



# Referat af Generalforsamling 21. marts 2019

Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52 • 3460 Birkerød

**Til stede:** Bestyrelsen, Lejl.: 1, 4, 5, 7, 9, 11, 12, 15, 16, 18, 23, 24, 25, 28  
**Fraværende:** Lejl.: 2, 3, 6 (fuldmagt leveret), 8, 10 (fuldmagt leveret), 13, 14 (fuldmagt leveret), 17, 19 (fuldmagt leveret), 20, 21, 22 (fuldmagt leveret), 26, 27

## 1. Valg af dirigent og referent:

Administrator, Jane Heller stillede op og blev valgt som dirigent.

Ken stillede op og blev valgt som referent.

Det blev konstateret at indkaldelsen til generalforsamlingen og Regnskab 2018 var blevet rettidigt udsendt/uddelt af Jane selv.

19 lejligheder var repræsenteret ved fremmøde og fuldmagter.

Fordelingstallet blev opgjort til 1504, hvilket er mere end de 1399, som er 2/3 af det totale fordelingstal på 2099. Forsamlingen var derfor beslutningsdygtig.

## 2. Formandens beretning om det forløbne år

blev fremsagt (se vedhæftede) af selvsamme.

Arbejdsdage i år bliver 5. maj kl. 9:00 (nyt område til affaldsbeholdere skal etableres) og 8. september kl. 9:00.

Der vil snarest muligt blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling pga. den presserende situation med stigstrengene.

Beretningen blev godkendt af forsamlingen.

## 3. Regnskab 2018 og revisors påtegning

Kasserer, Michael Ryding præsenterede det forgangne års regnskab (se vedhæftede).

Kassereren bemærkede, at han ikke har adgang til foreningens konto - det er kun administrator som har det.

Der var ingen bemærkninger til regnskabet fra revisorerne.

Vi har ca. 1.2 mill. kr. i egenkapital, hvoraf ca. 1 mill. kr. plus et evt. lån ville kunne bruges til udskiftning af stigstrengene. Det vil dog blive præsenteret i nærmere detaljer ved den ekstraordinære generalforsamling.

Regnskabet blev godkendt af forsamlingen.

Regnskabet blev underskrevet af de ansvarlige parter straks efter generalforsamlingen.

## 4. Medlemmernes forslag

- Forslag 1-3, lejl. 28, Inge (vedhæftet forned):

1. Se forslag 4's besvarelse

2. Formanden: Udskiftning af stigstrengene bliver prioriteret højest.

Der er sat penge af til reovering af opgangen og bestyrelsen vil gå videre med dette.

Som nævnt i formandens beretning, viste termografi-fotosene (ophængt på væg ved dette møde), at det ikke er nødvendigt at udskifte hele altanpartier, men at kuldebrosproblemerne afhjælpes af en tømerer som kan tætte kantlister omkring altandørene. Bestyrelsen fortsætter arbejdet med dette.

3. Formanden: Stigstrengene er i så dårlig en tilstand, at vi vil bruge alt for mange penge på reparationer, hvorfor vi bør igangsætte udskiftning af dem snarest muligt.

Forslag 4, lejl. 25, Ketty (vedhæftet forneden):

Kassereren: Bestyrelsen burde nok have været mere tydelig i informationerne omkring ændringen i betegnelsen af "December-budgetmødet". Det er lettere, at lægge et budget som følger kalenderåret end hvis det skulle vedtages ved den årlige generalforsamling.

Bestyrelsen fastholder omstændighederne (indkaldelse og tidspunkt) omkring den ekstraordinære generalforsamling i december.

Efter drøftelse af ny formulering foresloges det, at Vedtægterne §2, stk. 1 skulle lyde således: "Til dækning af foreningens udgifter og forpligtelser betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse. Ydelsens størrelse besluttet på en årlig budgetgeneralforsamling, på grundlag af et af bestyrelsen udarbejdet driftsbudget. Budgetgeneralforsamlingen afholdes senest den 15. december og indkaldes med 14 dages varsel. I tilfælde af store uforudsete udgifter er bestyrelsen berettiget til at opkræve ekstraordinære ydelser."

Der var ingen, der ved håndsoprækning, som modsatte sig formandens forslag om at kalde "decembermødet" (ekstraordinær generalforsamling) for "Budgetgeneralforsamling" og den ændrede formulering og det blev dermed enstemigt vedtaget. Vedtægterne rettes derfor til efter forslag 4 og tinglyses af administrator.

#### 5. Valg af Formand for bestyrelsen

Formand, Mads Clausen er villig til genvalg i år og blev genvalgt

#### 6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen

Inger Manon Krarup og Ernest Ken Mayer er på valg og er villige til genvalg. Begge blev valgt.

#### 7. Valg af suppleanter

Michael Sørensen er villig til genvalg som 1. suppleant.

Michael blev valgt.

Ketty Rothmann, lejl. 25 stillede op som 2. suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand: Mads Clausen

Kasserer: Michael Ryding

Næstformand: Ernest Ken Mayer

Bestyrelsesmedlem: Irene Harder

Bestyrelsesmedlem: Inger Manon Krarup

1. Suppleant: Michael Sørensen

2. Suppleant: Ketty Rothmann

#### 8. Valg af intern revisor og suppleanter for disse

Svitlana Makedon er på valg og er villige til genvalg.

Lilly Kristoffersen stiller ikke op til genvalg.

Helene Eskerod, lejl. 7 stiller gerne op som revisor og blev valgt.

Ketty Rothmann genopstiller ikke som revisorsuppleant.


Lilly Kristoffersen, lejl. 5 stiller gerne op som revisorsuppleant og blev valgt.

*Tillykke til alle med deres positioner! Bestyrelsen er glade for beboernes indsats.*

## 9. Eventuelt

- Mads, lejl. 23: Der er to lejligheder til salg. Fælleudgifterne i salgsmaterialet for disse mener Mads og Allis, er sat for højt.  
Administator, Jane Heller undersøger det.
- Hanne, lejl. 24: Altangulvets maling skaller stadigvæk.  
Bestyrelsen gør ikke mere ved det.
- Lilly, lejl. 5 har numre til håndværkere hvis bestyrelsen har brug for det
- Mads, lejl. 23: Lejl. 27 er ved at få repareret en sætningsskade på endevæggen. Den er desværre ikke solgt endnu

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent, Jane Heller

2019. 07. 02  
  
\_\_\_\_\_  
Formand, Mads Clausen

□

## Formandens beretning

Formandens beretning over bestyrelsesarbejdet i 2018 til generalforsamlingen den 21. marts 2019

Jeg vil gerne starte med at byde velkommen til to nye beboere i vores boligforening. Xiyue Liu som ejer af lejlighed 17 og Anne Hansen som lejer af Lillys lejlighed, lejlighed 5.

Efter generalforsamlingen i marts 2018 fortsatte undertegnede (Mads E. Clausen) som formand og Ernest Ken Mayer som næstformand, da ingen af os var på valg i 2018. Der udover fortsatte Inger-Manon Krarup som alment bestyrelsesmedlem. Generalforsamlingen genvalgte Michael Ryding, Irene Harder og Michael Sørensen som henholdsvis kasserer, alment bestyrelsesmedlem og 1. suppleant.

De interne revisorer Lilly Kristoffersen og Svitlana Makedon blev genvalgt, mens Kitty Rothmann stillede op som revisor suppleant og blev valgt.

Da generalforsamlingen for nu et par år siden valgte at ansætte en administrator, har vi ikke fundet det nødvendigt at afholde samme antal bestyrelsesmøder som tidligere.

Der er 2018 afholdt seks bestyrelsesmøder, et ordinært budgetmøde og to arbejdsdage.

### Opfølgning på beslutninger truffet på sidste års generalforsamling.

#### Stigestrengene og altanpartier

Det blev på sidste års generalforsamling besluttet, at årets overskud skulle fordeles ligeligt mellem udskiftning af vandstigestrengene og altanpartier

Det blev foreslået, at der ved udskiftning af stigestrengene, skulle monteres vandmålere på brugsvandet. Dette blev vedtaget, da det kom frem, at det oven købet er lovmæssigt bestemt at have disse vandmålere.

Jeg vil fortælle mere om situationens udvikling i forhold til stigestrengene og altanpartierne sidst i min beretning.

#### Budgetgeneralforsamling

Der blev på generalforsamlingen truffet beslutning om en vedtægtsændring, der beskrev, hvordan det kommende års budget skal fremlægges og godkendes på en budgetgeneralforsamling inden d. 15. december. Der blev d. 10. december 2018 afholdt førnævnte budgetgeneralforsamling, hvor budgettet for 2019 blev vedtaget.

Indkaldelsen til budgetgeneralforsamlingen i december blev sendt ud i lovmæssigt korrekt tid ifølge vedtægterne. Dog er bestyrelsen bevidst om, at der var uklarhed i forhold til formalia omkring selvsamme budgetgeneralforsamling.

### Vedligeholdelse og nyanskaffelser

#### Opgange

Ved budgetgeneralforsamlingen blev det vedtaget at rovere vores opgange, og der blev forespurgt en malermester (Henning Pedersen) en pris for arbejdet. Det er en mulighed at rense terrazzobelægningen selv på en arbejdsdag. Der er hensat 75.000,- til opgangerne i 2019 i henhold til vores vedligeholdelsesplan.



### **Vandrør**

Der har d. 20.02.2019 været en vandskade i lejlighed 28 pga. et utæt vandrør. Dette blev efterfølgende repareret og skaderne er dækket af forsikringen.

### **Afløbsrør/Faldstammer**

Der blev i sommer udført rensning af ejendommens afløbsrør. Der er senere udført efterrensning af enkelte afløbsrør.

### **Varmtvandsbeholder**

Vores varmtvandsbeholder blev rensset i august. Der skal reetableres isolering snarest muligt, fordi dele af isoleringen blev fjernet i 2017 i forbindelse med udskiftningen af et mindre hul ved anoden. I samme forbindelse blev også anoden skiftet og beholderen samt varmeveksleren blev rensset.

### **Vaskekælder**

Der er løbende vedligeholdelse af vores vaskekælder.

### **Nye tiltag**

#### **Skraldeordning**

Der er fra Rudersdals kommune side taget tiltag til en ny skraldeordning, som træder i kraft d. 1. september 2019, hvor papir/pap, plast, glas og metal skal sorteres i de dertil indrettede beholdere. Kommunen opstiller beholderne

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

#### **Havemand**

Vi har ansat en ny havemand, ved navn Ulrik Schäfer, som beskærer buske, hække og træer samt udfører udtynning af beplantning i randområderne.

### **Andet bestyrelsesarbejde**

#### **Beboerhåndbog**

Fra september 2018, har det været muligt at downloade nyeste udgave af beboerhåndbogen fra hjemmesiden. <http://lyngbh48-52.dk/>

Password: Udleveres af Ernest Ken Mayer (næstformanden).

#### **Salg af lejligheder**

Lejlighed 17 er blevet solgt.

Lejlighed 27 og lejlighed 10 er stadigvæk til salg.



## Energiforbrug.

Energiforbruget har været mindre i 2018 end det var i 2017

	2017	2018	Forskel +/-
El – kWh	8.809	8.173	+636
Vand – M <sup>3</sup>	1.427,68	1.262,40	+165,28
Vand – MWh	225,53	210,75	+14,78
Vand – M <sup>3</sup>	4.121,20	3.755,40	+365,8

## Status på stigestrenge og kloaker

Som tidligere nævnt vil jeg her til sidst redegøre for udviklingen i to sager i forbindelse med altanpartier og stigestrenge.

### Termografering af altandøre

Jeg har i februar foretaget termografering i lejligheder med altan-/terrassepartier, og jeg har efterfølgende fået en bygnings sagkyndig til at gennemgå billederne. Jeg blev gjort opmærksom på, hvor kuldebroerne er, og konklusionen er, at der skal udføres efterreparationer ved samtlige døre, da det er både ved bagkant og forkant af dør, at der er kuldebroer. Dette gøres ved udskiftning af gummilister mm., af en tilbudsgivende tømrer. Prisen vil være under en tiendedel sammenlignet med en udskiftning af alle altanpartier. Som udgangspunkt vil dette afhjælpe kuldebroerne. Jeg er bevidst om, at der stadigvæk er enkeltlagsglas i dele af altanpartierne.

### Stigestrenge og afløbsrør/faldstammer

Den førnævnte vandskade i foreningen i februar er tegn på, der snart skal tages affære i forhold til udskiftning af fordelingsrør og stigestrenge. Efter en rensning af et afløbsrør i lejlighed 25 er jeg tirsdag d. 19. marts i år ydermere blevet gjort opmærksom på, at situationen for afløbsrør har ændret sig. Vurderingen fra kloakfirmaet er, at afløbsrørene er i en stand, som det tvingende nødvendigt at forbedre.

Der indkaldes derfor til en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt, så der hurtigt kan vælges en af følgende tre løsninger, der alle indebærer optagelse af et lån i foreningen:

- 1) Der optages et lån af en størrelse, der gør, at vi kan lave alt på en gang: Altanpartier, sætningsrevner, opgange, afløbsrør og stigestrenge.
- 2) Der fravælges på nuværende tidspunkt udskiftning af hele altanpartier og i stedet udføres tætninger af kuldebroer som tidligere beskrevet. Stigestrenge og afløbsrør udskiftes og der udføres reparation af opgange og sætningskader.
- 3) Der foretages de prioriterede renoveringer som planlagt med den risiko, at forsikringen ikke dækker i tilfælde af skader.

Disse tre forslag vil alle medføre en given prisstigning pr kvadratmeter.

Udskiftningen af stigestrenge og afløbsrør samt udbedringer af diverse opgange og sætningskader er selvfølgelig en stor udgift, og det er bestyrelsen og undertegnede bekendt, at dette bliver en gene for beboerne. Men jeg kan ikke understrege nok, at tages der ikke hånd om dette snarest vokser problemerne os over hovedet.



Jeg vil gerne understrege, at ved udbedring af stigestrenge og afløbsrør, er der eventuelt mulighed for en lavere forsikringspræmie og et færre antal årlige reparationer, således at det kan være muligt at betale lånet af hurtigere.

Bestyrelsen og jeg vil gerne bede alle tilstedeværende om at gå hjem fra mødet i aften og overveje, hvilken løsning, de kan tilslutte sig. Vi anbefaler løsning nr. 2 på baggrund af nødvendighed og økonomiske overvejelser.

#### Til information.

Vores to årlige arbejdsdage er i år:

- d. 05.05.2019
- d. 08.09.2019

Administrator Jane Heller og Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave har nu samarbejdet i godt to år. Begge parter har haft udfordringer, der dog efterhånden er ved at være på plads.

Dette var en opsamling på vores fælles bestyrelsesarbejde i 2018. Afslutningsvis vil jeg gerne takke alle i bestyrelsen for deres store frivillige indsats i arbejdet med driften af vores ejerboligforening.

Elle, lejlighed 23 sælger nu vaskepoletter i stedet for Rigmor, lejlighed 21.

Mads E. Clausen,

Formand for ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52, 3460 Birkerød.



Birkerød 8.3.2019

Forslag til generalforsamlingen i Lyngborghave 48-52 torsdag d. 21.3. 2019

**FORSLAG 1.** Om at bestyrelsen/administrator redegør for de juridiske forskelle på "æbleskivemødet"/"beboermødet" i december, hvor næste års budget fremlægges, og den ordinære generalforsamling i marts.

Herunder: Hvornår og hvordan skal hvad vedtages? Hvornår og hvordan skal indsigelser mod budgetforslaget fremlægges? Hvornår skal der stemmes om forslag og indsigelser?

**FORSLAG 2.** Om at essentielle bygningsreparationer (f.eks. udskiftning af rør, udskiftning af vinduer= den for længst vedtagne 3. etape= udskiftning af altan- og terrassedøre og -vinduer i de store lejligheder) foretages før kosmetiske forbedringer i bygningen (f.eks. maling af opgange).

**Forslag 3.** Om at essentielle reparationer (rør og/eller vinduer) sættes i gang straks og etapevis efter fagmands vurdering og med de tilrådighedsstående penge. Og at der derefter spares videre til alt er repareret.

MVH

Inge Vinten, lejlighed 28



Birkerød, den 12.03.2019

Forslag til behandling på generalforsamlingen i Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48 – 52 på den ordinære generalforsamling 21. marts 2019 under pkt 4 ”Bestyrelsens og medlemmernes forslag”

På generalforsamlingen i 2018 vedtog vi at ændre vedtægterne på nogle punkter. Bl.a. blev det besluttet, at formuleringen af 2. punktum i vedtægternes § 2 stk 1, som omhandler foreningens kapitalforhold, herunder fastlæggelse af budget og dermed fællesudgifter for det kommende år, skulle lyde:

”Ydelsens størrelse beslattes 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.” Jf referat fra generalforsamlingen dateret 01.05.2018.

Da de nye vedtægter udkom i november, var det ikke den formulering, vi havde besluttet på generalforsamlingen, der var indskrevet, som alle har kunnet konstatere ved at læse de nye vedtægter. Jeg har skriftlig gjort opmærksom på denne ukorrekthed overfor bestyrelse og administrator.

Generalforsamlingen er ejerforeningens øverste myndighed står der i vedtægterne.

Jeg indstiller derfor til dette års generalforsamling at pålægge bestyrelse og administrator at respektere sidste års generalforsamlingsbeslutning og formulere teksten i § 2 som vi besluttede samt at foranledige vedtægterne tinglyst på ny.

Mvh

Ketty Rothmann, lejlighed 25