



REFERAT af GENERALFORSAMLING

År 2023, tirsdag, den 11. april, kl. 19:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling hos ADVODAN Lyngby A/S, Toftebæksvej 2, 2800 Kgs. Lyngby i

E/F Skodsborg Strandvej 225-227

Der var følgende dagsorden, jf. vedtægterne:

1. Bestyrelsens orientering om dens valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det seneste forløbne år
3. Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport 2022 med status med påtegning af revisor
4. Bestyrelsens fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår – herunder vedtagelse af eventuel regulering af fællesydelsen
5. Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter
6. Valg af statsautoriseret eller registreret revisor
7. Behandling af indkomne forslag:
 - A) Forslag om montering af varmepumpe for en lejlighedsejer i nr. 225B,
 - B) Vedtagelse af renoveringsprojekt i nr. 227 i henhold til udsendt materiale.
8. Eventuelt

Ad. 1 - Bestyrelsens orientering om dens valg af dirigent og referent

ADVODAN Glostrup/København & Lyngby Ejendomsadministration ved advokat Thomas Damsholt bød på administrators vegne velkommen til aftenens generalforsamling, hvorefter bestyrelsen foreslog advokat Thomas Damsholt valgt som dirigent og referent.



Thomas Damsholt blev valgt som dirigent og referent, og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Til aftenens generalforsamling var 20 ejere fra begge ejendomme mødt personligt og der var fremkommet 6 fuldmagter, således at i alt 26 ud af 40 ejere begge ejendomme var repræsenteret på aftenens generalforsamling, svarende til et fordelingstal på 73,20/100.

Generalforsamlingen var således fuldt beslutningsdygtig, da mere end 2/3 var mødt.

Ad. 2 - Bestyrelsens aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Torben Bjørk Nielsen aflagde beretningen for så vidt angår ejendommen i nr. 225:

- En ny energirapport er udarbejdet, og der er forslag til forbedring, hvis man monterer 3-lags vinduer i ejendommen. Hvis man senere beslutter dette, skal det ske inden facaden males,
- Fyret kører som det skal og sprinkleranlæg og elevatorer er serviceret,
- Adgangsvejen er i dårlig stand ved indkørslen, og mange lastbiler kører på vejen i forbindelse med de mange tømninger. Det er muligt, at kommunen ejer det første stykke af vejen, hvilket undersøges, og vejen skal i øvrigt renoveres i samarbejde med E/F Høje Skodsborg.
- E/F Høje Skodsborg har indlagt fjernvarme, og det undersøges, om det er muligt også for nr. 225 at koble sig på fjernvarme,
- Facaden mod vandet skal males igen,
- Viceværtens timer er forøget lidt,
- Stakittet skal renoveres, men dette afventer nyt om vejvedligeholdelsen,
- Skråningen ved støttemuren arbejder lidt og sprækken bliver større, men dette skønnes ikke at have stor betydning.

Mette Jensen aflagde beretningen på vegne ejendommen nr. 227:

- Mette oplyste, at hun nu havde siddet 1 år i bestyrelsen, og hun er meget opmærksom på, at ejendommen er vedligeholdelseskrævende.
- Energirapporten angiver, at der mangler isolering især ved lofter og etageadskillelse, og montering af nye vinduer vil også forbedre energiforbruget,
- En bygningsteknisk gennemgang er foretaget, og rapport er udsendt til medlemmerne.
- Buegangen er ret angrebet, og terrassedækkene bør tages op, i hvilket forbindelse der skal monteres nyt tagpap og lægges nye terrassedæk. Der er forskellig belægning på terrasserne, nogle har fliser, hvilket er meget uhensigtsmæssigt.
- Tagets skal også repareres, og tagrender og udhæng skal eftergås.



- Der har i årets løb været nogle rørskader, bl.a. vedrørende de vandrette rør i samlingerne. Stistrengene skal skiftes, når ejerne renoverer badeværelse og kælder – dette er et ejerfor- eningsanliggende, da der er tale om lodrette rør. De vandrette rør står ejerne selv for udskift- ningen af.
- Trappeopgangen skal ligeledes repareres og males.
- Bestyrelsen vil foreslå en 10% forhøjelse af boligafgiften, jf. senere i referatet.
- Der er monteret en ny kælderdoor.
- Den gamle elevator er servicekrævende, og der er ikke plads til at montere en ny elevator i den gamle elevatorskakt, da den er meget snæver.
- Det bemærkes, at elevatoren **kun** er til persontransport og ikke til andet.

Efter at de to beretninger var aflagt, blev der spurgt til status vedrørende den matrikulære opdeling. Advokat Thomas Damsholt oplyste, at dette er i gang, og man afventer nu svar fra kommunen, efter at kommunen havde bedt om svar på forskellige spørgsmål vedrørende p-arealer, fællesarealer til reno- vation samt brandmure m.v.

Hvis kommunen meddeler tilladelse til den matrikulære opdeling, vil der formentlig gå ca. 6 måneder indtil den endelige opdeling er matrikulært på plads, herunder med nye ejerlejlighedsnumre m.v., li- gesom der skal ske relaksationspåtegninger på alle ejerlejligheder.

Da der herefter ikke var yderligere, blev beretningerne taget til efterretning af generalforsamlingen.

Ad. 3 - Bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af årsrapport 2021 med status og påtegning af re- visor – samt bestyrelsens forelæggelse til godkendelse af fordelingsregnskab for 2022.

Advokat Thomas Damsholt gennemgik årsrapporten og fordelingsregnskaberne. Der blev under mødet uddelt reviderede årsrapporter, og disse gav anledning til nogle spørgsmål, som blev afklaret af Erik Vittrup Nielsen telefonisk.

Med disse bemærkninger blev regnskabet endeligt godkendt.

Ad. 4 - Bestyrelsens fremlæggelse af budget for det kommende regnskabsår – herunder vedtagelse af eventuel regulering af fællesydelsen

Bestyrelsesrepræsentanterne for nr. 225 oplyste, at man lagde op til indbetaling af uændrede fælles- udgifter. Man vil imidlertid gerne have hensat under egenkapitalen kr. 79.200,-, som allerede er op- sparet, og et tilsvarende beløb bør hensættes i det kommende år, som egentlige hensættelser. Lars Præstegaard vil drøfte dette med administrator og revisor, da man ønsker egentlige hensættelser i regnskabet.

For nr. 227's vedkommende havde Mette Jensen lagt op til en 10% forhøjelse af fællesudgifterne, og dette gav anledning til ganske stor diskussion.

Man blev herefter enige om at foreslå en 5% forhøjelse af boligafgiften med virkning fra 1. juni 2023. Dette gik til afstemning, hvorefter 10 af ejerne i nr. 227 stemte for og 3 imod, hvorefter forhøjelsen af fællesudgifterne for nr. 227 **var vedtaget**.

Regnskab skal fremadrettet fremsendes bestyrelsen i god tid, så bestyrelsen, har mulighed for at komme med indsigelser, inden det fremsendes til alle ejere. Det er jo bestyrelsen der fremlægger regnskabet, lige som det samme gælder for budgettet.

Den merindbetaling som kommer fra den øgede fællesudgift samt det ekstra beløb ejerne indbetaler skal hensættes specifikt til renoveringsprojektet.

Ad. 5 - Valg af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter

For de to ejergrupper genopstillede for nr. 225's vedkommende Torben Bjørk Nielsen og Jens Olivarius og Irene Poulsen. De blev alle 3 genvalgt med akklamation.

For nr. 227's vedkommende genopstillede Mette Jensen og Kenneth Thiesen, og som nyt bestyrelsesmedlem Vibeke Bergendorff – alle blev valgt med akklamation.

Der blev ikke valgt suppleanter.

Den samlede bestyrelse består herefter af:

- Torben Bjørk Nielsen (225)
- Jens Olivarius (225)
- Irene Poulsen (225), suppleant
- Mette Jensen (227)
- Kenneth Thiesen (227)
- Vibeke Bergendorff (227), suppleant

De 2 ejergruppers repræsentanter tegner sig således:

Ejendommen nr. 225:

- Jens Olivarius
- Torben Bjørk Nielsen
- Henrik Wiboltt
- Lars Præstegaard
- Irene Poulsen



Ejendommen nr. 227:

- Mette Jensen
- Kenneth Thiesen
- Vibeke Bergendorff

Ad. 6 - Valg af statsautoriseret eller registreret revisor

Revisionsfirmaet Beierholm blev genvalgt, men Lars Præstegaard vil drøfte det tidligere nævnte forhold om hensættelser med revisor.

Ad. 7 - Behandling af indkomne forslag

Ad A – Forslag fra en ejer i nr. 225 om opsætning af varmepumpe ud for egen lejlighed.

Dirigenten oplyste, at det ikke er tilladt af kommunen at montere individuelle varmepumper i en ejendom med fælles forsyningsanlæg. Der kan også være hindringer i forhold til den aftale man har med naturgasleverandøren, hvorfor forslaget ikke kom til afstemning.

Ad B – Vedtagelse af renoveringsprojekt for ejendommen nr. 227.

Mette Jensen henviste til det udsendte materiale samt det indhentede tilbud, som lyder på ca. kr. 250.000,-. Der er indhentet flere tilbud, men dette var det billigste tilbud. Da der er bedt om en bemyndigelse på kr. 300.000,-, hænger dette sammen med, at der kan være uforudsete arbejder, som skal udføres samtidig med denne entreprise.

Da foreningen ikke har likvide midler til at gennemføre denne nødvendige renovering, vil det være nødvendigt for de enkelte i nr. 227 at indbetale **enten** et engangsbeløb **eller** i afdrag over 5 måneder, således som det fremgik af det udsendte materiale, hvor beløbet for de enkelte ejerlejligheder er opført.

Efter nogen tids diskussion gik man over til afstemning, da alle i øvrigt var enige om, at vedligeholdelsesarbejderne er påkrævede.

Resultatet blev, at 12 ejerforeningsmedlemmer i nr. 227 stemte for og 2 imod, hvorefter forslaget **blev vedtaget**.

Det bemærkes, at det samtidig blev vedtaget, at ejerne enten kan indbetale et engangsbeløb eller et beløb over 5 måneder. Administrator vil rette henvendelse til de enkelte ejere i nr. 227 med henblik på, at ejerne kan oplyse, hvorvidt de enten ønsker at indbetale engangsbeløbet eller betale beløbet over 5 måneder.

Ad. 8 - Eventuelt



Da tidspunktet var fremskredet var der ikke noget til dette punkt, udover at Ralf og Ulla Villumsen den 30. marts har skrevet til bestyrelsen med henblik at få fuget altanen over deres lejlighed.

Torben Bjørk Nielsen oplyste, at dette arbejde vil blive igangsat.

Da der herefter ikke var yderligere til generalforsamlingen, hævede dirigenten denne, og takkede for deltagelsen.

Kgs. Lyngby, 17. april 2023

Thomas Damsholt
Dirigent