

REFERAT

E/F Laugsgården – ordinær generalforsamling

År 2017, den 25. oktober 2017, kl. 19:00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Laugsgården på adressen Skaffervej 4, 1. sal. i 'Sjakket'.

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse
6. Valg af formand, formanden er ikke på valg før 2018
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen
Villads Lærke er på valg og modtager genvalg
8. Valg af repræsentant til Gårdlauget Skaffervej (formand)
Finn Buch Petersen er på valg og modtager genvalg
9. Valg af suppleanter
Bestyrelsen mangler en suppleant og foreslår Dennis Dalgaard
10. Valg af statsaut. revisor
11. Forslag
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om igangsættelse af renovering af de resterende 13 opgange med en budgetramme på kr. 4.000.000,00. Bestyrelsen har to finansieringsforslag til projektet – se bilag 1.
12. Eventuelt

Ad 1 – Valg af dirigent.

Formanden, Andreas Houlberg Kristiansen, bød forsamlingen velkommen og foreslog herefter ejendomsadministrator Cecilie Lundkær fra Newsec Datea som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i alle dagsordenes punkter.

Der var repræsenteret 30 ejere, heraf 10 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1.651/7.741.

Ad 2 – Valg af referent.

Ejendomsadministrator Cecilie Lundkær fra Newsec Datea blev valgt som referent.

Ad 3 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formandens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling. Formanden fremlagde kort bestyrelsens beretning. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

Ad 4 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.

Controller Marianne Andersen fra Newsec Datea, fremlagde årsregnskabet for 2016/2017. Årsregnskabet viste et overskud på kr. 949.975,00. Overskuddet blev overført til grundfonden, der herefter udgør kr. 2.475.769,00.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 5 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.

Controller Marianne Andersen fra Newsec Datea, gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2017/2018. Budgettet indeholder en fastholdelse af fællesudgifterne.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6 – Valg af formand.

Formanden var ikke på valg, hvorfor punktet udgik af dagsordenen.

Ad 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Villads Lærke var på valg og blev enstemmigt genvalgt.

Herefter er bestyrelsens sammensætning som følger:

Bestyrelsesformand Andreas Houlberg Kristiansen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem Villads Lærke	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem Finn Buch Petersen	på valg 2018

Ad 8 – Valg af repræsentant til Gårdlauget Skaffervej (formand).

Finn Buch Petersen var på valg og blev enstemmigt genvalgt

Ad 9 – Valg af suppleanter.

Jóhan Eiðisgarðvar var udtrådt som suppleant i bestyrelsen, hvorfor foreningen manglede en suppleant. Bestyrelsen foreslog Dennis Dalgaard. Dennis blev enstemmigt valgt, hvorefter foreningens suppleanter er som følgende:

1. suppleant Kristian Rahbek	På valg i 2018
2. suppleant Dennis Dalgaard	på valg i 2019

Ad 10 – Valg af statsaut. revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 11 – Forslag

a) Bestyrelsen stiller forslag om igangsættelse af renovering af de resterende 13 opgange med en budgetramme på kr. 4.000.000,00. Bestyrelsen har to finansieringsforslag til projektet.

Bestyrelsen motiverede deres forslag, som ligeledes er vedlagt nærværende referat. Der var en god debat, hvor flere medlemmer tilkendegav deres meninger om projektet. Der fremkom bl.a. følgende spørgsmål og kommentarer:

El-arbejder: Prisen til el-arbejder har været en del højere i 'prøveopgangen' da den inkluderede inddækning af et el-skab. Der skal inddækkes i alt 4 el-skabe mere, hvorfor denne post ikke vil være lige så høj i forhold til en gennemsnit af alle opgangene.

Afdrag: Såfremt generalforsamlingen vælger finansieringsforslag 2, forventer bestyrelsen at afdrage entreprenøren over 1-2 år, hvorefter foreningen vil være gældsfri.

Lamper i opgangene: De nye lamper i opgangene vil koste omkring kr. 25.000,00 pr. opgang. En ejer ytrede ønske om, at foreningen undlod at opsætte ny belysning, således at projektet kunne blive billigere, dette var der dog ikke stemning for. En ejer ønskede oplyst hvor stor besparelsen vil være ved at vælge den nye belysning og formanden lavede en hurtig beregning som viste en besparelse på ca. 60 %.

Specifikation af posterne i budgettet: Formanden gennemgik udgiftsposterne i budgettet for 'prøveopgangen'. Specifikation af posterne i budgettet for 'prøveopgangen' er vedlagt nærværende referat.

'Prøveopgangen': Ejerne der bor i den renoverede opgang (Bisiddervej 2) tilkendegav stor tilfredshed med resultatet og det opleves også, at uvedkommende ikke opholder sig i opgangen mere, hvilket er meget positiv og også hvad man forventede.

Andre vedligeholdelsesprojekter: En del ejere stillede spørgsmål til, om der ville komme andre større vedligeholdelsesprojekter i nærmeste fremtid. I bestyrelsen gav man udtryk for, at dette ikke forventeligt var tilfældet, da ejendommen de seneste år har gennemgået store vedligeholdelses- og renoveringsarbejder. Taget skal skiftets på et tidspunkt, men umiddelbart har det en levetid på mindst 5-10 år.

Dirigenten oplyste om, at opgangsprojektet kunne stemmes igennem ved simpelt flertal, men bestyrelsen ønskede alligevel at høre forsamlingen om der var nogle som ønskede, at forslaget blev stemt igennem ved kvalificeret flertal. Der var ikke stemning herfor, hvorfor dirigenten kunne konstatere at forsamlingen ønskede at forslaget blev sat til afstemning ved brug af simpelt flertal.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag 1 til afstemning.

Forsamlingen stemte først om, at bemyndige bestyrelsen til at igangsætte renoveringen af 8 opgange med et budget på kr. 2,5 mio. og således vente med at renovere de resterende 5 opgange til foreningens økonomi rækker til det.

Forslaget faldt, da i 0 stemte for forslaget.

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag 2 til afstemning.

Forsamlingen stemte derefter om, at bemyndige bestyrelsen til at igangsætte renoveringen af alle de resterende 13 opgange på én gang. Projektet har en budgetramme på kr. 4,0 mio.,

hvoraf der tages ca. 2,5 mio. fra foreningens egenkapital og resten afdrages til entreprenøren med ca. kr. 40.000,00 pr. måned indtil gælden er betalt. Renten på lånet er 2% årligt, eller 0,166667 tillagt pr. løbende måned.

Forslaget blev vedtaget med 1 blank stemme.

Ad 12 - Eventuelt

Under punktet eventuelt, blev bl.a. følgende emner drøftet:

Kælderrum: Næsten alle som ønsker et kælderrum kan få et. Måske er der 1-2 som desværre må vente til et senere tidspunkt. Bestyrelsen forventer at kælderrummene er klar til udlejning senest 1. januar 2018. Et kælderrum kommer ca. til at koste kr. 150 pr. m² pr. år. Såfremt det ønskes at komme på ventelisten, kan man skrive til bestyrelsen, så vil de kigge på om det kan lade sig gøre.

Hegn: Bestyrelsen vil prøve at skrive til kommunen og få hegnet ved 'Sjakket' fjernet.

Flere plastcontainere: G/L vil prøve at gå videre med ønsket.

Varmecentral: Der var ønske om at radiatorerne samlet bliver udluftet i én streng. Bestyrelsen vil gå videre med forespørgslen til leverandøren som vedligeholder varmecentralen.

Storskrald: Ejerne må IKKE stille storskrald i porten eller andre steder på ejendommen. Der bliver afhentet storskrald én gang om måneden. G/L har talt om at etablere en containergård.

Porten: Alle ejere skal huske at lukke porten efter sig, således at uvedkommende ikke kommer ind på ejendommen. G/L taler om at skifte porten, så den også kan lukke lydløst.

Grill: G/L taler om at etablere en muret grill ved den store terrasse.

Flagstang: G/L påtænker at anskaffe en flagstang, som også kan bruges som juletræ.

Sommerfest: Der var ønske om, at foreningen skal afholde en sommerfest.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21:10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Renovering af opgange – Regnskab og budget

Dette dokument indeholder regnskabet for renoveringen af trappeopgangen på Bisiddervej 2, samt budget og betalingsmuligheder for de resterende 13 opgange. Regnskabet er gjort op pr. 2017-10-06 med de på dette tidspunkt kendte udgifter, samt kendte eller konkret anslåede udgifter for færdiggørelsen.

Budgettet for de resterende opgange på Bisiddervej 4-10, Skaffervej 1-15 og Rentemestervej 18 er udarbejdet på baggrund af regnskabet for renoveringen af Bisiddervej 2.

Alle priser er inkl. moms. Både regnskab og budget er gennemgået med den på sagen valgte rådgiver.

Regnskab for Bisiddervej 2

Regnskabet er delt op i fem hovedposter for den udførende del og en post for de ekstra arbejder, som ikke indgik i det oprindelige aftalegrundlag. Endelig er der også angivet udgifter for rådgiver.

I nedenstående oversigt, er der alene angivet den samlede sum for de enkelte poster.

Post	Beskrivelse	Pris [kr. inkl. moms]
1	Malerarbejder	91.179,99
2	El-arbejder	28.167,84
3	Tømrerarbejder	45.197,07
4	Byggeplads	4.650,00
5	Tilvalg, malerarbejder	49.758,72
6	Ekstra arbejder	89.163,75
7	Rådgiver	48.150,00
SUM		356.267,37

Budget for de øvrige 13 opgange

Budgettet er den forventede og samlede pris, såfremt der indgås en samlet aftale om renovering af alle de resterende opgange. Det forventes, at der ved en eventuel igangsætning kan arbejdes i 4 opgange af gangen.

Post	Beskrivelse	Pris [kr. inkl. moms]
1	Malerarbejder	1.179.790,56
2	El-arbejder	366.181,92
3	Tømrerarbejder	390.927,36
4	Byggeplads	60.450,00
5	Tilvalg, malerarbejder	646.863,36
6	Ekstra arbejder	615.590,00
7	Rådgiver	200.000,00
SUM		3.459.803,20

Samlet estimeret omkostning: Kr. 3.814.195,57

Derudover foreslås der afsat yderligere ca. kr. 200.000 til uforudsete omkostninger undervejs i projektets gennemførelse.

Betalingsmuligheder

Ejerforeningen Laugsgården havde jf. årsrapporten pr. 30/6 2017 ca. kr. 3,1 mio. i egenkapital. Hvis projektet skal gennemføres mangler der således kr. 8-900.000 for at kunne betale projektet på én gang.

Såfremt Generalforsamlingen beslutter at renovere de resterende opgange på nuværende tidspunkt, skal der derfor findes en løsning på finansiering af det manglende beløb.

Nedenfor er angivet et par forslag til finansiering men der kan naturligvis opstilles og drøftes andre.

Forslag 1

Der indgås kun aftale om, at renovere de opgange der er råd til. Derved vil der kunne blive renoveret 8 opgange i denne omgang, og de sidste 5 opgange vil således skulle vente indtil økonomien rækker til det. Dette kan tage 1-2 år.

Fordele

- Egenkapitalen forsvinder ikke helt
- Evt. større uforudsete udgifter kan dækkes af egenkapitalen

Ulemper

- Opgangene vil ikke stå ens i perioden indtil de sidste 5 bliver renoveret
- Prisen vil med stor sandsynlighed stige hos entreprenøren (endnu en opstart/mobilisering, ny produktion af døre, inflation, mv.)
- Risiko for nye folk ved senere renovering kan medføre en ændret kvalitet af arbejdet
- Nogle opgange kan "føle sig snydt"

Forslag 2

Der indgås aftale om, at alle opgange renoveres på én gang. Det forsøges indarbejdet i aftalen med entreprenøren, at betalingen sker med den på tidspunktet for arbejdets afslutning aktuelle disponible egenkapital (min. kr. 2,5 mio.). Restgælden afregnes efterfølgende med kr. 40.000 pr. måned indtil den er betalt. Restgælden tillægges 0,166667 % rente pr. løbende måned.

Fordele

- Entreprenøren kan udføre arbejdet i alle de resterende opgange i én arbejdsgang
- Kvaliteten sikres mere ensartet
- Nuværende priser er faste
- Arbejdet afsluttes hurtigst muligt
- Ingen "føler sig snydt"

Ulemper

- Egenkapitalen reduceres kraftigt på én gang
- Ejerforeningen optager gæld og reducerer sit efterfølgende månedlige rådighedsbeløb

Bestyrelsen anbefaler Forslag 2, men hvis der er andre forslag bedes disse fremsendt til formanden med henblik på fremlæggelse og drøftelse på Generalforsamlingen.

Post	Emne	Fase 1, Bisiddervej 2, DKK inkl. moms	Fase 2, Øvrige opgange, DKK inkl. moms
Post 1, Malerarbejder			
1.1	Udførelse af referencefelt	Kr.	Kr.
1.2	Demontering af eksisterende filt/væv/savsmuldstapet e.l. på alle overflader	Kr.	Kr.
1.3	Fuldspartling	Kr.	Kr.
1.4	Lukning af huller ved kabelbakker og lignende	Kr.	Kr.
1.5	Grundning af overflader	Kr.	Kr.
1.6	Opsætning af filt på alle overflader (ekskl. loft og under trapper)	Kr.	Kr.
1.7	Grundning af filt	Kr.	Kr.
1.8	2 x maling af filt	Kr.	Kr.
1.9	Maling af paneler og karme omkring døre til lejligheder og vinduer	Kr.	Kr.
1.10	Maling af etageangivelse på hver etage	Kr.	Kr.
1.11	Maling af lofter, loftslemme og underside af trapper	Kr.	Kr.

Post	Emne	Fase 1, Bisiddervej 2, DKK inkl. moms	Fase 2, Øvrige opgange, DKK inkl. moms
Post 1a, OPTION – Malerarbejder			
1a.1	Slibning, grundning og maling af balustre	Kr.	Kr.
1a.2	Maling af stødtrin og sider på trapper	Kr.	Kr.
1a.4	Maling af opgangsdøre ind til lejligheder, inkl. beboerkontakt og -håndtering	Kr.	Kr.
1a.5	Demontering af eksisterende hjørnejern i træ samt levering og montering af rustfrie hjørnejern til montering udenpå færdig overflade	Kr.	Kr.
1a.6	Slibning og polishbehandling af gulv og trappetrin	Kr.	Kr.

Post	Emne	Fase 1, Bisiddervej 2, DKK inkl. moms	Fase 2, Øvrige opgange, DKK inkl. moms
Post 2, El-arbejder			
2.1	Demontering af eksisterende lamper (overleveres til Ejerforeningen)	Kr.	Kr.
2.2	Etablering af kabelføring til nye lamper på trappereposer mellem etager	Kr.	Kr.
2.3	Levering og montering af nye LED lamper med indbyggede bevægelsessensorer	Kr.	Kr.
2.5	Gennemgang af udvendige lamper ved hoveddøre samt i gård	Kr.	Kr.

Post	Emne	Fase 1, Bisiddervej 2, DKK inkl. moms	Fase 2, Øvrige opgange, DKK inkl. moms
Post 3, Tømrerarbejder			
3.1	Demontering af eksisterende hoveddøre mod gader	Kr.	Kr.
3.2	Demontering af eksisterende udgangsdøre mod gård	Kr.	Kr.
3.3	Levering og montering af nye hoveddøre og faste partier mod gader, inkl. karme, paneler mv.	Kr.	Kr.
3.4	Levering og montering af nye udgangsdøre mod gård, inkl. karme, paneler mv.	Kr.	Kr.
3.6	Gennemgang og kitning af paneler i opgange	Kr.	Kr.
3.7	Slibning og lakering af indvendige eksisterende gelændere	Kr.	Kr.
3.8	Demontering af sæder på trappereposer – skal overleveres til Ejerforeningen	Kr.	Kr.

Post	Emne	Fase 1, Bisiddervej 2, DKK inkl. moms	Fase 2, Øvrige opgange, DKK inkl. moms
Post 4, Byggeplads			
4.1	Byggepladsindretning og drift	Kr.	Kr.
4.2	Bortskaffelse af affald	Kr.	Kr.
4.3	Tekniske hjælpemidler	Kr.	Kr.
4.4	Levering af KS og D&V materiale	Kr.	Kr.
4.5	Slutrenøgøring af alle overflader	Kr.	Kr.

Ekstra arbejder:

- Nye målerskabe til eltavler
- Opgradering af hoveddøre til at indeholde motorlås
- Montering af røgalarmer
- Termografering af eltavler
- Gennemgang af dørtableauer

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Andreas Houlberg Kristiansen

Formand

Underskrevet med privat NemID

PID: 9208-2002-2-613530340854

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2017 kl.: 09:18:53

NEM ID

Cecilie Lundkær

Dirigent

Underskrevet med NemID medarbejdersignatur

RID: 52536081

Tidspunkt for underskrift: 15-11-2017 kl.: 08:52:19

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: a664d325XwSjH7214593

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.