



Referat af Generalforsamling 20. marts 2018

Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52 • 3460 Birkerød

Til stede: Bestyrelsen, Lejl.: 1, 3, 4, 7, 9, 10, 12, 15, 16, 18 (Fuldm.), 22, 23, 24, 25, 28, 29

Fraværende: Lejl.: 2, 5, 6 (Fuldm.), 8, 11 (Fuldm.), 13, 14, 17, 19 (Fuldm.), 20, 21 (Fuldm.), 26, 27

0. Valg af dirigent og referent:

Michael stillede op og blev valgt som dirigent. Ken stillede op og blev valgt som referent. Det blev konstateret at indkaldelsen til Generalforsamlingen og Regnskab 2017 var blevet rettidigt udsendt/uddelt.

19 lejligheder var repræsenteret ved fremmøde og fuldmagter.

Fordelingstallet blev opgjort til 1553, hvilket er mere end de 1399, som er 2/3 af det totale fordelingstal på 2099. Forsamlingen var derfor beslutningsdygtig.

1. Formandens beretning om det forløbne år:

Se vedhæftede

Undersøgelse af en kommende havemand er stadigvæk i gang og derfor ikke med i Årsberetningen.

2. Regnskab og revisors påtegning

Et par småfejl har sneget sig ind i det udsendte Regnskab: Der skulle stå "2017" og ikke "2016".

Bestyrelsen har underskrevet regnskabet og der var ingen bemærkninger fra Revisorerne.

Regnskabet blev præsenteret af Kassereren og godkendt af forsamlingen.

Foreningen har to større projekter, hvis fremtid skal afgøres af beboerne:

- a) Bygningens stigstrengene er over 40 år gamle og bør udskiftes, da de kalker til og på et tidspunkt vil tære med vandskader til følge.

Det var også blevet nævnt i Gaihedes Vedligeholdelsesgennemgang fra 2009.

Der er indhentet tilbud fra et enkelt VVS-firma (for at få en pris-idé) på udskiftning af samtlige stigstrengene inklusiv installation af vandmålere.

Beløbet er på ca. 1.240.000 Kr. inkl. moms

- b) Der er flere beboere som lider under træk fra altanen.

Udskiftning af altanpartierne vil beløbe sig til ca. 1.100.000 Kr inkl. moms

Vigtigheden af de forskellige projekter blev diskuteret.

"Kan der optages lån?" - Det er en mulighed. Den tidligere Kasserer har frarådet det.

"Stigstrengene til brugsvandet er nok dem som er mest kalket til."

Bestyrelsen foreslog, at Årets resultat 2017 (236.841 Kr.) bliver fordelt ligeligt til Stigstreng- og Altanpartierprojekterne.

Lejl. 25, Ketty foreslog, at Årets resultat der bliver fordelt med 2/3 til Stigstrengeprojektet.

Der blev stemt om disse to forslag ved håndoprækning:

12 stemte for ½ fordeling af Årets resultater og 6 stemte for at bruge 2/3 Årets resultater.

Bestyrelsen fortsætter arbejdet med begge projekter.

3. Bestyrelsens medlemmer og medlemmers forslag

- Forslag 1, lejl. 25, Ketty: Ændring af §2, så driftsbudget bliver behandlet ved den ordinære Generalforsamling.

Dirigenten gennemgik Bestyrelsen forslag også af §2, således at det kommende års driftsbudget fremlægges og godkendes ved et Medlemsmøde i form af en Ekstraordinær Generalforsamling senest 15. december.

Der blev aftstemning ved håndsoprækning med stort flertal for, at Budgetmødet afholdes i december og dermed inden det nye regnskabsårs start.

Dermed ændres §2 til ” Ydelsens størrelse besluttet på en Ekstraordinær Generalforsamling på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet driftsbudget. Den ekstraordinære generalforsamling afholdes senest den 15. december og indkaldes med mindst 14 dages varsel.”

- Forslag 2, lejl. 25, Ketty: At hver lejligheds vandforbrug bliver målt med vandmålere, hvis der alligevel skal udskiftes stigstreng. Dette vil også være et godt insitament til at reducere vandforbruget.

Der blev aftstemning ved håndsoprækning med stort flertal for, at vandmålere bør indstalleres i forbindelse med udskiftning af stigstreng.

- Forslag fra Bestyrelsen og Administrator blev gennemgået (se vedhæftede). Forsamlingen var enig i ændringerne (14 stemte for).
- Forslag 3 (indsendt, men ikke omdelt), lejl. 16, Ken: Ønsker at der bliver lavet en undersøgelse af udgiften til loftisolering.
Han har allerede bestilt en gratis termografiundersøgelse som skal foretages af Jydsk Tagteknik af 2. sals lejlighederne, 1. maj kl. 16-18.
Han vil arrangere adgang til lejlighederne i samarbejde med beboerne.

4. Formand, Mads Clausen er ikke på valg i år og punktet er derfor ikke relevant

5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen

Michael Ryding og Irene Harder er på valg og er villige til genvalg.
Begge blev valgt

6. Valg af suppleanter

Michael Sørensen er villig til genvalg som 1. Suppleant.
Michael blev valgt.
Ingen som stillede op som 2. Suppleant.

7. Valg af intern revisor og suppleanter for disse

Lilly Kristoffersen og Svitlana Makedon er på valg og er villige til genvalg.
Ketty Rothmann stiller op som revisorsuppleant.
Alle 3 blev valgt.

8. Eventuelt

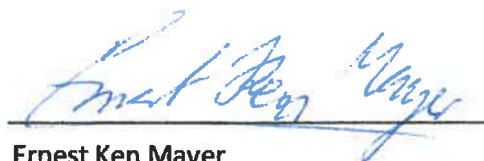
8. Eventuelt

- Allis spurgte til den månedlige stigning på 18,95 Kr.
Det er sandsynligvis YouSee som har øget opkrævningen. Hun anbefales at henvende sig til Administrator.
- Ketty spurgte, om der betales PBS-gebyr. Hun anbefales at henvende sig til Administrator.
- Formand, Mads: Der smides flamingo, pap og reklamer og andet ud som ikke hører til dagsrenovation! Beboerne opfordres til at være bedre til at sortere affald.
- Formand, Mads opfordrede desuden kraftigt til, at beboerne selv rydder sne!
Det gælder de første som går ud af døren om morgenen og dem som kommer hjem om eftermiddagen.
Der bør ryddes sne fra trapperne og over til containerne af beboerne inden kl. 7.
- Helene: Ting må ikke stå på gangen. Mads har påtalt beboere som har efterladt ting.
- Ken gennemgik enkelte arbejdsopgaver, som manglede ansvarlige i Beboerhåndbogen. Den bliver opdateret og udsendt senere.
- Allis: Opgang 48 kommer til at mangle en poletsælger og kældernøgleholder. Elle vil gerne være poletsælger og Mads har kældernøgle.

Udg. 3: 2018.05.01



Mads E. Clausen
Formanden for
Lyngborghave 48 – 52
3460 Birkerød



Ernest Ken Mayer
Næstformand

Formandens beretning

Formandens beretning over bestyrelsens arbejde i 2017 til generalforsamlingen den 20. marts 2018.

Efter generalforsamlingen i marts 2017 konstituerede vi os med nyvalgt formand Mads E. Clausen (undertegnede), Ernest Ken Mayer som næstformand og Michael Ryding som kasserer. Irene Harder blev genvalgt, Inger-Manon Krarup indtrådte som bestyrelsesmedlem efter valget og valget af 1.suppleant faldt på Michael Sørensen, som dog frabad sig deltagelse i bestyrelsesmøderne.

Der er afholdt syv bestyrelsesmøder, et budgetmøde og to arbejdsdage

Opfølgning på beslutninger truffet på sidste års generalforsamling.

Jane Heller ansættes som administrator

Efter valget af Jane Heller som administrator blev der indgået og underskrevet kontrakt med selvsamme. Siden da er der taget initiativ til en gennemgang af vores vedtægter, så de er mere tidssvarende. Det har været en udfordrende overgang fra vores tidligere måde at administrere på til nu at have en ansat administrator. Samarbejdet fungerer efterhånden godt, og det er en lettelse at foreningen og dens bestyrelse ikke længere hæfter juridisk eller økonomisk.

Vedligeholdelse og nyanskaffelser

I løbet af 2017 har der, som det ses af det følgende, været diverse større og mindre former for nødvendige vedligeholdelser, reparationer og nyanskaffelser.

Altaner

Reparation af altaner blev udført henover nogle måneder fra efteråret 2016 og blev afsluttet inden sommerferien 2017.

Denne reparation har kostet 56.500 kr. inkl. Moms.

Vinduer mod øst

Vinduerne på østsiden af vores ejendom er blevet skiftet hen over sommeren og arbejdet er endelig afsluttet efter længere tids tovtrækkeri omkring fejl og mangler i lejlighed 6, 18 og 22.

Prisen for udskiftningen blev 602.263 kr. inkl. Moms.

Fyrrum

El tavle

Efter strømafbrydelse i efteråret besluttede bestyrelsen at udskifte vores fælles eltavle, som med stor sandsynlighed fremover vil isolere eventuelle fejl.

El tavlen er udskiftet i primo januar og har kostet 55.250 kr. inkl. moms

Anode, udluftningsventil og temperaturmåler.

Reparation af vandbeholder og rensning af anlæg samt diverse udskiftninger er udført af Reci.



Ejerlejlighedsforeningen



Lyngborghave 48 - 52 • 3460 Birkerød

Bank: 1551 - 522-6228

Lys på P-arealet

Mads Clausen har udbedret fejl på P-plads lampe og har desuden udskiftet alle lyskilder i samme omgang. Der har også været en fejl på relæ til tænding af udvendigt lys, dette er udskiftet.

Mindre reparationer og vedligeholdelse

Vandrør

Der har været flere små reparationsopgaver på vores fælles vandrørsinstallation.

Varmerør i opgange

Ernest Ken Mayer påtog sig efter første arbejdsdag at isolere vores varmerør i opgangene, så vi kan spare lidt på varmeregningen, som energimærket beskriver.

Tærede vandrør

Grundet slid på vandrør i kælder ved kælderrum 1 og 2 var reparation nødvendig. Dette rør har tidligere på året haft en lignende skade i samme område. Brügge VVS blev tilkaldt i begge tilfælde og har udbedret skaderne

Nøgleboks

Der er opsat en nøgleboks ved lejlighed 19 efter samtale med beboer. Beboer har selv betalt for selve boksen og Mads Clausen har hjulpet med opsætningen.

Rep. af udvendige trapper

Murer Martin Røsche blev hyret til at udføre reparationer af små revner og løse fliser på de tre indgangstrapper samt reetablering af keldertrapperne som havde frost- og slidskader.

Skilt ved indkørsel

Skiltet ved indkørslen blev på første arbejdsdag repareret, og det er derfor ikke længere nødvendigt at udskifte dette.

Lys i kælderrum 20

Mads Clausen har etableret lys i kælderrum 20 på første arbejdsdag.

Hæk ved sti mod Børnehuset

Der er efter nogle års mailkorrespondance med Rudersdal Kommune/ Vej og Park endelig udskiftet nyere hæk samt opsat et mindre hegn, så færdslen gennem hækken mindskes

Vaskemaskiner og tørretumbler

Der er flere gange i løbet af året udført reparationer på vores fælles vaskerumsinventar.



Ejerlejlighedsforeningen



Lyngborghave 48 - 52 • 3460 Birkerød

Bank: 1551 - 522-6228

Snerydning og havemand

Den Grønne Linje har også i år klippet vores hæk. Det lykkedes dog ikke at komme til enighed omkring snerydning, da vi vurderede, at de var for dyrere med de prissatser de fremlagde.

Der er derfor blevet hyret to nye firmaer til flere forskellige opgaver. Snerydning varetages af Birkerød Entreprenøren ApS som rydder og salter P-plads arealet, mens aftale med havemand er under udarbejdelse.

Lyngbo's gårdmænd holder stadigvæk deres kost nede, når de kører forbi vores opgange. De salter også på eget initiativ. Dette aflønnes med en meget beskednen anderkendelse.

Støvsuger

Foreningen har indkøbt sig en ny støvsuger, som kan tåle de udfordringer, som en vaskekælder kan have. Den kan lånes efter aftale med Manon Krarup, lejlighed 4.

Andet bestyrelsesarbejde

Bestyrelsens arbejde består ikke kun i at holde styr på vedligeholdelse af ejendommens fælles inventar. I det følgende beskrives bestyrelsens andet arbejde i løbet af året.

Hjemmeside

Der er oprettet en hjemmeside hvor man bl.a. kan læse referater fra bestyrelsesmøder, foreningens vedtægter, den seneste beboerhåndbog og se billeder fra arbejdsdagene.

Salg af lejlighed

Der er kommet en ny ejer af lejlighed 8.

Energimærkning

Der er indhentet tilbud fra Gaihede i forbindelse med den lovpligtige fornyelse af vores energimærke. Energimærket er gyldigt frem til 1. september 2024

Til info:

- Der opkræves automatisk stor tv-pakke og alle skal tilmelde sig PBS.
- Vores to årlige arbejdsdage falder på datoerne 6. maj og 9. sep. 2018

Dette var en opsamling på bestyrelsens arbejde i 2017. For den nye bestyrelse og formanden har det været et udfordrende år. Både fordi formanden (undertegnede) er ny i positionen som formand, og fordi der har været mange større og mindre opgaver.

Jeg vil derfor gerne på foreningens vegne takke resten af bestyrelsen for den store indsats, som de yder uden løn for hele foreningen.



Ejerlejlighedsforeningen



Lyngborghave 48 - 52 • 3460 Birkerød

Bank: 1551 - 522-6228



J.nr. 3002129

Forslag til ændring af vedtægter i Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52

§ 2 Anden sætning ændres til:

Ydelsens størrelse fastsættes af bestyrelsen på grundlag af et af denne udarbejdet driftsbudget som godkendes på medlemsmøde senest den 15. december. Mødet indkaldes med mindst 14 dages varsel.

§ 5 Stk 5. udgår.

§ 6 Udgår fra ” alle reparationer.....”

§ 8 Stk. 3 udgår

§ 12 Hørsholm ret ændres til retten i Lyngby

§ 14 1. april ændres til 15. april

§ 21 Ændres, så ejerforeningen forpligtes ved underskrift af formanden eller næstformanden for bestyrelsen og et andet medlem af denne. Dvs ”alene” udgår.

§ 23 Stk 2. Første sætning ændres til: Det er bestyrelsens ansvar at få udfærdiget årsregnskabet.



J.nr. 3002129

Forslag

til generalforsamling den 20. marts 2018

Under dagsordenens pkt. 4:

Fra Ketty Rothmann:

1. I forbindelse med eventuel udskiftning af stistrengene – montering af vandmålere. Se notat af 9/3-18
2. Vedtagelse af budget på den ordinære generalforsamling. Se notat af 11/3-18

Under dagsordenens pkt. 10:

Fra Ken Mayer:

1. Isolering af loft – se mail af 7/3-18