

Ejerforeningen Lodsgården

Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag den 25. april 2017

Ordinær Generalforsamling i E/F Lodsgården, Dragør. Afholdt på Dragør strandhotel tirsdag den 25. april 2017 kl. 19.00

Repræsenteret på generalforsamlingen var efter antal 51 og heraf 9 ved fuldmagt eller efter fordelingstal 3626 ud af 6060 stemmeberettigede fordelingstal.

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 periodevise betaling.
5. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.- renovering af svømmebassin samt fortsættelse med udskiftning af vinduer.
6. Forslag fra bestyrelsen..
 - 1) Ændring af vedtægtens § 9, c, elektronisk indkaldelse, 12, 2.
 - 2) Ændring af vedtægtens § 21, ændring af tekst fra skal til kan.
 - 3) Ændring af vedtægtens § 9, e, valg af dirigent
 - 4) Ændring af vedtægtens § 19, korttidsudlejning.
7. Forslag fra medlemmer.
Forslag fra Inger og Jan Nielsen
Skiltning ved indkørsel fra Hartkornsvej
Skiltning om videoovervågning
Forslag fra Ib Roikier:
Ændring af vedtægternes § 16 vedrørende bestyrelsens beføjelser
Planlagt renovering af parkeringsarealet
Parkerede el-biler på ejendommen
Ændring af regler vedr. benyttelse af selskabslokalet
Forslag fra Jan Nielsen
Forslag til dørtelefonanlæg (Bestyrelsen kan ikke anbefale dette forslag)
Forslag fra Jesper Duus
Forslag om ekstra vaskemaskine i vaskeriet (Bestyrelsen er positivt indstillet til forslaget)
Forslag fra Vivi Petersen,
Dørtelefonanlæg.
Forslag fra Lis Munkholm
Hæftelse i Lodsgården, Anden administrator samt, Revisors deltagelse i ejerforeningens generalforsamling.
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
På valg er: Janni Gøtterup, som villig til genvalg, på valg er bestyrelsesmedlem er Birgitte Holten Hansen, som er villig til genvalg samt Christian Weber, som er villig til genvalg.
9. Valg af mindst to suppleanter.
Der vælges mindst 2 nye medlemmer.

10. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
11. Eventuelt,
Intet kan besluttes under "Eventuelt".

Pkt. 1 Valg af dirigent, bestyrelsens udpegning af referent

Bestyrelsen bød forsamlingen velkommen og udpegede Tomas B. Pedersen som referent.

Bestyrelsen foreslog foreningens administrator Helle Larsen (HL) valgt som til dirigent.

Ejer Jan Nielsen ytrede ønske om at blive valgt som dirigent og ved den efterfølgende skriftlige afstemning, blev Jan Ingolf valgt som dirigent.

Pkt. 2 Formandens aflæggelse af årsberetning.

Formanden Knud oplyste at den nedenstående beretning på forhånd var blevet sendt ud til beboerne:

Lodsgården – Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen

Siden generalforsamlingen den 10. maj sidste år har vi afholdt 3 ekstraordinære generalforsamlinger. Bestyrelsen har afholdt møder 7 gange, hvilket er et enkelt møde mere end 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. Vi har også haft Helle på besøg for at orientere om de regler som gælder for at være en del af en bestyrelse, både som decideret bestyrelsesmedlem og som suppleant. Derefter fulgte en konstruktiv debat hvor en del spørgsmål blev afklaret.

Bestyrelsen har ansvaret for, at driften af ejendommen foregår på en forsvarlig måde. Vi har både en vicevært og et administrationselskab 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 også i år haft nogle hændelser på parkeringspladsen, bl.a. et tilfælde, hvor samtlige hjul på en bil var blevet stjålet og bilen var efterladt på nogle mælkekasser. Efter opsætning af videokameraer har der ikke været et eneste tilfælde, så vi tror at disse har den præventive virkning, som vi håbede på.

Vi har i efteråret fået ordnet beplantningen ved blok C, og vi er spændte på at se, hvordan det heller kommer til at se ud når det springer rigtigt ud. Det har dog været nødvendigt at påtale overfor nogle af beboerne, at det ikke er acceptabelt at man bare smider cigaretskod i området. Der lå masser af dem i bedet. For det første er det ikke særlig kønt, og for det andet har Michael meget andet at bruge sin tid på end at samle cigaretskod og andet affald op efter beboerne.

Udskiftning af døre i Blok A samt vinduer på nordsiden af blokkene B og C er tilendebragt. Næste fokusområde er udskiftning af vinduer på nordsiden af Blok A samt udskiftning af vinduer og døre på altanerne på samtlige blokke.

Vi har fået udfærdiget en ny energimærkning, og vi er naturligvis opmærksomme på de anbefalinger som er anført i denne, når vi går videre med vedligeholdelsesarbejderne. Selskabslokalet er blevet sat i fin stand, hvilket også var tiltrængt. Vi holdt en indvielsesreception sidst i marts måned, hvor alle beboerne var inviteret til at se lokalerne, som vi håber vil blive brugt af rigtig mange.

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.

Den udendørs tørreplads, som vi havde oppe på sidste års generalforsamling, har givet nogle udfordringer. For det første er det svært at holde bygning af en sådan indenfor det fastsatte beløb og for det andet, så er det svært at finde den ideelle placering. I stedet har vi kigget på at indrette et tørrerum. Et sådan kan vi godt få etableret indenfor det fastsatte beløb.

Michael, Per og Frede gør et stort stykke arbejde på at holde Lodsgården pæn og nydelig. Der fejes sne og saltes næsten i døgn drift, hvis der er behov for det, holdes orden, udføres småreparationer – og i det hele taget er det de pæne og trygge omgivelser som gør det rart at bo i Lodsgården og det skal de have stor ros for.

Til sidst skal det nævnes, at vi ikke kan sige hvornår – eller om - svømmebassinet kommer i drift i år. Mere her om når vi kommer til drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.

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

Efter beretning var der debat og her stillede Ib Roikier mistillidsvotum overfor den siddende bestyrelse.

Administrator HL oplyste Ib Roikier, at mistillidsvotummet ikke hørte til under bestyrelsens beretning.

Administrator HL, gjorde det klart overfor forsamlingen, at generalforsamlingen ikke blev udført korrekt og at HL som administrator, ikke kunne stå inden for den igangværende udførelsesform af generalforsamlingen.

Bestyrelsen stillede forslag om at vælge en ny dirigent. Ved den efterfølgende skriftlige afstemning, blev administrator HL valgt som ny dirigent.

HL takkede for valget og konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig ift. forslag der på generalforsamlingen kunne vedtages ved simpelt flertal.

Dirigenten oplyste desuden at forslag, der jf. foreningens vedtægter § 9, i, kræver kvalificeret flertal, på generalforsamlingen, kun kunne blive førstegangsbehandlet og at det dermed vil kræve en ekstraordinær generalforsamling, at få forslagene endelig vedtaget.

Forslag fra Lis Munkholm. Hæftelse i Lodsgården,

Dirigenten ændrede dernæst på dagsordenen, således at forslag fra Lis Munkholm, vedr. hæftelse, blev behandlet først. Dette blev valgt, da Boligexperten, som service til foreningen, havde advokat Mia Stubman med til, overordnet at forklare lovgivningen omkring hæftelse, og Mia Stubman havde en bagkant.

Lis Munkholm startede med at motivere for sit forslag, hvor efter advokat Mia Stubmans gav et informativt forelæg.

Efter lidt afklarende spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning.

Ved den efterfølgende afstemning, blev forslaget fra Lis Munkholm, af generalforsamlingen nedstemt.

Advokat Mia Stubman, som tidligere har været i kontakt med Lis Munkholm, opfordrede Lis og den øvrige forsamling, til at kontakte Mia Stubman, ved brug for yderligere hjælp eller spørgsmål.

Pkt. 3 Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

Regnskabet for 2016 blev gennemgået af HL og der ingen bemærkninger var fra revisor.

Regnskabet viste et positivt resultat for 2016 på kr. 15.790

HL oplyste blandt andet at foreningen pr 31/12-2016 havde kr. 790.564 i likvide midler

Der blev spurgt til beløbet i note 2, byggesager, dette har administrator efterfølgende undersøgt, det er kr. 205.643 der alle er vedrørende ombygningen af fællesrummet.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 4 Godkendelse af kommende års driftsbudget

Helle Larsen gennemgik budgettet for 2017, som lagde op til uændret fællesudgifter.

En beboer satte spørgsmålstegn ved, at der var afsat kr. 200.000 til afskrivninger. Administrator Ville undersøge dette og rette hvis der var en fejl.

01-01-2016	Primo saldo		0,00
31-12-2016	229 Afskrivning container	7.699,25	7.699,25
31-12-2016	229 Afskrivning græsslåmaskine	4.749,00	12.448,25
31-12-2016	231 Afdrag grundkøb	187.118,44	199.566,69
31-12-2016	Ultimo saldo		199.566,69

De afsatte kr. 200.000 i budgettet 2017 er ikke en fejl, samme afskrivning/afdrag vil blive fortaget i 2017, derfor skal budgetposten beholdes.

Budgettet blev hermed enstemmigt godkendt.

Pkt. 5

Formanden orienterede om de igangværende vedligeholdelsesarbejder:

Istandsættelse af svømmebassin i år før det kan komme i drift er nødvendig - anslået ca 400.000 kr. -, hvilket bestyrelsen kan beslutte at iværksætte indenfor budgettet.

Vi har følt os forpligtet til at undersøge omkostningerne ved alternativet, som vil være en nedrivning og bortkørsel og efterfølgende opfyldning med grus og muld samt beplantning. Det vil kræve en generalforsamlingsbeslutning som ved vedtægtsændringer, men vil efter al sandsynlighed blive endnu dyrere end at sætte det i stand, nemlig ca. 200-250.000 + moms, deponering af forurenede beton mm anslået 250.000 med moms (1000 pr ton). Opfyldning anslået 30.000 inkl. moms, altså anslået over ½ million.

Påbegyndelse af udskiftning af vinduer på nordsiden af blok A samt vinduer og døre mod altanerne på alle tre blokke. Udgift i alt anslået til 3.200.000 – Fordelt på 5 år vil det være ca 640.000 årligt.

For at få 3 lags vinduer i blok A skal vinduerne mod altanen ændres fra 2 til 3 fag, hvoraf et vil kunne åbnes.

Sortmalet træ bliver mere varmt end hvidmalet træ når solen skinner og kræver oftere vedligeholdelse for at forhindre udtørring. Vi vil derfor høre generalforsamlingen om der er stemning for at male disse hvide. De som har opsat forsatsvinduer har allerede hvide vinduer og nogle har også malet deres altaner hvide indvendigt, så det vil alligevel ikke give så store kontraster.

Vi vil undersøge mulighederne for lukning og isolering af de gamle affaldsskakte, da vi har en teori om, at afskalningerne ved indgangsdørene skyldes at der kommer kulde væggen ind til skakterne.

Nye lamper på svalegang i blok A. De som sidder der nu er fra den gang Lodsgården blev bygget og er meget hærgnet af vind og vejr. Nye energibesparende lamper koster omkring 70.000

Nyasfaltering af Parkeringspladsen er ikke længere prioriteret. Hvis de milde vintre fortsætter, så er skader ved saltning og frost minimale og vi har fundet frem til en mindre virksomhed, som er i stand til at foretage de mest nødvendige reparationer.

For nyligt har vi også talt om at sætte hobbyrummet i Blok C i stand. Det har ikke været rigtig brugt siden der var et uautoriseret knallertværksted, men benyttes i stedet til opbevaring af havegrill, go-cart og andet.

Maling af lokalet er en almindelig vedligeholdelsesopgave, men vi kan for få penge købe et nyt arbejdsbord, en søjleboremaskine og få lydisolering i loftet.

Vi kan få fx 4 sektioner skabe med hver 6 døre, i alt 24 skabe som man kan bruge til sit værktøj som dette for 2500 + moms pr. sektion altså i alt ca 12.000. Skabene kan udlejes efter først-til-mølle-princippet

Der var til formandens orientering ingen kommentarer.

Pkt. 6, Forslag 1, 2, 3 og 4 fra bestyresen.

Før behandlingen, oplyste dirigenten, at der på generalforsamlingen ikke var nok fremmødte til en endelig vedtagelse af forslagene. Forslagene kunne i stedet blive førstegangsbehandlet jf. foreningens vedtægter § 9, i, Herefter vil det kræve en ekstraordinær generalforsamling hvor forslagene vil kunne blive endeligt vedtaget hvis 2/3 af de fremmødte stemmer for.

Forslag 1) Ændring af vedtægtens § 9, c, elektronisk indkaldelse, 12, 2.

Bestyrelsen motiverede for forslaget hvorefter forslaget gik til afstemning.

Forslaget blev førstegangsbehandlet og vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 2) Ændring af vedtægtens § 21, ændring af tekst fra skal til kan.

Bestyrelsen motiverede for forslaget hvorefter forslaget gik til afstemning.

Forslaget blev førstegangsbehandlet og vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 3) Ændring af vedtægtens § 9, e, valg af dirigent

Bestyrelsen motiverede for forslaget hvorefter forslaget gik til afstemning.

Forslaget blev førstegangsbehandlet og vil blive behandlet den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 4) Ændring af vedtægtens § 19, korttidsudlejning

Bestyrelsen motiverede for forslaget hvorefter der var lidt spørgsmål.

Har personen der lejer sig ind via Airbnb, havde de samme brugsrettigheder som ejeren?

Ja, i princippet.

Forslaget blev førstegangsbehandlet og vil blive behandlet på den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Pkt. 7

Forslag 1) Dørtelefoner

Vivi Petersen motiverede for forslaget, som blev oplyst til at koste ca. kr. 500.000

Ved den efterfølgende skriftlig afstemning blev forslaget ikke vedtaget

Forslag 2) Ny administrator

Forslagsstiller Lis Munkholm trak sit forslag

Forslag 3) Revisor skal deltage i generalforsamlingen.

Lis Munkholm motiverede for forslaget og fortalte blandt andet, at regnskabet ikke er udspecificeret tilstrækkeligt. Administrator HL gav Lis ret i dette og vil bede revisor om at gøre det kommende regnskab mere udspecificeret.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget ikke vedtaget

Forslag 4 og 5) Skiltning ved indkørsel fra Hartkornsvej og skiltning om videoovervågning.

Jan Nielsen motiverede for forslaget og efterfølgende var der lidt debat.

Bestyrelsen oplyste at de vil bruge lidt penge på at sætte et rigtigt skilt op med besked om videoovervågning.

Debatten ledte desuden til, at forslaget blev: Der skal sættes et skilt op, ved indkørslen fra Hartkornsvej, med besked om privat parkering.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget vedtaget.

Forslag 6) Ændring af vedtægernes § 16 vedrørende bestyrelsens beføjelser

Ib Roikier motiverede for sit forslag, hvorefter der var debat.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget ikke vedtaget.

Forslag 7) Planlagt renovering af parkeringsareal

Ib Roikier motiverede for sit forslag.

Efter lidt debat, blev det aftalt, at Jan Nielsen ser på mulighederne for lave afstribninger på parkeringspladen. Jan Nielsen håbede selvfølgelig, at andre beboere ønsker at hjælpe med projektet.

Jan Nielsen har efterfølgende meddelt at han ikke ønsker at udføre arbejdet, hvorfor bestyrelsen lader dette udføre af et professionelt firma.

Forslag 8) Parkerede el-biler på parkeringsarealet

Ib Roikier motiverede for sit forslag, som handlede om at annullere aftalen med DriveNow.

Bestyrelsesformanden kunne oplyse, at en sådan aftale ikke eksisterer, og dirigenten vurderede derfor at der ikke kunne stemmes om forslaget.

Forslag 9) Ændring af regler vedr. benyttelse af selskabslokaler

Ib Roikier motiverede for sit forslag.

Det blev oplyst, at det kun er muligt at blive fritaget for gebyret, for brug af selskabslokalet, hvis det er arrangementer hvor foreningens samtlige ejere er inviteret.

Forslaget blev efterfølgende sat til afstemning uden ændringer.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget ikke vedtaget.

Forslag 10) Forslag til dørtelefonlæg

Forslaget fra Jan Nielsen udgik, da forslaget om dørtelefoner tidligere ikke blev igennem.

Forslag 11) Forslag om ekstra vaskemaskine i vaskeriet

Jesper Duus motiverede for sit forslag.

Formanden kunne oplyse, at de nuværende vaskemaskiner ca. er fra 2003 og selv om maskinerne stadig er gode, så vil nye maskiner formentlig have et mindre forbrug. Elektrolux har oplyst en pris på ca. kr. 52.000 for en ny maskine inkl. det hele og det vil koste ca. kr. 90.000 hvis de andre maskiner samtidig skal lægges om.

Efter lidt debat, blev forslaget om at få en ekstra vaskemaskine sat til afstemning.

Ved den efterfølgende afstemning blev forslaget vedtaget.

Pkt. 8 Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsesmedlemmerne Janni Gøtterup, Birgitte Holten Hansen og Christian Weber var alle på valg og ønskede genvalg.

Jan Nielsen og Ib Roikier ønskede desuden at blive valgt til bestyrelsen.

Ved den efterfølgende skriftlige afstemning, blev Janni Gøtterup, Birgitte Holten Hansen og Christian Weber valgt til bestyrelsen for en 2-årig periode.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Janni Gøtterup	På valg 2019
Kim Eisenhardt	På valg 2018
Birgitte Holten Hansen	På valg 2019
Christian Weber	På valg 2019
Formand Knud Berggreen	På valg 2018

Pkt. 9

Bestyrelsen ønsker at suppleanterne skal bestå af 2 personer.

Charlotte Wedel Bennick ønskede at genopstille og Jesper Duus ønskede at stille op til valg.

Charlotte og Jesper blev valgt for en 1-årig periode.

Charlotte Wedel Bennick	På valg 2018
Jesper Duus	På valg 2018

Pkt. 10

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

Pkt. 11 Eventuelt

Det blev nævnt at nogle ejere gerne ville fastholde de sorte vinduer.

Ib Roikier gjorde dirigenten opmærksom på at hans stillet mistillidsvotum til bestyrelsen, manglede at blive behandlet, det konstaterede dirigenten var korrekt og beklagede forglemmelsen pga. forvirringen der havde været hele aften, der blev afholdt en skriftelig afstemning, og mistillidsvotummet blev ikke vedtaget.

Dirigenten hævdede derefter generalforsamlingen kl. 23.45, og takkede for god ro og orden.

Referatet underskrevet digitalt

Ref/ Tomas B. Pedersen

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 registereret, 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: 85.129.0.210

2017-05-10 09:47:14Z

NEM ID 

Knud Ulf Berggreen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 178.155.183.44

2017-05-10 13:41:23Z

NEM ID 

Kim Eisenhardt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 109.56.241.114

2017-05-10 16:26:02Z

NEM ID 

Birgitte Holten Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-263125707229

IP: 212.10.139.17

2017-05-12 11:54:01Z

NEM ID 

Janni Gøtterup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-617768327324

IP: 212.10.138.93

2017-05-13 07:29:30Z

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.20.244

2017-05-16 10:35:44Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DHHGX-4TTM4-761ZA-5E346-JU8Q2-GYE4Y

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>