

Ejerforeningen Lodsgården
Referat af ordinær generalforsamling
Tirsdag den 10. maj 2016

Ordinær Generalforsamling i E/F Lodsgården, Dragør. Afholdt på Dragør Badehotel Tirsdag den 10. maj 2016 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var efter antal 33 og heraf 5 ved fuldmagt eller efter fordelingstal 2357 ud af 6114.

Dagsorden

1. Valg af dirigent, bestyrelsens udpegning af referent.
2. Formandens aflæggelse af årsberetning.
3. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
Regnskabet er ophængt i vaskeriet og ligger på hhv. www.lodsgaarden.dk, samt www.boligexperten.dk (web-beboer), hvor indkaldelsen ligger med regnskabet.
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelsen af størrelsen af den enkelte ejers periodevis betaling.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
6. Forslag fra bestyrelsen
 - 1) Istandsættelse af selskabslokalet.
 - 2) Ændring af vedtægtens § 6.
 - 3) Ændring af vedtægtens § 7.
 - 4) Forslag til sikring af parkeringsplads.
 - 5) Gebyr ved udlejning.
 - 6) Etablering af udendørs tørreplads.
7. Forslag fra medlemmer.
Der er ved indkaldelsens afsendelse ikke modtaget forslag fra medlemmerne.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er: foreningens formand Knud Berggreen som er villig til genvalg, på valg er bestyrelsesmedlem er Kim Eisenhardt, som er villig til genvalg.
9. Valg af mindst to suppleanter.
Der vælges 2 nye medlemmer.
10. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
11. Eventuelt, kort info fra unik-boligsalg.
Intet kan beslattes under "Eventuelt".

Pkt. 1

Administrator Helle Larsen fra Boligexperten blev valgt til dirigent og administratorassistent Tomas Pedersen fra Boligexperten blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen i henhold til foreningens vedtægter var lovligt indvarslet.

Pkt. 2

Siden generalforsamlingen den 6. maj sidste år har bestyrelsen afholdt møder 6 gange, hvilket er det samme som året før. Hertil kommer der en løbende dialog via e-mails, hvor vi klarer de løbende rutinesager der opstår.

Vi har i Lodsgården kutyme for, at suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne, for dermed at være opdateret, hvis der bliver behov for deres indtrædelse i bestyrelsen.

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.

Lodsgården er et forholdsvist fredeligt sted, hvor vi ikke er ude for så mange alvorlige hændelser, men vi har desværre igen kunnet notere enkelte tilfælde af hærværk på biler på parkeringspladsen. Dette arbejder bestyrelsen på at kunne dæmme op for, hvilket fremgår af nogle af de forslag som bliver stillet.

Vores vandrør har efterhånden en del år på bagen. Vi har undersøgt på hvilket niveau det vil ligge at få en total udskiftning af vandrør, og det er rigtig dyrt. Vi er derfor kommet frem til at der sker en udskiftning etapevis, efterhånden som det viser sig at være påkrævet.

Vi er blevet orienteret om, EU's medlemslande har underskrevet et energi-direktiv, hvori det indgår, at alt varmekonsum skal afregnes efter individuelle målere pr. 1 januar 2017. Rørføringen i Lodsgården er desværre således at det er umuligt at montere varmtvandsmålere uden at der skal gennemføres meget store investeringer. Derfor arbejder bestyrelsen på at få dispensation for denne regel.

Udskiftning af døre i Blok A er fortsat med 5-6 døre årligt, og vi afslutter dette i år. Vi har også fået udskiftet vinduer på nordsiden af blokkene B og C og dette projekt afsluttes også i år.

Gadebelysningen er blevet udskiftet med nye energibesparende pærer. Investeringen på ca. 12.000 kr. giver en besparelse som er beregnet til lidt over 6.000 kr. årligt. Der har også været nogle beboerhenvendelser om utætte altandøre og vinduer ud mod altanerne i alle blokke, og det vil formodentlig blive det næste projekt som bestyrelsen vil kigge på, nu hvor de to andre projekter bliver afsluttet.

Parkeringsplads og brandveje trænger også til at få ny asfalt, men vi klarer det endnu med at få lappet de største huller..

Også i år har vi kunnet notere at der er gang i salget af ejerlejligheder med en tilgang af nye medlemmer. Og i forbindelse med ejerskiftet sker der også en modernisering af lejlighederne, hvilket kun kan hilses velkommen. Det kan dog ske at der i forbindelse med moderniseringen sker skader på installationer som indgår i fællesskabet. Og der har bestyrelsen den holdning, at det må være skadevolderen som bærer eventuelle omkostninger som foreningen bliver pålagt for at udbedre sådanne skader. Vi har også oplevet, at en installation ikke har været brugbar når håndværkeren har forladt området – fx at der ikke er blevet åbnet for vandet – og det kan være problematisk, hvis det sker lige op til en weekend eller helligdage, hvor man hverken kan få fat i Michael eller håndværker. Så derfor skal vi igen i år henstille, at enhver afbrydelse af vand, varme, el, tv/internet altid skal koordineres med Michael.

Vi har haft nogle henvendelser omkring forældre køb, og på den baggrund været i dialog med foreningens advokat om spørgsmålet med fremleje, kravet om tidsbegrænsede lejekontrakter på maksimalt 2 år og konflikten mellem dette krav i forbindelse med forældre køb. Der er intet i

foreningens regler som hidtil har skelnet mellem almindelig fremleje og fremleje til børn, og kravet om tidsbegrænsning på 2 år er anbefalet af såvel foreningens tidligere som nuværende advokater og administratorer og som har været praktiseret i adskillige år.

Bestyrelsen har derfor besluttet at kravet op 2 års tidsbegrænsning fortsat skal være gældende, men at den kan afviges i forbindelse med forældre køb, under forudsætning af at slægtsskabet kan dokumenteres hvis bestyrelsen stiller krav om dette. Hvordan man skal forholde sig hvis man vil udleje sin lejlighed er nøje beskrevet på foreningens hjemmeside.

Det skal lige indføres, at hvis der er nogen som har brug for mere opbevaringsplads end det er i det ene kælderrum som er tilknyttet hver lejlighed, så er der stadig ledige arealer i beredskabsrummet som man kan leje. Det står også beskrevet på ejerforeningens hjemmeside.

Michael og Frede gør et stort stykke arbejde på at holde Lodsgården pæn og nydelig. Der holdes orden, udføres småreparationer – i det hele taget er der pæne omgivelser som gør det rart at bo i Lodsgården og det skal Michael og Frede have stor ros for.

Til sidst skal jeg informere om, at Beate efter mange år har overladt driften af selskabslokalet til Janni og det er derfor Janni som I skal kontakte når I skal leje selskabslokalet. Vi siger tak til Beate for hendes indsat med denne opgave.

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

Da der ikke var spørgsmål eller kommentarer til beretningen, blev denne taget til efterretning.

Pkt. 3

Til at starte med blev der omdelt et nyt regnskab, da Helle Larsen ved gennemgang havde opdaget en mindre revisor fejl i balancen.

Regnskabet for 2015 blev efterfølgende gennemgået af Helle Larsen og her blev forsamlingen blandt andet orienteret om, at der ingen bemærkninger var fra revisor.

Regnskabet viste et positivt resultat på kr. 434.018,-

Det blev forklaret, at årets resultat er højere end det ellers budgetteret. Dette skyldes blandt andet at foreningen har brugt væsentlig mindre på "reparationer og vedligeholdelse" end budgetteret. Formanden forklarede, at årsagen har været at det ikke har været vurderet nødvendigt at bruge hele det ellers budgetteret beløb.

Ydermere blev det pointeret at foreningens egenkapital for første gang i mange år er positiv.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Pkt. 4

Helle Larsen gennemgik budgettet for 2016 som blev godkendt, med uændrede fællesudgifter i 2016.

Pkt. 5

Formanden orienterede om de igangværende vedligeholdelsesarbejder:

- Der er som en midlertidig løsning foretaget asfaltreparation på parkeringspladsen. Dette er blevet gjort for at undgå ulykker og eventuelle erstatningskrav heraf. Formanden forklarede at en gennemgribende løsning er oplyst til at koste ca. Kr. 1.500.000,,-. Bestyrelsen overvejer dette, evt. over en længere årrække.

- Bestyrelsen ønsker at foretage betonreparation på altanerne og det vil ske der hvor metalgelænderet er støbt ned i blandt andet frontpladen. Dette ønsker man at sikkerhedsmæssige årsager at gøre de steder hvor der er risiko for at der falder beton ned.

- Udskiftning af vinduer blok B og C på nordsiden forsættes, hvilket man forventer færdigt i 2016. Ydermere vil der i år også blive udskiftet de sidste døre i blok A.

- Der vil ske gulvafhøvling og murerarbejde i selskabslokalet.

- Bestyrelsen har set på mulighederne for at udskifte alle vandrør, men da det vil blive for dyrt, vil man i stedet se på at udskifte rørene løbende.

Efterfølgende var der debat omkring blandt andet vandrørene og de forskellige inputs, hvilket der om muligt, blive set nærmere på.

Derefter var der ikke yderligere kommentarer

Pkt. 6

Der var 6 Forslag fra bestyrelsen:

1. Istandsættelse af selskabslokalet.

Efter kortere debat, hvor blandt andet Kenneth fra lejlighed 28, spurgte indtil muligheden for at udvide/forlænge køkkenbordpladen, således at denne bliver forlænget ud i det lille rum ved siden af køkkenet. blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt godkendt.

2. Ændring af vedtægtens § 6.

Ved afstemningen stemte 1 blankt og de resterende stemte for forslaget.

Da der ikke var nok tilstedeværende til at gennemføre en endelig vedtægtsændring indkaldes til ekstraordinær generalforsamling d. 7/6-2016, hvor forslaget kan gennemføres med 2/3 flertal blandt de på den generalforsamling fremmødte.

3. Ændring af vedtægtens § 7.

Ved afstemningen stemte alle for forslaget.

Da der igen ikke var nok tilstedeværende til at gennemføre en endelig vedtægtsændring indkaldes til ekstraordinær generalforsamling d. 7/6-2016, hvor forslaget kan gennemføres med 2/3 flertal blandt de på den generalforsamling fremmødte.

4. Forslag til sikring af parkeringsplads.

Efter forslaget var der blandt andet følgende spørgsmål:

Hvor mange har man bedt om tilbud hos?

1, men hvis det på generalforsamlingen vedtages, da vil man indhente flere tilbud.

Er det lovligt ifølge persondataloven?

Det kræver en tilladelse, men den vil man søge, hvis der er stemning for forslaget.

Ved den efterfølgende afstemning stemte 5 imod, 2 blankt og de resterende stemte for.

Forslaget blev dermed forslaget

5. Gebyr ved udlejning.

Efter debat blev forslaget sat til afstemning og her stemte 3 imod og de resterende stemte for.

Forslaget blev dermed vedtaget.

6. Etablering af udendørs tørreplads.

Efter en præsentation af forslaget, var der en debat med blandt andet flere løsningsforslag.

Som resultat af debatten blev prisen i forslaget ændret fra kr. 90.000 til kr. 50.000.

Ved den efterfølgende afstemning stemte 6 imod, 4 stemte blankt og de resterende stemte for forslaget.

Forslaget blev dermed vedtaget.

Pkt. 7

Der var ingen indkomne forslag.

Efter efterspørgsel var der enighed om at der på næste års indkaldelse vil være oplyst frist for indsendelse af beboernes forslag.

Pkt. 8

Valg af bestyrelsesmedlemmer:

Knud Berggreen og Kim Eisenhardt ønskede at genopstille til bestyrelsen og da der ikke var modkandidater, blev begge genvalgt for en 2-årig periode.

Janni Gøtterup	På valg 2017
Kim Eisenhardt	På valg 2018
Birgitte Holten Hansen	På valg 2017
Christian Weber	På valg 2017
Formand Knud Berggreen	På valg 2018

Pkt. 9

Valg af mindst to suppleanter:

Charlotte Wedel Bennick, Kenneth Sidal og Jan Ingolf Nielsen ønskede alle at stille op som suppleanter. Da der ingen modkandidater var, blev alle 3 valgt for en 1-årig periode.

Kenneth Sidal	På valg 2017
Charlotte Wedel Bennick	På valg 2017
Jan Ingolf Nielsen	På valg 2017

Pkt. 10

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

Pkt. 11

Eventuelt

- En beboer ønskede at høre om der er mulighed for at få større og lukkede altaner?

Efter kortere debat blev det fastslået, at dem der ønsker det, kan se nærmere på det og evt. sætte det til forslag på en kommende generalforsamling.

- Som afsluttende kommentar blev der gennem applaus sagt tak til bestyrelsen for deres flotte stykke arbejde med foreningen.

- En beboer kommenterende opkrævningen til forsikringen til glas/kumme forsikring, som blev vedtaget af generalforsamlingen på sidste generalforsamling.

Dirigenten hævdede derefter generalforsamlingen kl. 21.27, og takkede for god ro og orden.

Dirigent

Helle Larsen

Formand

Knud Berggreen

Bestyrelsen:

Kim Eisenhardt

Birgitte Holten Hansen

Christian Weber

Janni Gøtterup

PENNEO

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

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

Helle Luther Leander Larsen

dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-543422300699

IP: 89.233.6.242

19-05-2016 kl. 14:21:50 UTC

NEM ID 

Knud Ulf Berggreen

bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 212.10.138.136

19-05-2016 kl. 14:23:37 UTC

NEM ID 

Kim Eisenhardt

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 62.44.135.115

19-05-2016 kl. 18:49:38 UTC

NEM ID 

Janni Gøtterup

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-617768327324

IP: 212.10.5.100

21-05-2016 kl. 20:05:09 UTC

NEM ID 

Birgitte Holten Hansen

medlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-263125707229

IP: 212.10.138.57

22-05-2016 kl. 21:13:07 UTC

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.136.246

26-05-2016 kl. 19:47:35 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LEAIF-DCNK1-3DXZ8-U5SV3-AMF0Q-53PPL

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>**