



J.nr. 3002129

Birkerød, den 23. august 2019

## **Referat fra ekstraordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Lyngborghave 48-52**

**afholdt torsdag, den 22. august 2019, kl. 18.00, Lyngborghave 52, kld.**

Mødt var 23 ejere inklusive fuldmagter med et samlet fordelingstal på 1765.

### ***Ad dagsordenens pkt. 1:***

Formanden Mads E. Klausen indledte med at byde velkommen og foreslå advokat Jane Heller som dirigent og referent. Jane Heller blev enstemmigt valgt.

### ***Ad dagsordenens pkt. 2:***

På baggrund af Gaihedes vedligeholdelsesplan af juni 2019 for ejendommen har Gaihede udarbejdet et oplæg om renoveringsarbejder vedrørende faldstammer, brugsvandsrør, udskiftning af facademoduler ved altaner og malning af opgange. Sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen er udsendt Gaihedes korte beskrivelse af de pågældende arbejder samt et overslag over omkostningerne herved lydende på kr. 4.492.625. Fra Gaihede var på generalforsamlingen mødt Jonas Emil Mikkelsen med henblik på at uddybe projekterne og besvare spørgsmål.

Jonas Mikkelsen oplyste, at i det omfang projekterne bliver vedtaget, vil der blive udarbejdet udbudsmateriale, som sendes til tre entreprenørfirmaer med henblik på at modtage tilbud. Om praktiske forhold omkring udførelsen af arbejdet oplyste Jonas Mikkelsen, at man vil lave arbejdet i én opgang ad gangen, og at man påregner, at der er behov for adgang til lejlighederne i fire til fem uger. Badeværelserne/toiletter vil ikke kunne bruges i

denne periode, men der vil blive opstillet midlertidige bademoduler på fællesarealerne og der kan sættes tørkloset op, hvis man har vanskeligheder med at komme ned til bademodulerne. Man kan bo i lejlighederne, i forbindelse med udskiftning af altanmodulerne vil der bliver opsat en plasticvæg indenfor, og radiatorerne vil blive demonteret og sat op igen. Der skal foretages tv-inspektion af kloakkerne, som afregnes særskilt udover nævnte budget. Der vil også blive lukket for vandet i køkkenet, dog ikke før vandet i badeværelset er reetableret.

Ejerforeningen skal tegne all-risk forsikring og entreprenøren stiller sikkerhed med 15% af entreprisesummen. Der arbejdes efter AB18.

Ketty Rothmann stillede spørgsmål til størrelsen af rådgiverhonorar, teknisk kr. 400.000 og administrator kr. 92.000. Jonas Mikkelsen oplyste, at det var et anslået beløb, og Jane Heller gjorde opmærksom på, at administrators medvirken ved kontraktindgåelse, finansiering mv ikke vil beløbe sig til det nævnte beløb, med mindre der åbnes mulighed for at enkelt ejere kan indbetale deres andel af udgifterne kontant, se nedenfor. Jonas Mikkelsen oplyste, at arbejderne i lejlighederne vil blive varslet af entreprenørerne to til tre uger inden der skal være adgang til lejlighederne, og Jonas Mikkelsen vil løbende udsende beboerorientering om, hvad der sker fra Gaihede.

Mads E. Klausen oplyste, at det af energirapporten fremgår, at nye facade-moduler ved altanerne vil spare ca. kr. 800 pr. lejlighed årligt.

Ejerne har fået udsendt en række oplæg til finansiering fra Handelsbanken og Danske Bank, og fik ved generalforsamlingens start endvidere udleveret en oversigt over hvilke konsekvenser optagelse af et lånebeløb på kr. 3.850.000 eller kr. 4.000.000 over 10, 15 eller 20 år vil have på det månedlige fællesbidrag.

### ***Ad dagsordenens pkt. 3:***

Der blev herefter foretaget afstemning om de enkelte punkter:

Udskiftning af afløb/faldstammer:	for forslaget stemte 1237 - imod stemte 528 efter fordelingstal
-----------------------------------	---

Udskiftning af brugsvandsrør mv: for forslaget stemte 18 - imod  
stemte 5 ved håndsoprækning  
Udskiftning af facademoduler ved altan: for forslaget stemte 851 - imod  
stemte 829 efter fordelingstal

Malervedligeholdelse mv i trappeopgang skete ved håndsoprækning, og der var ikke flertal herfor.

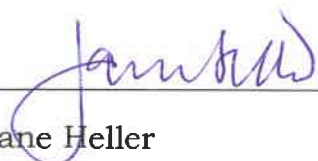
Der arbejdes således videre med projekterne med udskiftning af faldstammer, brugsvandsrør og facademoduler, således at Gaihede udarbejder projektmateriale og indhenter de ovennævnte tilbud herpå.

***Ad dagsordenens pkt. 4:***

Der fremkom flere betragtninger over muligheden for finansiering. Michael Ryding gjorde opmærksom på, at ejerforeningen har en egenkapital på ca kr. 1.000.000, og et budgetteret årligt driftsoverskud pr. kr. 250.000, som kan komme delvis i spil i forbindelse med finansieringen. Jane Heller gjorde opmærksom på, at de udsendte oplæg til finansiering i bank ikke har været forhandlet nærmere, og at det kan være muligt at forhandle såvel rente som sikkerhed overfor långiverne, specielt når det bliver klart, hvor stort et beløb, der skal lånes. Det undersøges om der kan åbnes mulighed for at den enkelte ejer kan vælge at indbetale sin andel af udgiften kontant, og således ikke deltage i betaling på banklån, og hermed heller ikke få forhøjelse på fællesbidraget. Da der således var flere kombinationer, blev afstemningen om valg af finansiering udsat idet der agtes afholdt en ekstraordinær generalforsamling, når de endelige priser foreligger.

***Ad dagsordenens pkt. 5:***

Der var intet under eventuelt.

  
\_\_\_\_\_  
Jane Heller

Dirigent og referent