

Ejerforeningen Lodsgården
Referat af ordinær generalforsamling
Torsdag den 2. maj 2019

Ordinær Generalforsamling i E/F Lodsgården, Dragør. Afholdt på Dragør Strandhotel torsdag den 2. maj 2019 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var efter antal 39 og heraf 2 ved fuldmagt eller efter fordelingstal 2865 ud af 6267 stemmeberettiget fordelingstal. Fra Boligexperten Administration A/S var mødt Helle Larsen (HL), Rasmus Hjort Jensen (RJ) samt teknisk rådgiver Jens Kruuse Jørgensen (JK). Yderligere var ingeniør Bo Christensen (BC) fra SBS Rådgivning mødt

Dagsorden

1. Bestyrelsens udpegning af dirigent og referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelsen af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, fortsættelse med udskiftning af vinduer.
6. Forslag fra bestyrelsen.
 - 1) Forslag om udskiftning af vandrør og faldstammer
 - 2) Forslag om maling/pudsning af murstensvæg/adskillelse på altan.
7. Forslag fra medlemmer, forslag skal være formanden i hænde senest den 24. april 2019.
8. 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 Karsten Jul Brædder, som er villig til genvalg, nu som bestyrelsesmedlem. Karsten indtrådte på bestyrelsesposten efter Janni Gøtterups udtræden.
9. Valg af mindst 2 suppleanter.
10. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
11. Eventuelt,
Intet kan besluttes under "Eventuelt".

Pkt. 1 Bestyrelsens udpegning af dirigent og referent

Helle Larsen (HL) Boligexperten Administration A/S, blev af bestyrelsen udpeget til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Rasmus Jensen (RJ) blev af bestyrelsen udpeget til referent.

Da JK og BC kun var repræsenteret på generalforsamlingen for, at fortælle om og svare på spørgsmål vedr. forslag 6.1, spurgte HL forsamlingen om, om den havde noget i mod at fremrykke pkt. 6.1 til efter pkt. 2. Da der ikke var nogen som havde indvendinger her imod, blev dette vedtaget.

Pkt. 2 Formandens aflæggelse af årsberetning.

Formanden Knud oplyste at den nedenstående beretning på forhånd var blevet sendt ud til beboerne, og er herunder gengivet i sin helhed:

Lodsgården – Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen 2/5-2019

På generalforsamlingen sidste år lovede Helle at der ville blive gjort noget ved lyden på denne generalforsamling. Vi har derfor indkøbt et lille prisbilligt transportabelt lyd-anlæg som kan bruges til generalforsamlinger og beboermøder.

Siden generalforsamlingen den 3. maj sidste år har bestyrelsen afholdt et dialogmøde med medlemmerne angående tryghed i svømmebassinområdet. Formanden har også holdt et indledende møde med BoligExpertens byggetekniske afdeling angående udskiftning af vandrør. Bestyrelsen har derudover afholdt bestyrelsesmøder 6 gange og imellem møderne har vi været i dialog med hinanden via e-mails, hvor vi behandler de rutinesager der opstår imellem møderne.

Der har pr. 1. marts i år været en udskiftning i bestyrelsen, idet Janni Gøtterup er fraflyttet. I stedet er suppleant Karsten Jul Brædder indtrådt i bestyrelsen. Desuden har Knud tilbage i august meddelt at han, efter at have siddet som formand i 11 år, vil trække sig fra formandsposten efter denne generalforsamling, hvorfor den nye bestyrelse skal vælge en ny formand ved konstitueringen efter generalforsamlingen i aften.

Som besluttet på generalforsamlingen sidste år har vi igangsat udskiftning af el- og varmemålere. Det blev påbegyndt i oktober måned og skulle have været klaret i løbet af en måneds tid. Der har imidlertid være lidt udfordringer undervejs, hvor hovedentreprenør og underleverandør er gået fejl af hinanden, hvilket har givet nogle forsinkelser i forløbet. Der har også være nogle beboere, som det har været svært at få lavet aftale om besøg med, hvilket har givet yderligere forsinkelser. Vi er nødt til at indskærpe, at når der skal foretages udskiftninger af foreningens installationer inde i lejlighederne, så er det nødvendigt med en imødekommenhed fra medlemmernes side. Det nytter ikke at man obstruerer da det går ud over os alle. Når vi på et tidspunkt går i gang med at udskifte vandrør og faldstammer, så SKAL håndværkerne have adgang til alle lejlighederne – og om nødvendigt ved hjælp af en låsesmed.

Bestyrelsen har ansvaret for, at driften af ejendommen foregår på en forsvarlig måde. Vi har både en vicevært og et administrationsselskab til at håndtere den daglige drift og bestyrelsen har derfor primært fokus på vedligeholdelsen af ejendommen og de omkringliggende fællesområder.

Vi har Michael, der som vicevært har ansvaret for i det daglige at holde styr på Lodsgården, feje blade og andet, rydde sne og salte næsten i døgndrift, hvis der er behov for det, udføre småreparationer – og i det hele taget sørge for at her er pænt og ryddeligt. Det er jo de pæne og trygge omgivelser som gør det rart at bo i Lodsgården. Og Lodsgården er et roligt og fredeligt sted, så der er ingen hændelser at rapportere om.

Renovering af svømmebassinet har jo påvirket vores økonomi, så vi har holdt lidt igen på vedligeholdelsesarbejderne. Men vi har alligevel ikke ligget helt på den lade side...

Der er i samråd med Schoutgården blevet fældet nogle flere gamle træer i skellet – på Schoutgårdens side, så det eneste vi har bidraget med der er at give adgang til træfældningsudstyret.

Vi har fået ny vaskeri med elektronisk reservation, on-line betaling (så vi ikke skal støvsuge butikkerne for 5 og 10 kr. mønter) og en ekstra tørretumbler.

Vi har også taget bookingsystemet i PROBO i brug til reservation af selskabslokalet, og det fungerer helt fint til dette.

Vi har også efterhånden fået styr på fremlejekontrakterne. Der er tale om at omkring 20% af lejlighederne er udlejet, så det er også et område som vi hele tiden skal have fokus på. Det er desværre ikke altid at vi får oplyst fra ejer om at lejligheden udlejes, men det er en klar overtrædelse af foreningens vedtægter, hvis man glemmer at sende lejekontrakten til godkendelse.

GDPR... er en betegnelse som de fleste efterhånden har hørt om. På dansk kalder vi det Privatlivspolitik. Den har vi også fået styr på og Privatlivspolitik for Ejerforeningen Lodsgården kan se på foreningens hjemmeside.

Vi har stadig fokus på udskiftning af vinduer og døre. Vi er startet på nordsiden af Blok A i stuen og vil gerne fortsætte med 1. sal i år. Udskiftning af vinduer og døre på altanerne på samtlige blokke skal også udføres i løbet af de kommende år.

Dette var bestyrelsens beretning. Hvis der er interesse i hvad bestyrelsen ellers har fået tiden til at gå med, så ligger alle referater fra bestyrelsesmøderne på foreningens hjemmeside.

Knud Berggreen/Formand

Der var følgende bemærkninger og kommentarer til beretningen:

En ejer spurgte ind til træfældningen ved Schoutgårdens side, og konstaterede at der var meget ukrudt. Bestyrelse forklarede, at det er Schoutgårdens grund og man dermed ikke har mulighed for at fjerne det – man ville dog henstille til dem.

En ejer konstaterede, at man engang havde to hække, hvor Lodsgården havde fjernet den ene. Ejeren ville derfor høre, om man havde "adopteret" den anden. Bestyrelsen forklarede, at dette ikke var korrekt opfattet og at hækken i forvejen var død.

En ejer var utilfreds med tonen i afsnittet om el- og varmemålere i bestyrelsens beretning, og mente man burde tage kommunikationen med de pågældende ejere.

I forbindelse med GDPR-lovgivningen savnede ejeren ligeledes oplysninger om videoovervågningen i foreningens privatlivspolitik. Bestyrelsen ville kigge nærmere på sagen.

Da der ikke var yderligere til bestyrelsens beretning, blev den efterfølgende taget til efter retning.

Pkt. 6.1 Forslag 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 ar været 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.

Da bestyrelsen havde motiveret forslaget, blev der fremvist billeder af foreningens rør og faldstammer.

HL henviste til det udsendte budget, og forklarede, at dette ikke var et endeligt tilbud, men blot et estimat, som er lavet på baggrund af de sagkyndiges tidligere erfaring.

BC præsenterede efterfølgende sig selv og forklarede, hvad hans rolle i projektet var: Se bilag 1.

Af spørgsmål og kommentarer til forslaget var følgende:

En ejer spurgte ind til byggebudgettet, som hun havde svært ved at gennemskue. HL gennemgik kort budgettet, og forklarede at, der var tale om et byggeprojekt til samlet 10,9 mio. kr. Finansieringen tog udgangspunkt i et 20-årigt fælleslån med en rente på 2,15%. Dertil tilføjede hun, at man nederst på budgettet, kunne se hvor meget, den enkelte ejer hæftede for, ud fra fordelingstal. Ydelsen er ligeledes opgjort i kvartaler. Afslutningsvist oplyste HL, at der er budgetteret med 10% til uforudsete udgifter. Såfremt projektet overskrider de samlede udgifter, vil man skulle indkalde til en ny generalforsamling.

JK supplerede yderligere med, at man havde budgetteret med 10% til uforudsete udgifter ud fra tidligere erfaringer. Når materialet er sat i udbud, vil man ligeledes forhandle med den vindende entreprenør, for at forbedre prisen for ejerforeningen.

En ejer pointerede, at lejlighederne, efter et sådant projekt, ikke ser godt ud og ville høre, hvad man havde af muligheder. BC forklarede, at man efter registrering af de eksisterende forhold, ved hvor meget og hvad der skal gøres. BC tilføjede, at gendannelse af specielle klinker og fliser ville blive en dyr omkostning. Man ville naturligvis, finde nogle der rammer de nuværende bedst muligt.

Der opstod et par opklarende spørgsmål, som BC kunne svare på:

- Udskiftningen af vandværk indebærer ligeledes afløbsrør til faldstammer.
- Der er tale om samtlige vandværk, som vedrører foreningens vedligeholdelsespligt. Dvs. lodrette rør og alle fælles installationer.

En ejer forstod ikke, hvorfor det var beboerne som skulle bebyrdes med omkostningen til projektet. HL forklarede, at man som medlem af en ejerforening, har et fælles ansvar for foreningens vedligeholdelse og man som ejer derfor er forpligtet til at bidrage til foreningens vedligeholdelsespligt.

En ejer ønskede at vide, hvorfor man ikke havde sparet mere op til projekter som disse. HL forklarede, at man egentligt altid havde haft en opsparing, men at udgifter til swimmingpool blev dyrere end forventet og man dermed blev nødt til at bruge af opsparingen på dette. Bestyrelsen var ligeledes af den opfattelse, at pengene var bedre forrentet i beboernes lommer end på en konto i ejerforeningen.

En ejer var utilfreds med projektets samlede pris, som hun mente var alt for dyr. Ejeren mente, det var mere hensigtsmæssigt at reparere rørene indtil man havde sparet tilstrækkeligt op. HL forklarede, at dette havde man ikke valgt og man på nuværende tidspunkt, ikke har mulighed for at blive forsikret qua rørenes tilstand. BC tilføjede, at løbende reparation ville blive markant dyrere i det lange løb.

En ejer pointerede, at de vandrette rør ligeledes skulle udskiftes. BC forklarede, at man skulle have afklaret hvem der ejer hvad, men at det selvfølgelig var smart at få udskiftet de vandrette rør i samme omgang, da det kan give nogle problemstillinger at sætte nye rør til gamle. Man har mulighed for at snakke med entreprenøren om dette, dog påhviler det ejerens eget ansvar at få udskiftet de vandrette rør. Der er ligeledes mulighed for at snakke med den tilsynsførende, som kan hjælpe med en evt. aftale.

En ejer gjorde forsamlingen opmærksom på, at man samtidigt havde mulighed for at gå i sin egen bank mht. finansieringen. HL gav ejeren ret i dette og tilføjede, at man ved et realkreditlån, kunne opnå et mere fordelagtigt finansieringsalternativ, i form af lavere rente og længere løbetid. Dette var dog et privat anliggende, og det var dermed op til ejeren selv at vælge.

En ejer, som havde talt med en ejendomsmægler, påpegede, at projektet ikke ville øge den enkelte lejligheds værdi. HL var enig i dette, og forklarede, at dette ikke var tilfældet, da der er tale om vedligeholdelse.

En ejer var nysgerrig på, hvorfor man havde inkluderet inspektion af kloakker i forslaget, da dette allerede var sket og man for nyligt havde tilbagebetalt kloak-lånet. BC oplyste, at det var nødvendigt med en TV-inspektion, for at se om det hele var, som det skulle være. Ved at filme hvordan kloak og faldstammer hænger sammen, undgår man ubehagelige overraskelser. Det er således ikke et nyt kloakprojekt.

En ejer var ikke tilfreds med bestyrelsens kommunikation til beboerne ifm. projektet, som hun mente gjorde brug af en unødvendig tone. Da man havde at gøre med et stort beløb, og tilliden til bestyrelsen ikke var stor, ville ejeren høre hvorvidt man havde overvejet et byggeudvalg. HL forsikrede forsamlingen om, at man godt kunne have tillid til bestyrelsen og deres arbejde og forklarede ligeledes at man havde overvejet et byggeudvalg. Bestyrelsen tilføjede, at man er under kyndig vejledning og man er fortrøstningsfuld med JK og BC som rådgivere. Hertil forklarede JK hvad byggesagsadministrationen, herunder juridisk, økonomisk, administrativ og byggeteknisk rådgivning, indebar.

En ejer opfordrede bestyrelsen til at spare penge og tilføjede, at man dermed ikke har behov for nyt vaskeri, vinduer, swimmingpool og lign. Bestyrelsen forklarede, at bestyrelsen har en forpligtelse til at vedligeholde ejendommen. Man har taget en stribe vinduer ad gangen, for at fordele udgiften over flere år. Bestyrelsen medgav, at swimmingpool-projektet ikke har forløbet optimalt. Yderligere, havde man fået vaskeriet gratis.

En ejer spurgte ind til den manglende forsikring, og hvor lang tid man havde vidst det. Bestyrelsen svarede, at man havde vidst det siden i vinters, da man havde forsøgt at anmelde en rørskade og blev afvist. Som det ser ud nu, har foreningen ikke en forsikring, som dækker skjulte rør. JK supplerede med, at der nogle steder ikke er gennemløb i rørene.

En ejer spurgte ind til finansieringen, og ville høre om man havde mulighed for delvis indfrielse. HL svarede, at dette ikke var et problem. HL tilføjede, at man dog ikke kan opnå et håndværkerfradrag, da det er foreningen der afholder udgiften. Dette ville dog være en mulighed ved de vandrette rør.

En ejer mente ikke, at man kunne stemme for forslaget før man havde gennemgået regnskabet samt budgettet. Da flere ejere var enige i denne betragtning, gemte man derfor afstemningen til pkt. 6 på dagsordenen og lukkede for spørgerunden.

Pkt. 3 Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

HL gennemgik årsrapporten for år 2018. Årsrapporten udviste et underskud på årets resultat på 132.187 kr., som foreslås overført til foreningens egenkapital. Egenkapitalen udgør herefter kr. 164.741.

Der var enkelte opklarende spørgsmål som HL kunne svare på.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 4 Godkendelse af kommende års driftsbudget

Helle Larsen gennemgik budgettet for 2019, som lagde op til uændrede fællesudgifter. Der budgetteres med et overskud på kr. 150.600. .

Der opstod enkelte opklarende spørgsmål som bestyrelsen og HL kunne svare på:

- Hvis der vil blive udskiftet flere vinduer i år. I så fald, vil udgiften være indeholdt i posten "Vedligeholdelse, løbende."
- En ejer var utilfreds med lugten af fugt i opgang 3. C og mente heraf, at man ikke bør bruge penge på udskiftning af vinduer før dette er udbedret. HL forklarede, at rørene muligvis er årsagen.

Budgettet blev herefter enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5 Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, fortsættelse med udskiftning af vinduer.

Formanden orienterede om de igangværende vedligeholdelsesarbejder. Det var primært udskiftningen af vinduerne som der blev brugt tid på. Formanden forklarede, at det var økonomien der styrede tempoet i projektet. Udskiftningen af vinduerne ville foregå etapevis og indenfor foreningens økonomi.

Der var følgende kommentarer og spørgsmål til punktet:

Man overvejer at undersøge muligheden for at udskifte belysningen på svalegange, trappeopgange, kælder m.v. til LED. Der er muligvis mulighed for at få tilskud til dette. Man har tidligere drøftet sagen med en elektriker, som mente udgiften vil blive betalt hjem efter 2-3 år.

En ejer spurgte ind til indgangspartiet. Bestyrelsen har undersøgt dette og konkluderede, at der hverken var tale om fugt eller skimmelsvamp men derimod saltudtræk. Der er blevet indhentet tilbud fra en murer på kr. 10.000 pr. opgang. Man har drøftet muligheden for en alternativ løsning i form af en plade.

Pkt. 6. Forslag 1 og 2 fra bestyrelsen.

Forslag 1: Forslag om udskiftning af vandrør og faldstammer.

Da man havde lukket spørgerunden til dette forslag, jf. ovenstående, gik man direkte til skriftlig afstemning, hvor forslaget blev vedtaget, efter simpelt flertal:

	Ja	Nej	Blank
Efter Fordelingstal	2241	390	78
Efter Antal	31	5	1

Forslag 2: Forslag om maling/pudsning af murstensvæg/adskillelse på altan.

Bestyrelsen motiverede forslaget:

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 lejerer) 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.

Der var følgende kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Forsamlingen ønskede ikke, at ejere der tidligere har gjort brug af denne mulighed vil blive pålagt, at reetablere murstensvæggen. Den sidste del af forslagets ordlyd " før lejligheden overtages af nye ejere" blev derfor af bestyrelsen trukket ud af forslaget.

En ejer, som havde en væg med huller, spurgte om ejerforeningen ville komme og fuge. Bestyrelsen forklarede, at man er i gang med processen.

En ejer ville høre, om man selv havde mulighed for at betale for vedligeholdelsen. Bestyrelsen ville kigge på dette.

Forslaget blev herefter med følgende ordlyd:

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.

sat til afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 7: Forslag fra medlemmer

Der var ikke modtaget nogen forslag fra medlemmer.

Pkt. 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Følgende bestyrelsesmedlemmer var på valg:

- Christian Weber, som er villig til at modtage genvalg
- Jesper Duus, som er villig til at modtage genvalg
- Karsten Jul Brædder, som er indtrådt bestyrelsen qua Janni Gøtterups udtræden, er villig til at modtage genvalg

Da der ikke var andre som ønskede, at opstille som bestyrelsesmedlem blev alle 3 valgt for en 2-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Karsten Jul Brædder	På valg 2021
Kim Eisenhardt	På valg 2020
Jesper Duus	På valg 2021
Christian Weber	På valg 2021
Knud Berggreen	På valg 2020

Bestyrelsen vil på et kommende møde konstituere sig.

Pkt. 9

Da Karsten Jul Brædder var indtrådt bestyrelsen og Birgitte Holten Hansen ikke ønskede at genopstille skulle der vælges 2 nye suppleanter til bestyrelsen.

Bestyrelsen anbefalede at suppleanterne består af 2 personer.

Lisbeth Pedersen ønskede at opstille, og blev valgt.

Rasmus Emil Bøgelund Frederiksen ønskede at opstille, og blev valgt

Begge blev valgt for en 1-årig periode.

Lisbeth Pedersen	På valg 2020
Rasmus Emil Bøgelund Frederiksen	På valg 2020

Pkt. 10

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

Pkt. 11 Eventuelt

Følgende punkter blev behandlet under punktet eventuelt:

- En ejer var nysgerrig på, hvem der kunne stilles til ansvar, hvis en gren falder ned og rammer en bil. Bestyrelsen forklarede, at det afhang af hvis træ, der var tale om. En ejer tilføjede, at man bør melde dette til sin egen bilforsikring.
- En ejer opfordrede til at fælde træerne, da de udover ikke at være kønne, også generede de parkede biler. Bestyrelsen noterede dette.
- Bestyrelsen gjorde forsamlingen opmærksom på, at man havde ryddet op i cykelrummet i blok A og B. Fjernede cykler står ved containerne. Markerede cykler i blok C, vil blive fjernet i løbet af de kommende dage.
- Ejeren der havde konstateret fugt i opgang 3 C, opfordrede til at man gjorde noget ved dette. Bestyrelsen ville undersøge sagen.
- En ejer var utilfreds med foreningens omgang med skrald ved containerne. HL appellerede til almindelig hensyntagen til andre beboere. En ejer mente, at man bør ændre husordenen således håndtering af skrald indgår.
- En ejer havde oplevet problemer med ejere der fremlejer. Bestyrelsen ville undersøge sagen.
- En ejer var utilfreds med de, angiveligt mange gebyrer, som foreningen opkrævede. Bestyrelsen forklarede, at den generelle holdning er, at omkostninger som direkte kan henføres til den enkelte ejer, ligeledes opkræves hos denne.

Der var efterfølgende ikke flere punkter som ønskedes behandlet under eventuelt. HL takkede for god ro og orden og hævdede generalforsamling kl. 21:30.

Ref/ Rasmus Hjort Jensen

Referatet er underskrevet digitalt:

Dirigent

Formand

Helle Larsen

Knud Berggreen

Kim Eisenhardt

Jesper Duus

Christian Weber

Karsten Jul Brædder

Bilag 1:

Orientering om renoveringsprojekt i EF Lodsgården

Brugsvandsinstallationer og faldstammer i EF Lodsgården er nedslidte og skal udskiftes. Det betyder, at faldstammer og rørinstallationer til koldt og varmt vand i køkkener og badeværelser skal udskiftes.

Udskiftning af faldstammer

Eksisterende faldstammer i køkkener og badeværelser inkl. vandrette rørføringer og gulvafløb skal udskiftes. Nye vandrette spildevandsledninger vil udføres som hvidmalede stålrør og være placeret synlige under loft i etagen under.

Udskiftning af stigledning for brugsvand

Tilsvarende skal eksisterende rørføringer for koldt og varmt brugsvand i køkkener og badeværelser skiftes. I forbindelse med arbejderne etableres vandmålere, én varmtvands- og én koldt vandmåler pr. bolig. Arbejderne vil også omfatte udskiftning af brugsvandsinstallationer i kældre og krybekældre, mens der ikke vil være arbejder i varmecentralen.

Kloak

I forbindelse med projektet udføres TV-Inspektion af ejendommens kloak for at afklare, om det er relevant at medtage arbejder på kloakken.

Hvad sker der nu, og hvornår skal arbejderne foregå?

Projekteringen vil blive igangsat i efteråret 2019, og arbejderne gennemføres i foråret 2020. I forbindelse med projekteringen vil der være behov for at foretage en registrering af de eksisterende forhold. Beboerne vil blive varslet om adgang i god tid forud for registreringen.

Hvad betyder arbejderne for mig?

Arbejderne betyder, at der i en periode skal være adgang til din bolig for håndværkere, og at du må tåle, at der arbejdes i dagtimerne. Der vil dog blive taget vides muligt hensyn til beboerne. Der vil blive etableret midlertidige løsninger for vand og afløb, sådan at du kan bo i boligen, mens arbejderne pågår, og ved arbejdsophør vil der blive ryddet og rengjort i muligt omfang.

Der må påregnes, at der er en kortere periode, hvor køkken og wc/bad ikke kan benyttes. I disse perioder opsættes vogne med bade- og wc-faciliteter. Såfremt du er gangbesværet, vil der kunne opsættes tørkloset i din bolig.

Du vil blive nærmere informeret om præcis, hvad der skal foregå i din bolig, og hvordan du skal forholde dig, når vi er kommet længere med projektet.

Dette vil ske i god tid før arbejderne skal igangsættes og både via orienteringsskrivelser og på et beboermøde, hvor du også kan stille spørgsmål til projektet.

Hvis der er spørgsmål, er du velkommen til at tage kontakt til bestyrelsen

E/F Lodsgaarden

10-04-2019

Byggebudget

Håndværkerudgift (faldstammer og stigestreng)		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

Samlet anlægsudgift:		10.817.118
-----------------------------	--	-------------------

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

Samlede udgifter:		10.940.902
--------------------------	--	-------------------

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).

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Luther Leander Larsen

Administrator

På vegne af: Boligexperten Administration A/S

Serienummer: CVR:21397245-RID:62011809

IP: 85.129.xxx.xxx

2019-05-16 14:41:02Z

NEM ID 

Kim Eisenhardt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården (246)

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 109.56.xxx.xxx

2019-05-16 18:20:46Z

NEM ID 

Knud Ulf Berggreen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lodsgården (246)

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-05-18 09:21:51Z

NEM ID 

Jesper Duus Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården (246)

Serienummer: PID:9208-2002-2-844816764614

IP: 194.239.xxx.xxx

2019-05-20 06:25:55Z

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården (246)

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.xxx.xxx

2019-05-20 19:01:58Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AUHBA-DCY7E-XPJPN-6HBLW-GGFZY-0CGDP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>