

Modtagerlinie1\_s  
Modtagerlinie2\_s  
Modtagerlinie3\_s  
Modtagerlinie4\_s  
Modtagerlinie5\_s  
Modtagerlinie6\_s

København, Hentdagsdato\_s  
Journalnr., LejerNrLJR\_s

**E/F Lodsgården**  
**Indkaldelse til ordinær generalforsamling**  
Torsdag den 02. maj 2019, kl. 19.00.  
Sted: Dragør Strandhotel, lokale 1 sal. 2791 Dragør

Dagsorden

**Bestyrelsens udpegning af dirigent og referent.**

1. Formandens aflæggelse af årsberetning.
2. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelsen af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, fortsættelse med udskiftning af vinduer.
5. Forslag fra bestyrelsen.
  - 1) Forslag om udskiftning af Vandrør og faldstammer.
  - 2) Forslag om maling/pudsning af murstensvæg/adskillelse på altan.
6. Forslag fra medlemmer, forslag skal være formanden i hænde senest den 24. april 2019.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer: I år 3 stk, således vedtægtens §10 stk. a. opfyldes.  
På valg er: Bestyrelsesmedlem Christian Weber, som er villig til genvalg, Jesper Duus som er villig til genvalg samt Karsen Jul Brædder, som er villig til genvalg, nu som bestyrelsesmedlem, Karsten indtrådte på bestyrelsesposten efter Janni Gøtterups udtræden.
8. Valg af mindst 2 suppleanter.
9. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
10. Eventuelt,  
*Intet kan besluttet under "Eventuelt".*

Vedlagt er: Regnskab 2018, budgetforslag 2019, fuldmagt, tilmeldingsblanket, bestyrelsesberetning samt forslag fra bestyrelsen.

**Tilmelding**

Af hensyn til generalforsamlingens afvikling bedes medlemmerne tilmelde sig ved aflevering af vedlagte tilmeldingsblanket til foreningens formand; Knud Berggreen, Lodsgården 1A, 1, 111 - alternativt via e-mail til [lodsgaarden@lodsgaarden.dk](mailto:lodsgaarden@lodsgaarden.dk) - senest den. 25. april 2019.

På bestyrelsens foranledning og med venlig hilsen, Helle Larsen, Administrator

# Tilmelding

## Ejerforeningen Lodsgården

Tilmelding bedes ske senest **25 . april 2019** enten via e-mail til [lodsgaarden@lodsgaarden.dk](mailto:lodsgaarden@lodsgaarden.dk) eller ved indlevering af denne blanket til foreningens formand.: Knud Berggreen, Lodsgården 1A, 1, 111, 2791 Dragør.

Undertegnede, NavneLJR\_s, ejer af ejerlejlighed nr. Lejemålsnr. i foreningen beliggende Adresse tilmelder hermed:

\_\_\_\_\_ (antal, max 2) personer til at deltage på Ejerforeningen Lodsgårdens ordinære generalforsamling **d. 02. maj 2019 kl. 19:00.**

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_ / \_\_\_ - 2019

\_\_\_\_\_  
(Underskrift)

# F U L D M A G T

LejerNrLJR\_s

Undertegnede, NavneLJR\_s, ejer af ejerlejlighed nr. Lejemålsnr. i foreningen beliggende Adresse giver hermed fuldmagt med substitutions- ret til at afgive stemme på mine/vores vegne på ordinær generalforsamling i Ejendomsnavn d. 2. maj 2019 til:

(navnet på fuldmagtshaver påføres med letlæselig skrift – gerne med blokbogstaver)

Jeg/vi har nedenfor med X angivet, hvorledes stemmerne ønskes afgivet, og bemyndiger og instruerer fuldmagtshaver til at stemme i overensstemmelse hermed. Jeg/vi er indforstået med, at fuldmagten, uanset instruktion og afkrydsning, vil blive anvendt til at stemme eller til at undlade dette efter fuldmagtshaverens frie skøn. Fuldmagten vil alene blive anvendt, såfremt der begæres afstemning på generalforsamlingen.

Dagsordenspunkter	For	Imod	Ønsker ikke at stemme herom	Bestyrelsens anbefaling
1: Bestyrelsens årsberetning				For
2: Godkendelse af regnskab				For
3: Godkendelse af driftsbudget m.v.				For
4: Større vedligeholdelsesarbejder				
5.1: Forslag; udskiftning af vandrør og faldstammer				For
5.2: Forslag; maling/pudsning af murstensvæg/adskillelse på altan.				For
7.1. Genvalg af Christian Weber				For
7.2. Genvalg af Jesper Duus				For
7.3. Valg af Karsten Jul Brædder				For
8.1				
8.2:				
9: Genvalg af revisor RIR-revision				For

6.\*) Skulle der indkomme flere forslag kan instruktion anføres herunder eller på bagsiden

Lejlighedens fordelingstal er FordelingsTalLML\_s

D. \_\_ / \_\_ - 2019

---

## **Forslag 5,1 om udskiftning af vandrør og faldstammer**

### **Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:**

Udskiftning af rør til koldt- og varmt forbrugsvand, udskiftning af faldstammer.

### **Baggrund for forslaget:**

Vores vandrør har igennem flere år været under bestyrelsens skærpede overvågning, hvilket også har fremgået af de seneste årsberetninger. Vi har gennemtærede rør, hvor det er nødvendigt at foretage interimistiske reparationer og rør, hvor vandgennemløbet på grund af rust og kalk er under meget forskellige tryk, hvilket adskillige beboere har kunne mærke.

Faldstammerne er i en tilstand, hvor vi må forvente at en udskiftning af disse vil være nødvendig i løbet af få år. Da disse løber i samme kanaler som vandforsyningen vil det være fornuftigt at udføre dette arbejde samtidig, hvor der alligevel skal skaffes adgang til rørkanalerne – både af hensyn til økonomien som af hensyn til de gener som en udskiftning vil være for beboerne.

### **Tidsplan:**

Hvis generalforsamlingen stemmer for forslaget forventer vi et tidsforløb således:

Efterår 2019: Udarbejdelse af analyser, dokumentation og planlægning

1. kvartal 2020: Udarbejdelse af licitationsmateriale og indhentning af tilbud

Efter generalforsamlingens godkendelse vil arbejdet blive igangsat snarest muligt. Vi forventer at arbejdet vil tage det meste af et år. Vi vil naturligvis tilstræbe at de enkelte lejligheder i byggeperioden er uden vand i så kort tid som muligt.

### **Økonomi:**

Vores rådgivere har udarbejdet et foreløbigt byggebudget som er vedlagt. Der er tale om et overslags budget som er udarbejdet efter et stikprøveeftersyn i Lodsgården samt erfaringer fra lignende projekter.

### **Spørgsmål:**

På generalforsamlingen vil vores rådgivere fra Boligexpertens byggetekniske afdeling og fra arkitekt- og ingeniørfirmaet SBS rådgivning a/s deltage og være behjælpelig med svar på eventuelle spørgsmål til projektet.

---

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme for forslaget i sin helhed.

## E/F Lodsgaarden

10-04-2019

### Byggebudget

Håndværkerudgift (faldstammer og stigestrange)		6.452.100
Tilvalg (udskiftning varmeledning mellem bygninger)		150.000
Afkalkningsanlæg		50.000

---

Entrepriseudgifter i alt		6.652.100
Uforudseelige udgifter	10%	665.210

---

I alt:		7.317.310
Teknisk rådgivning og byggestyring	14,0%	1.024.423
Byggesagsadministration (økonomi og jura)	3,5%	291.961

---

Byggeudgifter ekskl. moms		8.633.694
Moms		2.158.424
Forsikring:		25.000

---

<b>Samlet anlægsudgift:</b>		<b>10.817.118</b>
-----------------------------	--	-------------------

---

Omkostninger ved hjemtagelse af byggekredit mv.		7.500
Byggelånsrenter i 12 måneder, rente	2,15%	116.284

---

<b>Samlede udgifter:</b>		<b>10.940.902</b>
--------------------------	--	-------------------

---

Finansiering, rente 2,15%	Løbetid, år	20	Terminer pr. år	4	
Ydelse pr. kvartal brutto:	168.627	Indfrielse	Ydelse	do. netto	
Fordelingstal i alt: 6.345	Fordelingstal:	51	87.941	1.355	1.199
		64	110.357	1.701	1.505
		65	112.082	1.727	1.529
		78	134.498	2.073	1.834

Nettoydelser er baseret på en rentefradragsret på 33%, hvilket vil være gældende, såfremt ens samlede renteudgifter ikke overstiger henholdsvis 50.000 (enlige) og 100.000 (par).

## **Forslag 5,2 vedr. maling/pudsning af murstensvæg/adskillelse på altan**

### **Bestyrelsen fremsætter følgende forslag:**

Tilbagekaldelse af tilladelse til pudsning og maling af de 2 gule murstensgavle på lejlighedens altan

#### **Baggrund for forslaget:**

På generalforsamlingen 1. maj 2007 blev det godkendt at ejerne måtte male/pudse murstensvæg/adskillelse på deres altan i en hvid farve, mod at de selv overtager vedligeholdelsespligten.

Forudsætningen om overtagelse af vedligeholdelsespligten er imidlertid ikke juridisk gyldig, da foreningen/fællesskabet ikke kan frasige sig vedligeholdelsespligten uden at det indføres i vedtægterne med en efterfølgende tinglysning.

Der blev heller ikke taget stilling til, hvordan der skal forholdes ved salg af lejligheden eller hvis ejeren (eller lejeren) ikke overholder aftalen om vedligeholdelse. På sigt skal man derfor forvente, at fællesskabet bliver pålagt en yderligere omkostning hvis denne tilladelse fortsat skal være gældende.

#### **Forslag:**

Bestyrelsen foreslår derfor at tilladelsen fra 1. maj 2007 bliver tilbagekaldt, dog således at de ejere som har benyttet sig af muligheden inden fremlæggelsen af dette forslag, ikke bliver pålagt at reetablere murstensvæggen før lejligheden overtages af nye ejere.

---

Bestyrelsen anbefaler generalforsamlingen at stemme for forslaget i sin helhed.