

ADVOKATER

Advokat Eva Meiling
Advokat Anne Falkenberg
Frederiksdalsvej 70
2830 Virum
Tlf. 4585 6402

virum@virumtorvadvokater.dk
www.virumtorvadvokater.dk

Referat af ordinær generalforsamling 2020 i Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52

Der blev den 10. august 2020 afholdt ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52. Generalforsamlingen afholdtes i festlokalet, Lyngborghave 52, kælderens th., med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det forløbne år
3. Regnskab og revisors påtegning
4. Bestyrelsens og medlemmernes forslag
5. Valg af formand for bestyrelsen
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen
7. Valg af suppleanter
8. Valg af interne revisorer og suppleant for disse
9. Eventuelt

Fra bestyrelsen var formand Mads Clausen og bestyrelsesmedlemmerne Ken Mayer, Michael Sørensen, Irene Harder og Michael Ryding til stede.

I alt deltog 19 ud af 28 ejerlejligheder (4 ved fuldmagt) med et fordelingsstal på i alt 1.488 ud af 2.099.

Fra administrator deltog advokat Eva Meiling og administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 1:

Administrator Eva Meiling blev valgt til dirigent og Stine Riis Simonsen som referent. Eva Meiling takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen iht. vedtægterne var indkaldt med rettidigt varsel, men blev afholdt for sent. Da dette skyldes samlingsforbuddet, sås der gennem fingrene hermed og generalforsamlingen blev konstateret beslutningsdygtig. Til referent valgtes administrator Stine Riis Simonsen.

Ad dagsordenens punkt 2:

Formand Mads Clausen gennemgik årsberetningen, der er vedlagt referatet.

Mads gjorde samtidig opmærksom på, at ændringer i de fælles installationer skal vendes med ham inden arbejdet igangsættes.

Der blev ligeledes gjort opmærksom på, at det fremgår af beboerhåndbogen, hvem der står for salg af vaskepoletter.

Herefter blev årsberetningen godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3:

Michael Ryding gennemgik regnskabet for 2019 og gjorde forinden opmærksom på, at regnskabet er stillet op af ham som medlem af foreningen og ikke i hans egenskab af revisor. 2019 har været et fredeligt år, driftsudgifterne har været fornuftige, og der spares fint op i foreningen.

Herefter blev årsregnskabet godkendt.

Ad dagsordenens punkt 4:

Bestyrelsen havde stillet forslag om etablering af skraldeskur. Forslaget blev gennemgået af Ketty Rothmann. Til forslaget knyttede hun, at ejerforeningen p.t. ikke opfylder kommunens krav til adgangsvej i forbindelse med afhentning af affald, og at det således er et krav at der gøres tiltag for opfyldelse af disse.

Ketty Rothmann gennemgik de 3 fremsendte modeller for finansiering af projektet; henholdsvis 1. opførelse af skur selv, ved brug af foreningens formue, 2. indbetaling af 2 ekstra måneders fællesudgifter eller 3. beløbet "lånes" af foreningens opsparing.

Michael Ryding talte for model 1 og mente at der kan spares mange penge ved at lade ejerforeningens medlemmer opføre skuret selv, fremfor at lade et firma om at udføre opgaven. Tobias Trampedach (LH 52, st.th.) meldte sig som tovholder på opgaven, idet han er uddannet tømrer. Michael Ryding meldte sig ligeledes som deltager.

Forslaget blev vedtaget med finansieringsmodel 1, og der nedsættes nu en arbejdsgruppe med henblik på at undersøge skurets størrelse, udseende og på at udføre opgaven.

Bestyrelsen havde ligeledes stillet forslag om gennemgang af plan over arbejdsopgaver i foreningen samt drøftelse af, hvordan disse opgaver fremadrettet i fællesskab udføres. Forslaget blev gennemgået af Ketty Rothmann.

Der blev opfordret til at man melder sig til de arbejdsopgaver, der endnu ikke er besat. Listen over arbejdsopgaver er vedlagt referatet. Lejere må også gerne deltage i arbejdsopgaverne.

Besættes opgaverne ikke kan bestyrelsen se sig nødsaget til at hyre et eksternt firma til udførelse heraf.

Ad dagsordenens punkt 5:

Formand Mads Clausen var ikke på valg og er således fortsat formand for ejerforeningen.

Ad dagsordenens punkt 6:

Ernest Ken Mayer og Michael Sørensen var ikke på valg og sidder fortsat i bestyrelsen. Irene Harder var på valg og blev genvalgt. Lilly Kristoffersen stillede op til bestyrelsen og blev valgt.

Ad dagsordenens punkt 7:

Som suppleant blev Ketty Rothmann og Manon Krarup blev valgt som suppleanter.

Ad dagsordenens punkt 8:

Michael Ryding og Helene Eskerod blev genvalgt som revisorer. Svitlana Makedon blev valgt som revisor suppleant.

Ad dagsordenens punkt 9:

Abonnementet hos You See blev drøftet. Der er ikke pligt til at være abonnent, og man kan frit vælge at opsige det. Dette gøres ved henvendelse til administrator.

Lilly Kristoffersen spurgte om det er tilladt at drive liberalt erhverv fra et værelse i sin lejlighed. Såfremt vedtægterne ikke siger andet er det tilladt, dog skal evt. regulering i lokalplan overholdes.

Søren Hyldgaard spurgte om bestyrelsen har overvejet at kommunikere digitalt ved brug af ProBo, der er en digital kommunikation. Bestyrelsen vil gerne undersøge det nærmere.

Søren Hyldgaard ville ligeledes gerne høre om der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan for foreningen. Formand Mads Clausen oplyste, at der ligger en vedligeholdelsesplan fra 2019. Renovering af altaner og udskiftning af døre prioriteres før noget andet.

Søren Hyldgaard gjorde opmærksom på at naboforeningen skal have udskiftet hoveddøre (ikke opgangsdøre) til næste år. Hvis Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave går ind i projektet kan der sandsynligvis opnås god rabat. Bestyrelsen synes det var et godt forslag og taler videre om det. Hertil knyttede Michael Ryding at udskiftning af hoveddøre kan stilles som et forslag i forbindelse med budget generalforsamlingen til december.

Der blev ligeledes spurgt til om der er lavet en opgavefordeling i bestyrelsen. Det er der ikke. Man kan blot maile til én i bestyrelsen, så bliver ens henvendelse behandlet på førstkommende bestyrelsesmøde.

Da der ikke var flere punkter på dagsordenen takkede dirigenten for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Virum, d. 21. august 2020



Dirigent
Eva Meiling



Formand
Mads Clausen



Generalforsamling 10. august 2020

Formandens beretning

Velkommen til generalforsamlingen

Jeg vil gerne byde velkommen til ejerlejlighedsforeningen Lyngborghaves årlige generalforsamling.

Først vil jeg gerne starte med at byde velkommen til flere nye beboere i vores forening. Lykke og Tobias som ejere af lejlighed 1, Kirsten som ejer af lejlighed 10, Søren Hyldgaard som ejer af lejlighed 21, som udlejes til Matias og Sophie, Fatma som ejer af lejlighed 26, der udlejes til Ekrem som tidligere var ejer af samme lejlighed og Mia som ejer af lejlighed 27.

Dernæst vil jeg, på vegne af foreningen og bestyrelsen gerne byde velkommen til vores nye administrator, advokat Eva Meiling og administrator Stine R. Simonsen, fra Virum Torv Advokater. Bestyrelsen foreslår Eva som dirigent og Stine som referent.

Bestyrelsens og formandens arbejde det sidste års tid

Formandens beretning over bestyrelsens aktiviteter og opgaver i 2019 og til 1. august 2020.

Grunden til at jeg ønsker at berette helt frem til august 2020, er for at afslutte beretningen med status på vores brugsvandsinstallations udskiftning.

På generalforsamlingen 21. marts 2019 blev undertegnede Mads Clausen genvalgt som formand og vi konstituerede os med Ernest Ken Mayer og Inger-Manon Krarup som henholdsvis næstformand og alment bestyrelsesmedlem, sammen med Irene Harder og Michael Ryding, som ikke var på valg.

Derudover blev Michael Sørensen og Ketty Rothmann valgt til henholdsvis 1. og 2. suppleant i nævnte rækkefølge.

De interne revisorer blev ved generalforsamlingen valgt, de er Svitlana Makedon og Helene Eskerod, Lilly Kristoffersen blev valgt til revisorsuppleant.

Der er i perioden fra 21. marts 2019, afholdt 10 bestyrelsesmøder, to ekstraordinære generalforsamlinger omhandlende brugsvandsinstallations udskiftningen, en budgetgeneralforsamling og tre arbejdsdage.

Derudover er der blevet afholdt flere møder med både Gaihede og to forskellige mulige administratorer.

Opfølgning på beslutninger truffet sidste år

Her blev generalforsamlingen gjort opmærksom på, at der ville blive afholdt ekstraordinær generalforsamling, således at der kunne blive stemt om omfanget af opgaverne vil skulle arbejde videre med.





Generalforsamling 10. august 2020

Denne ekstraordinær generalforsamling blev en noget rodet forestilling. Der var flere ting som gjorde at afstemningen fik et noget forvirrende forløb og et efterspil med et ejermøde, hvor flere beboere følte sig misinformeret og ført bag lyset, i en opgave, som var svær at forstå.

Dette førte til, at der i dec. 2019, i forbindelse med budgetgeneralforsamlingen, blev afholdt endnu en ekstraordinær generalforsamling som ændrede beslutningen fra tidligere på året. Det blev besluttet at Gaihede blev bedt om at udarbejde mere retvisende projektmateriale så det kun omhandlede brugsvandsinstallationen som udskiftes til efteråret 2020.

Det lækende vandvær og resten af brugsvandsinstallationen i lejlighed 28, som førte til projekt brugsvandsinstallations udskiftning blev totalt udskiftet i dec. 2019 og alle følge skader er reetableret. Udgifterne til dette er tildeles dækket af vores forsikring og af foreningens egenkapital.

Generelt

Ny administrator

Undertegnede modtog en opsigelse af kontrakten fra Jane Heller i september 2019, hvilket gjorde at vi var nødsaget til at finde os en ny administrator, som kunne overtage deres arbejdes opgaver ved årsskiftet. Jeg vil på vegne af ejerlejlighedsforeningen og bestyrelsen gerne takke Virum Torv Advokater for at takke ja til at varetage vores ejerlejlighedsforening. Jeg håber på vi får et godt samarbejde fremover. Det er på nuværende tidspunkt vældigt godt.

Virum Torv Advokater tager sig også af de juridiske og økonomiske udfordringer, som vores kommende brugsvandsinstallations projekt vil bringe os.

Lejligheder til salg

Der er ingen lejligheder til salg, for nuværende.

Fælles vand og el forbrug.

Forbruget har været både højere og mindre i 2019 end det var i 2018, pt gør det samme sig gældende for 2020.

	2018	2019	Forskel +/-
El – kWh	8.173	8.267	- 94
Vand – M ³	1.262,40	1.269,98	- 7,58
Vand – MWh	211	210	+ 0
Vand – M ³	3.755,40	3.675,70	+ 79,70

Status på faldstammer og kloakker

Vi har i foråret 2020 fået fortaget rensning af faldstammer og kloak uden for opgang 48, til midter lejlighederne. Det blev også udført i sommeren 2019.





Generalforsamling 10. august 2020

Termografering af altandøre

Der er til dato kun en lejlighed som har fået udført efterisolering på baggrund af termograferingen.

Skraldeordning

Der er fra Rudersdal kommunes side taget tiltag til en ny skraldeordning, som trådte i kraft d. 1. september 2019, hvor papir, pap, plast, glas og metal skal sorteres i de dertil indrettede beholdere. Kommunen har opstillet beholderne.

Vi afventer besked fra kommunen om kapaciteten, som vi har fået til rådighed, er passende.

Det bliver bestyrelses opgave at finde en fornuftig løsning, til at placere vores fælles skraldecontainere, i en mere holdbar løsning end de er for nuværende. Løsningen skal være af en beskaffenhed således at, renovations personalet har uhindret og niveau fri adgang til containerne. Dette stemmes der om senere.

Mere information om den nye affaldssorteringsordning kan læses på: <https://www.rudersdal.dk/sorter>

Havemand

Vi har stadigvæk vores havemand, ved navn Ulrik Schäfer, til at beskære buske, hække og træer samt udføre udtydning af beplantning i randområderne. Manon har påtaget sig at holde kontakten og gennemgå have opgaverne med Ulrik. Tak for indsatsen.

Vinterberedskab

Vi har stadigvæk en aftale med Birkerød entreprenørerne, som ved tilfælde af vinternedbør rydder og salter vores parkeringspladser.

Samtidig har vi stadigvæk en gl. aftale med Lyngbo's gårdmænd om at holde deres kost nede når de, passerer vores opgange. Denne gestus betales med beskeden anerkendelse.

Til information.

Vores tilbageværende arbejdsdage er i år:

- d. 06.09.2020 kl. 9
Vi mødes her til morgenmad og kaffe/tee

Lejlighed 9 i opgang 52 2.tv., sælger vaskepoletter til vaskekælderens.

Lejlighed 11 i opgang 50 st. mf., sælger vaskepoletter til vaskekælderens.

Lejlighed 23, opgang 48 1. mf., sælger vaskepoletter til vaskekælderens.

Dette var en opsamling på vores fælles bestyrelsesarbejde i 2019 - 2020. Afslutningsvis vil jeg gerne takke alle i bestyrelsen for deres store frivillige indsats, i deres sparsomme fri tid i arbejdet med driften af vores ejerlejlighedsforening.

Til sidst vil jeg gerne gøre opmærksom på noget, som jeg simpelthen har fået nok af. Der er flere beboere, som forestiller sig, at jeg som formand også er vicevært. Jeg ved jeg er flink til at hjælpe ligesom de øvrige





Generalforsamling 10. august 2020

bestyrelsesmedlemmer, der også gør en stor indsats ikke kun i bestyrelsen, men også for foreningens beboere. Ja, vi har selv valgt at stille op til bestyrelsen og gør en stor indsats med glæde, for at udføre vores arbejde bedst muligt. Vi gør dette helt frivilligt.

Men jeg vil bede om anerkendelse for hele bestyrelsens privatliv, så derfor skal det kunne accepteres at alle spørgsmål stillet til bestyrelsen, har en respons periode på min. 14 dage. Hvilket ikke har været gældende i en lang periode.

Der har været sager, hvor spørgeren har været noget utålmodig. Dette kan ikke accepteres, der må forventes 14 dags respons periode.

Opfyldes dette ikke, trækker jeg mig som formand ved førstkomende generalforsamling.

Dertil skal det nævnes, at jeg personligt har brugt mange timer i forbindelse med vandskaden i kælderen. Dette har virkelig været en meget tung sag, som jeg er glad for, er blevet løst med gensidig tilfredshed.

Arbejdet med projektet brugsvandsinstallationsudskiftning som både Irene og Ketty indtil nu også har lagt mange fritidstimer i af løse, vil også indtil gennemførelsen kræve en stor arbejdsindsats. Så sent som i dag har Irene brugt tid på at gennemgå priserne i de to tilbud, som vi har modtaget.

Der er desværre en stor difference mellem det af Gaihede udarbejdede budget og budgetterne i begge ide to tilbud.

Så bliver jeg desværre nød til meget kraftigt at henlede opmærksomheden på, at foreningens fællesinstallationer, er fælles og at det ikke er tilladt de enkelte ejere at foretage ændringer i disse installationer. Eventuelle ønsker om ændringer skal forelægges bestyrelsen der beslutter, om der kan gives tilladelse og hvilke håndværkere der kan benyttes idet ændringer i fællesinstallationerne er bestyrelsens ansvar og foreningens udgift.

Årsagen til denne præcisering skyldes dårlige erfaringer med deraf følgende ekstra arbejdsbelastning for formanden i den periode beretningen dækker.

Dette kan jeg ikke og vil jeg ikke tolerere, da bestyrelsen og jeg har rigeligt arbejde. Tak.

Mads E. Clausen

Formand for ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52, 3460 Birkerød.



	ARBEJDSOPGAVE	ANSVARLIG
	Festudvalg	Michael, Svitlana, Lilly
1, 2, 4, 32, 35, 36	Al hækklipning	Købes udefra
3	Randbeplantning om forsænket haveareal	Inge Vinten
5	Bed langs ejendommen fra gavl til opgang 48	Hanne Christiansen
6	Bed langs ejendommen fra opgang 48 til opgang 50	Svitlana Makedon
7	Bed langs ejendommen fra opgang 50 til opgang 52	Svitlana Makedon
8	Bed langs ejendommen fra opgang 52 til naboejendommen	Lykke og Tobias
10-13	P-plads kanter	Alle
14	Bed mod Birkerød Parkvej del 1	Ketty Rothmann
15	Bed mod Birkerød Parkvej del 2	Gynna Dalsberg
16	Bed mod Birkerød Parkvej del 3	Vakant
17	Bed mod Birkerød Parkvej del 4	Vakant
17	Bed i skel mod naboejendom	Vakant
18, 19	Græsplænen slåning, kantslåning, ukrudt, kalk og gødning	Ketty Rothmann
	Haveaffaldscontainere stilles frem til tømning	Ketty Rothmann
20	Ukrudtsfjerning "legepladsen"	Ernest Ken Mayer og David Andresen
21	"Køkkenhave" 2/3	Ketty Rothmann
21	"Køkkenhave" 1/3	Ketty Rothmann
22, 23	Feje fortovet rundt om ejendommen *)	Alle*)
	Kældergange fejning	Michael Sørensen
24	Feje vej- og P-areal fra opg 50 til opg 52	Inger Manon
24	Feje vej- og P-areal fra opgang 50 til svinget	Ketty Rothmann

	ARBEJDSOPGAVE	ANSVARLIG
25, 33	Feje vej- og P-areal fra svinget til udkørsel	Ken Mayer
26	Festlokale; rengøring	Brugerne og arbejdsdage
26	Festlokale; udlevering af nøgle og kontrol af rengøring	Michael Sørensen
27	Fyrrum; tilsyn/omstilling/rengøring	Bestyrelsen
27	Fyrrum: udslamning af varmtvandsbeholder	Mads Clausen
27	Fyrrum; aflæsning af ejendommens forbrug af el, vand og varme	Mads Clausen
29	Vedligeholdelse af havemaskiner	Magnus Skindbjerg
28	Renholdelse af vaskekælderen	Manon Krarup
28	Maskiner vaskekælder	Mads Clausen
29	Cykelkælder	Arbejdsdage
30	Hobbyrum	Brugerne og arbejdsdage
31	Materialerum/trælager	Arbejdsdage
31	Opbevaringsrum	Brugerne og arbejdsdage
34	Hjørnebed i svinget	Vakant
37	Feje kældertrappen ved opgang 52	Inger Manon
37	Feje kældertrappen ved opgang 48	Hanne Christiansen
	Trappevask opgang 48-52	Opgangenes beboere
	Salg af poletter til vaskemaskiner	48, 1. MF. Allis 50, ST. TV Svitlana 52, 2. TV
	Skift af lyskilder i opgang 48 og 52, samt i 6 gadelygter	Mads Clausen
	Skift af lyskilder i opgang 50	Jan Jørgensen

	ARBEJDSOPGAVE	ANSVARLIG
	Navneskilte på lejlighedsdøre og postkasser	Jan Jørgensen 50, ST MF
	Rundvisning i ejendommen	Ketty Rothmann 48, 2.th.
	Checke tagpap og rens tagrender	Arbejdsdage
	Beboerhåndbogen	Ernest Ken Mayer
	Indkøb til foreningen	Mads Clausen
	Juleøl til Lyngbos vicevært (2 x 30) og renovationsfolk (1 x 30)	Bestyrelsen

*)På generalforsamlingen i 2018 blev det besluttet, at alle beboere selv renholder fortovet foran egen P-plads.