are given in Coordinated Universal Time (UTC).

Signers



Morten Boje
Dirigent
4ecbee1e-92fe-4ba7-a3b5-3b000a91c64b 2024-05-11 13:42:06Z

Documents in the transaction

Generalforsamling 2024 - Ordinær - Referat - EF Lyngby Atrium Park.pdf	SHA256:
0d193356d680c4bf140f20350eecfc30d2019bddea9ceb104925741c3f8ad1d4	

Addo Sign identification number: dd681e7f-d386-4118-a411-8627ddcd06d7



The document is digitally signed with the Addo Sign secure signing service. The signature evidence in the document is secured and validated using the mathematical hash value of the original document.

The document is locked for changes and time-stamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic signing proofs are embedded in the PDF document in case they are to be used for validation in the future.

How to verify the authenticity of the document
The document is protected with an Adobe CDS certificate. When the document is opened in Adobe Reader, it will appear to be signed with the Addo Sign signing service.