

**Ejerforeningen Lodsgården**  
**Referat af ordinær generalforsamling**  
**Onsdag den 6. maj 2015**

**Ordinær Generalforsamling i E/F Lodsgården, Dragør. Afholdt på Dragør strandhotel onsdag den 6. maj 2015 kl. 19.00**

Repræsenteret på generalforsamlingen var efter antal 32 og heraf 6 ved fuldmagt eller efter fordelingstal 2347 ud af 6345.

**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](http://www.lodsgaarden.dk), samt [www.boligexperten.dk](http://www.boligexperten.dk) (web-beboer), hvor indkaldelsen ligger med regnskabet.*
4. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelsen af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.
6. Forslag fra bestyrelsen
  - 1) Kollektiv glas- og Sanitetsforsikring
  - 2) Etablering af overdækkede cykelstativer
7. Forslag fra medlemmer  
*Der er ved indkaldelsens afsendelse ikke modtaget forslag fra medlemmerne.*
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.  
På valg er: Janni Gøtterup, Pia Sørensen er villig til genvalg og Anne Stochholm ønsker ikke genvalg. Som nyt bestyrelsesmedlem opstiller Kim Eisenhardt
9. Valg af mindst to suppleanter.  
På valg er: Kim Eisenhardt og Beate Frank
10. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
11. Eventuelt. *Intet kan besluttes under "Eventuelt".*

**Pkt. 1**

Administrator Helle Larsen fra Boligexperten blev valgt til dirigent og referent.

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

**Pkt. 2**

Formand Knud Berggreen aflagde foreningens årsberetning.

*Siden generalforsamlingen den 14. maj sidste år har bestyrelsen afholdt møder 6 gange og hertil kommer der en løbende dialog via e-mails. 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. Der er dog nogle få, som er alvorlige nok. Der har igen i løbet af året været indbrud i en lejlighed og i en bil på parkeringspladsen og der er nogen som har øvet hærværk ved at smide havebænkene ned i det tomme svømmebassin.*

*Vores vandværk er efterhånden ved at være udskiftningsmodne og det er et område som har bestyrelsens bevågenhed. Tilførslen af varmt vand til blok A har opfører sig underligt, hvor der pludselig er lommer af koldt vand ser ud til også at være et problem i andre blokke. Det har ikke været muligt at finde en forklaring, men det hænger måske sammen med at det er gamle rør.*

*Maling af vindskeder og undertag blev udført i løbet af juni i år og det er muligt at det er første gang at det er sket siden Lodsgården blev bygget, så det var tiltrængt. Vi har også fået opfrisket de 3 mest udsatte opgange med en gang frisk maling.*

*Udskiftning af døre i Blok A er fortsat med 5-6 døre årligt, og vi er snart igennem.*

*Vi er har også fået udskiftet vinduer på nordsiden af blokkene B og C i 15 lejligheder og vi fortsætter med yderligere 15 lejligheder i år.*

*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.*

*Parkeringsplads og brandveje trænger også til snart at få ny asfalt, men de er ikke blevet så meget værre efter de seneste vintre, så det vil vi vente lidt med endnu.*

*Der har i sensommeren 14 endnu en gang været et kraftigt regnskyl som har givet vand i opgangene 1, 2 og 3 B samt lidt i beredskabsrummet. Årsagen er formentlig at der kommer en så stor mængde vand på taget der ledes gennem nedløbsrørene, som ikke kan nå at blive afledt gennem kloaksystemet. Om der er forstoppelse et sted (hos os eller på den kommunale strækning) eller om systemet ganske enkelt ikke er dimensioneret til denne mængde vand vides ikke. Men vi nå nok være forberedt på at det vil ske igen og igen.*

*I sommer fik vi installeret en ny fin strygerulle. Hvis man følger vejledningen og passer på den vil den nok kunne holde i mange år. Husk at der ikke må lægges tøj til tørre hen over strygerullen da fugt fra tøj der ligger i længere tid vil kunne skade den.*

*I sommer kom Tårnby kommune – som har overtaget ansvar for miljøkontrol på vegne af Dragør kommune – med et krav om at vi skulle fremvise en miljøgodkendelse for svømmebassinet. En sådan har vi ikke umiddelbart kunne finde, selv om vi har brugt timer på rådhuset med at gennemgå gamle papirer. Dragør kommune har jo været vidende om svømmebassinet som blev etableret samtidig med bebyggelsen, så vi finder at et sådan krav er urimeligt. Vi arbejder stadig på sagen.*

*I sommer besluttede bestyrelsen at referater fra bestyrelsesmøderne skulle lægges på hjemmesiden, så beboerne bedre kan følge med i hvad der arbejdes med. Der vil dog være punkter som ikke egner sig til fuld offentliggørelse, fx personsager og sager hvor der indhentes tilbud.*

*I april i år er Telias mobilantenne nedtaget fra Blok B da de ikke længere skal bruge den efter at de har fusioneret deres net med Telenord. Køn var den jo ikke, men det betyder et indtægtstab for ejerforeningen.*

*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.*

*Vores dialog med formanden for Schoutgården angående vedligeholdelse af arealet op mod Lodsgården har også båret frugt, og arealet er blevet ryddet. Nu skal vi bare sikre os at det bliver holdt.*

*Vi har kunnet konstatere, at der de seneste måneder er kommet gang i salget af ejerlejligheder, og vi har haft en tilgang af nye medlemmer. Det er jo en rigtig god ting. Og i forbindelse med ejerskiftet sker der også en modernisering af lejlighederne. Og det er også godt. 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 indskærpe, at enhver afbrydelse af vand, varme, el, tv/internet altid skal koordineres med Michael.*

*I forbindelse med salg og modernisering af lejligheder er det kommet til bestyrelsens kendskab, at der har været nogen "eksperter" inde i en tilstødende lejlighed. Og vi må indskærpe, at man ikke skal lukke "bygningingeniører" og lignende ind uden at Michael er tilstede. Man ved aldrig hvad det er for nogle mennesker der kommer. Det kan være tricktyve som benytter sig af lejligheden.*

*Og endeligt så har bestyrelsen foretaget en opdatering af vores trivselsregler, da de gamle indeholdt nogle bestemmelser der ikke længere var helt tidsvarende. Trivselsreglerne er udsendt sammen med indkaldelsen og der er også et bilag som beskriver sortering og aflevering af affald.*

*Knud Berggreen, Formand*

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

### **Pkt. 3**

Regnskabet for 2014 blev gennemgået af Helle Larsen.

- der var ingen bemærkninger fra revisor
- Administrator konstaterede, at Lodsgården er en økonomisk sund forening

Regnskabet blev godkendt.

#### **Pkt. 4**

Helle Larsen gennemgik budgettet for 2015 som blev godkendt, med uændrede fællesudgifter i 2015.

#### **Pkt. 5**

Formanden orienterede om de igangværende vedligeholdelsesarbejder:

Der fortsættes med løbende udskiftning af hoveddøre i blok A. 6 stk. forventes skiftet i 2015.

Der fortsættes med løbende udskiftning af nordvendte vinduer i blok B og C. Der er 15 lejligheder med hver 2 vinduer og dermed 30 vinduer forventes skiftet i 2015.

Vandrør og asfalt på p-plads og veje har bestyrelsens bevågenhed.

Derudover foretages løbende vedligehold som f.eks. maling o. lign. efter bestyrelsens prioritering.

#### **Pkt. 6**

2 Forslag fra bestyrelsen:

##### **Kollektiv glas- og sanitetsforsikring**

Formanden uddybede forløbet op til forslaget, og redegjorde for bl.a. dækning, selvrisiko i særlige tilfælde mv. Præmien til forsikringen indgår i fællesudgifterne.

En beboer opfordrede til, at det undersøges, hvad en forsikring alene på Lodsgårdens fælles glas og sanitet vil koste.

Forslaget blev vedtaget med følgende stemmer: Ja: 26, Nej: 3 og Blanke: 3

##### **Etablering af overdækkede cykelstativer**

Inden forslaget kom til afstemning, var der en række indlæg

- forslag om en mere hårdhændet / konsekvent oprydning i eksisterende cykelrum og udendørs cykelområder
- flere mente, at overdækkede cykelstativer (bare) vil flytte problemet med overfyldte cykelrum udendørs i stedet for, og generere mere rod og flere efterladte cykler.
- formanden underbyggede forslaget med, at problematikken om for lidt plads til cykler har været tilbagevendende på generalforsamlinger gennem flere år, og bestyrelsen nu kom med et forslag til løsning.
- der blev opfordret til, at alle hjælper med at udnytte de cykelparkeringer, der allerede er på en god måde, og evt. gør viceværten opmærksom på henstillede cykler (ubrugte gennem længere tid).

Administrator gjorde opmærksom på, at det er nødvendigt med en ekstraordinær generalforsamling for at godkende en udgift til etablering af nye cykelstativer uanset udgiftens størrelse.

Der blev herefter tilkendegivet (ved håndsoprækning), hvilken holdning beboerne havde til forslaget:

- Der var ingen tilslutning til forslaget om at etablere overdækkede cykelstativer.
- Udskiftning af udendørs cykelstativer uden overdækning med følgende stemmer:

Ja: 21, Nej: 5 og Blanke: 6

### **Pkt. 7**

Der var ingen indkomne forslag.

### **Pkt. 8**

#### **Valg af bestyrelsesmedlemmer:**

Anne Stockholm og Pia Sørensen ønskede ikke at genopstille til bestyrelsen, Steen Svanholmer har pr. 1.6.2015 solgt sin lejlighed og udtræder derfor fra bestyrelsen, på Steens bestyrelsesplads indtræder suppleant Kim Eisenhardt for en 1. årig periode.

Janni Gøtterup	På valg 2017
Kim Eisenhardt	På valg 2016
Christina Lauenbach	På valg 2017
Christian Weber	På valg 2017
Formand Knud Berggreen	På valg 2016

### **Pkt. 9**

Valg af mindst to suppleanter:

Beate Frank  
Birgitte Holten Hansen

### **Pkt. 10**

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

### **Pkt. 11**

Eventuelt:

En beboer redegjorde for udsving i varmekonsumet aflæst af Brunata gennem en årrække i hendes stue. De store forskelle i forbruget undrede. Administrator rådgav beboeren (og evt. andre med samme problem) til at skrive til Boligexperten, som vil gå videre med det til Brunata.

Der blev henstillet til, at man benytter en tom container til husholdningsaffald, i stedet for at fylde mere oveni én, som allerede er fyldt.

Tørrestativer, tøj hængt til tørre mm. har bredt sig i vaskeriet. Der henstilles til, at der ikke står noget uden for det naturlige indhak i lokalet modsat vaskemaskinerne.

Problemet skal og kan kun løses med omtanke og lidt selvjustits fra beboernes/brugernes side.

Det blev påpeget, at den 'sidelæns betjening' af affaldscontainerne er akavet ift. håndtag og adgang. Der er ingen umiddelbar løsning på det med de nuværende indhegninger. Løsningen er efterfølgende fundet.

Der blev spurgt til muligheden for at etablere overdækkede p-pladser på parkeringspladsen. Bestyrelsen arbejder videre med det.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 20.25, og takkede for god ro og orden.

Dirigent/Referent

---

Helle Larsen

Formand

---

Knud Berggreen

**Bestyrelsen:**

---

Kim Eisenhardt

---

Christina Lauenbach

---

Christian Weber

---

Janni Gøtterup