

Modtagerlinie1\_s  
Modtagerlinie2\_s  
Modtagerlinie3\_s  
Modtagerlinie4\_s  
Modtagerlinie5\_s  
Modtagerlinie6\_s

København, 1. maj 2013  
Journalnr., LejerNrLJR\_s

**E/F Lodsgården**  
**Indkaldelse til ordinær generalforsamling**  
**Den 16. maj 2013, kl. 19.00.**  
Sted: Strandhotellet, Strandlinien 9, Dragør.

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.
- 6.1. Forslag om etablering af containerskjul (Bestyrelsen).
- 6.2. Indhegning af affaldscontainer (Bestyrelsen).
- 6.3. **Låsebrikker på cykelrum og området til svømmebassin (Bestyrelsen).**
- 6.4. Opsætning af flagstang.
7. Forslag fra medlemmer.  
*Ingen modtaget ved indkaldelsens afsendelse.*
8. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
9. Valg af mindst to suppleanter.
10. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor.
11. Eventuelt.  
*Intet kan besluttes under "Eventuelt".*

Vedlagt er: Budget for 2013, fuldmagt, tilmeldingsblanket, bestyrelsens beretning, vedligeholdelsesplan 2013-2023 samt bestyrelsens forslag (pkt. 6.1. til 6.4).

Jf. foreningens vedtægter fremsendes regnskab 2011 ikke, se tekst under pkt. 3.

Indleverede forslag fra ejerne vil ligeledes blive hængt på opslagstavle i vaskeriet og lagt op på foreningens hjemmeside. Indkaldelserne er omdelt til ejerne, der bor i ejendommen 2. maj og udsendt med post til de udeboende d. 1. maj.

**Tilmelding**

Af hensyn til generalforsamlingens afvikling bedes medlemmerne tilmelde sig ved aflevering af vedlagte tilmeldingsblanket til foreningens formand; Knud Berggreen, Lodsgården 1A, 1, 111 - alternativt via e-mail til [lodsgaarden@lodsgaarden.dk](mailto:lodsgaarden@lodsgaarden.dk) - senest mandag den 10. maj 2013.

På bestyrelsens foranledning og med venlig hilsen,

Carsten Dollerup  
Administrator

# Tilmelding

## Ejerforeningen Lodsgården

Tilmelding bedes ske senest **10. maj** enten via e-mail til lodsgaarden@lodsgaarden.dk eller ved indlevering af denne blanket til foreningens formand.:  
Knud Berggreen, Lodsgården 1A, 1, 111, 2791 Dragør.

Undertegnede, NavneLJR\_s, ejer af ejerlejlighed nr. Lejemålsnr. i foreningen beliggende Adresse tilmelder hermed:  
\_\_\_\_\_ (antal, max 2) personer til at deltage på Ejerforeningen Lodsgårdens ordinære generalforsamling **d. 16. maj 2013 kl. 19:00.**

Sted: \_\_\_\_\_ Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Underskrift)

# F U L D M A G T

Undertegnede, NavneLJR\_s, ejer af ejerlejlighed nr. Lejemålsnr. i foreningen beliggende Adresse giver hermed fuldmagt med substitutions- ret til at afgive stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i Ejendomsnavn **d. 16. maj 2013** til:

---

(navnet på fuldmagtsmodtager påføres **letlæseligt** - gerne med blokbogstaver).

Lejlighedens fordelingstal er FordelingsTalLML\_s

D. \_\_\_ / \_\_\_ - 2013

---

NavneLJR\_s

## **Lodsgården – Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen 16/5-2013**

Siden generalforsamlingen den 1. maj sidste år har bestyrelsen afholdt møder 7 gange – det er 1 gang mere end sidste år. 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. Vi har både en vicevært og et administrationselskab til at håndtere den daglige drift, men det er stadig bestyrelsen der har ansvaret at driften foregår på en forsvarlig måde. Bestyrelsen har i årets løb derfor primært haft fokus på vedligeholdelsen af ejendommen, hvor styringen af de enkelte vedligeholdelsesprojekter fordeles blandt bestyrelsens medlemmer.

Den 6. oktober måtte vi desværre sige farvel til Erling Andersen. Han har i den periode, hvor han deltog i bestyrelsesarbejdet, kommet med rigtig mange gode input. Anne, der sad som suppleant, trådte derfor ind i bestyrelsen.

I 2011 blev det besluttet at indkøbe en hjertestarter til Lodsgården. Den er først blevet indkøbt og opsat i vaskeriet i december 2012. Forsinkelsen skyldes at de økonomiske forudsætninger som var fremlagt ikke holdt i 2011, men det lykkedes at finde en løsning i 2012. Nu mangler vi bare at få afholdt noget undervisning blandt beboerne, men der holdes jævnligt kurser her i Dragør, som interesserede kan melde sig til.

Der har i begyndelsen af maj været sprunget et forsynings-vandrør i blok A. Vores rør er efterhånden ved at være udskiftningsmodne og er et område som har bestyrelsens bevågenhed.

I sommeren påbegyndtes arbejdet med en længe ønsket efterisolering af lofterne i alle tre blokke. Som vi havde skrevet i opslaget i opgangene, kunne der forventes en hel del støv i forbindelse med arbejdet. Der var alligevel en del som blev overrasket over, hvor meget det faktisk ville støve. Og vi var plaget af støv i ret lang tid – også i længere tid entreprenøren havde sagt. Vi mener dog at den ekstra isolering så også har kunnet mærkes, især af de beboere, der bor på 2. sal, og som også har været det hårdeste støvramte.

I efteråret er vinduer og døre i Blok A blevet malet. I den forbindelse måtte vi konstatere, at de fleste døre er helt skæve og utætte. Vi valgte derfor at udskifte 5 af dørene og har planer om at udskifte omkring 5 døre årligt.

Vi har haft Danakon til at gennemgå 2 lejligheder hvor der var konstateret skjolder på væggene. Efterfølgende analyser hos Teknologisk Institut har i begge tilfælde påvist at det skyldes forhold hos de enkelte beboere som ligger udenfor ejerforeningens ansvarsområde. Da det er ret dyrt at få foretaget sådanne analyser, så fremover må vi se på de enkelte forhold og vurdere hvem der skal betale for at få gennemført en eventuel analyse.

En beboer i Lodsgården har i årets løb desværre også været udsat for et trick-tyveri, og der var derfor opsat opslag op i opgangene til som advarsel til beboerne.

K. J. Sikring, har rendt rund og foretaget opmålinger til dørspioner uden at have en aftale. For det første, så er det en overtrædelse af dørsalgsloven og for det andet er det betænkeligt at gøre sådan noget uden at det aftales set i lyset af de tricktyverier der har været.

Der har været foretaget en oprydning i cykelrummene, og de er samtidig blevet malet af Michael og Frede.

Vi har også i løbet af året skiftet bankforbindelse til Danske Bank. Men det tog næsten et halvt år at få BankNordik til at opgøre kontiene.

El-måler aflæsningen ved årsskiftet var ikke tilfredsstillende. Det var kun 1/3 af beboerne som indleverede målertallet. Resten måtte Michael og jeg rykke flere gange for at få. Vi vil derfor fremover pålægge et gebyr på 500 kr. på de ejere som ikke leverer målertallet inden den anførte frist.

I marts måned gennemførte vi en arbejdsdag/weekend for at få tømt Beredskabsrummet, så vi kunne gennemføre beslutningen fra sidste år om at udleje arealer til interesserede beboere. I samme forbindelse tog vi et nyt låsesystem i brug. Det gjorde vi dels fordi vi skulle begrænse adgangen til Beredskabsrummet og dels som en generel sikring af vores fællesområder, da de nuværende låse er meget forældede. Vi har desuden begrundet mistanke om at der er nøgler i omløb hos personer der ikke bor i området.

Og endeligt, så har vi købt en ny græsslåmaskine som overholder kravet fra Arbejdstilsynet. Det var et passende tidspunkt at gøre det nu, da den gamle maskine stod for at skulle repareres for omtrent samme beløb som den nye maskine kostede. Og en reparation ville alligevel ikke imødekomme arbejdstilsynets krav.

Knud Berggreen  
*Formand*

## E/F Lodsgården Budget 2013

	Budget 2013 i kr.	Realiseret 2012 i kr.	Realiseret 2011 i kr.
<b>Indtægter</b>			
Fællesbidrag	2.195.000	2.195.000	2.195.000
Indtægt vaskeri	60.000	62.301	60.548
Udlejning af lokaler	4.000	5.800	4.128
Lejeindtægt mobilantenner	96.500	94.204	91.460
Afdrag kloaklånet, fra deltagende ejere	1) 150.000	167.692	199.246
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.505.500</b>	<b>2.524.997</b>	<b>2.550.382</b>
<b>Udgifter</b>			
Ydelse, grundanskaffelselån (renter samt afdrag)	300.000	234.109	302.000
Vand, kloak, renovation m.v.	465.000	445.766	479.740
Elektricitet, netto	160.000	-44.045	123.987
Varmemester, renholdelse, container	545.000	557.541	507.732
Reparationer og vedligeholdelse	690.000	835.214	482.912
Forsikringer	110.000	104.459	100.856
Administration	177.000	276.735	164.276
Diverse (eksord. adm., generalfors., best.)	25.000	24.729	10.282
Revision	19.500	19.500	19.000
Varmeudgifter vaskeri og hobbyrum	13.000	12.386	14.647
Afskrivninger	0	0	10.417
<b>Udgifter i alt</b>	<b>2.504.500</b>	<b>2.466.394</b>	<b>2.215.849</b>
<b>Primært driftsresultat</b>	<b>1.000</b>	<b>58.603</b>	<b>334.533</b>
Renter, netto	500	1.666	2.832
<b>Resultat</b>	<b>1.500</b>	<b>60.269</b>	<b>337.365</b>

1) Opkrævninger af de lejligheder, der fortsat deltager i fælleslånet efter kloakrenoveringen er ikke medtaget i drifts budgettet fsva. renteudgifterne der betales til banken. Da udgifterne til kloaksagen fra 2008 og 2009 imidlertid er driftsført i 2008 og 2009 regnes afdragene fra de i kloaklånet deltagende ejere med som en indtægt.

Vedtagelse af ovennævnte opkrævninger til fællesudgifter medfører flg. opkrævning efter de næste kvartaler:

Fordelingstal	juli-13	okt-13	jan-14
51	4.410,76	4.410,76	4.410,76
64	5.535,07	5.535,07	5.535,07
65	5.621,55	5.621,55	5.621,55
78	6.745,86	6.745,86	6.745,86

01-05-2013

**Lodsgården – Vedligeholdelsesplan 2013-2023**

Beregnet på basis af tilstandsrapportens bemærkninger samt skøn på baggrund af udført lignende arbejde

Denne plan er primært et arbejdsredskab for bestyrelsen for at sikre en løbende vedligeholdelse. Der vil løbende ske prioriteringer ud fra vurderinger af de faktiske forhold.

Opgave	Interval	Senest Udført	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Efterisolering af tag (Blok A)	Ingen	2012											
Efterisolering af tag (Blok B)	Ingen	2012											
Efterisolering af tag (Blok C)	Ingen	2012											
Maling af altaner (Blok B)	6 år	2006		70.000					70.000				
Maling af altaner (Blok C)	6 år	2007		70.000					70.000				
Maling af altaner / Svalegange / udv.vægge / søjler (Blok A)	6 år	2008		170.000						170.000			
Maling af hobbyrum	6 år	2011					30.000						30.000
Maling af trappeopgange (Blok A)	6 år	2009/10			50.000						50.000		
Maling af trappeopgange (Blok B)	6 år	2008		125.000						125.000			
Maling af trappeopgange (Blok C)	6 år	2009/10				125.000						125.000	
Maling af vaskeri	6 år	2009			31.000						31.000		
Udskiftning af 5 indgangsdøre i Blok A	Ingen		60.000	60.000	60.000	60.000	60.000	60.000					
Maling af vinduer og døre (Blok A)	6 år	2012						300.000					
Maling af vinduer og døre (Blok B)	6 år	2009			110.000						110.000		
Maling af vinduer og døre (Blok C)	6 år	2011					110.000						110.000
Ny asfalt og justering af dæksler	Ingen			1.000.000									
Renovering varmecentral	Ingen	2010											
Svømmebassin (dug)	Ingen				150.000								
Undertag/vindskeder (maling) A	6 år		65.000						65.000				
Undertag/vindskeder (maling) B	6 år		55.000						55.000				
Undertag/vindskeder (maling) C	6 år		55.000						55.000				
Vaskemaskiner mm	10 år					200.000							
Alle de andre ting	Årlig		150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000	150.000
<b>Udgifter I alt</b>			<b>385.000</b>	<b>1.645.000</b>	<b>551.000</b>	<b>535.000</b>	<b>350.000</b>	<b>510.000</b>	<b>465.000</b>	<b>445.000</b>	<b>341.000</b>	<b>275.000</b>	<b>290.000</b>

(Revideret 30-04-2013)

## **Forslag om etablering af containerskjul.**

Arbejdstilsynet har været her og lavet et påbud om de tunge skraldeposer som viceværten bær på hver dag.

Bestyrelsen foreslår at nedlægge affaldsskagterne i opgangene og udvendig i blok A og etablere containerskjul.

Der vil blive etableret 2 containerskjul ved blok A og B og en depotcontainer i nordvestlige hjørne på p.plads. Containerskjulet ved blok A vil blive lavet lidt større. Ved blok B og C vil de blive etableret ved cykelstativerne ud mod p.plads. De vil være omkring ca.5 m.lange og indholde 2 container til skrald,1 til pap og 1 til papir.

Vi kommer til at spare noget på renovation.Skagterne vil blive lukket og skagtrummene vil blive isoleret.

Samlet pris inkl.moms 76.351,25kr.

Altså 4 containerskjul i alt.

***Bestyrelsen anbefaler at forslaget godkendes***

# Indhegning af affaldscontainer

Bestyrelsen stiller forslag om indhegning af affaldscontaineren

## **Skal vi have affaldscontaineren indhegnet?**

Vi har fra tid til anden hørt fra beboerne, at der er fremmede personer som benytter Lodsgårdens affaldscontainer til bortskaffelse af deres affald.

Vi har også måtte se, at beboere fra Lodsgården misbruger ordningen og kaster hele møbler, hårde videvarer og bygningsaffald i containeren.

Affaldscontaineren er beregnet til bortskaffelse af almindeligt affald fra beboerne, som ikke hører til i containerne til køkkenaffald, pap og papir. Men den er ikke beregnet til storskrald som de før nævnte emner.

## **Løsningsmuligheder**

Forslaget går på at affaldscontaineren bliver indhegnet på 2 sider:

Den korte side – fra traktorgaragen til kantstenen ind mod parkeringspladsen. Her etableres en port, så containeren kan af- og pålæses lastvogn. Porten er aflåst og kan kun åbnes af viceværten.

Den lange side – langs kantstenen ind mod parkeringspladsen hen til hækken mod Hartkornsvej. Her etableres en låge, hvorigennem beboerne har adgang til containeren. Lågen er aflåst og kan åbnes med samme låsebrik som benyttes til vaskeriet m.m.

Indhegningen kommer således til at dække både affaldscontaineren og bunken med haveaffald.

## **Hvad koster det?**

Vi har indhentet prisoverslag på to forskellige typer indhegning:

Trådgitter:

KIBO SGH 36 Stålgitterhegn i grøn i en højde 2,3 meter og i en længde på 15 meter med et hjørne, 1 ganglåde og 1 svingport: 68.863,- + moms = 86.078 kr.

Plankeværk:

Dobbelt spredt bræddebeklædning med synlige stolper at bryde det lange stræk. Højde 2,4 meter og ca 6 meter x ca 16 meter. Dobbeltlåde til af- og pålæsning af container og enkelt ganglåde: 64.750 + moms = 80.937,50

## **Konklusion**

Udgiften til containeren udgør ca. 45.000 kr. årligt. Indhegning af containeren vil ikke fjerne denne udgift og måske ikke en gang reducere den. Hvis vi beslutter en indhegning, så er det primært for at sende et signal om at der er tale om en privat container og ikke en container med offentlig adgang fra nær og fjern. Og det vil vanskeliggøre at den fyldes op af møbler og byggeaffald.

***På den baggrund anbefaler bestyrelsen at der etableres en indhegning af containeren.***

Såfremt bestyrelsens anbefaling følges, skal der træffe beslutning om hvilken type hegn der skal opsættes. Prisforskellen er her så lille, at den ikke bør have afgørende indflydelse på hvilken type hegn der etableres.

Stålgitterhegnet er et meget ”luftigt” og åbent hegn og vil ikke virke så voldsom som et plankeværk kan gøre. Men man vil fortsat kunne se, at der er tale om et containerområde, og måske vil nogen så stille affaldet udenfor. Med plankeværket vil man ikke umiddelbart kunne se at det er et containerområde, men selv om der er dobbelt spredt bræddebeklædning, så vil det være markant tydeligere end et trådgitter.

***Bestyrelsen anbefaler at der vælges plankeværk***



## **Forslag om indførelse af låsebrikker på cykelrum og området til svømmebassin**

Bestyrelsen stiller forslag om at udskifte de nuværende forældede låse på dørene til cykelrummene med nye elektroniske låse svarende til de der etableres på de øvrige døre til fællesområderne.

Vores nuværende låsesystem er meget gammelt og sikkerhedsmæssigt forældet. Vi har desuden ingen idé om hvor mange nøgler der er i omløb, og vi har en begrundet mistanke om, at der er personer som ikke har bopæl i Lodsgården, der er i besiddelse af nogle af disse nøgler og dermed også adgang til fællesområderne.

På generalforsamlingen sidste år, blev det besluttet at opdele Beredskabsrummet i mindre arealer til udlejning blandt beboerne og i den forbindelse indførte vi et nyt låsesystem til kælder, vaskeri og hobbyrum med én nøglebrik pr. husstand.

Fordelene ved at udskifte låsene på cykelrum og svømmebassinområdet er at de gamle nøgler ikke længere skal benyttes, og at beboerne kan benytte samme låsebrik som til vaskeri, kælder og hobbyrum. Samtidig bliver det muligt at sikre, at kun personer som bor i Lodsgården har adgang til disse områder.

Ulempen er at der så skal være flere låsebrikker pr. husstand – én låsebrik til hver beboer – samt at viceværten skal inddrages ved alle fra- og tilflytninger. Låsebrikkerne er dog billigere end nøgler.

Låsene til dørene vil koste ca. 7.700 kr. pr. stk, og der skal bruges 3 til cykelrummene og 2 til svømmebassinområdet, altså en engangsinvestering på ca. 38.500 kroner.

***Bestyrelsen anbefaler at forslaget godkendes***

## **Opsætning af flagstang**

Bestyrelsen stiller forslag om opsætning af en flagstang.

I det daglige er en vimpel på en flagstang ganske nyttig da du hurtigt kan danne dig et indtryk af hvorfra vinden kommer og hvor kraftig den er. Det er en god ting at vide, hvis man skal af sted på cykel. Og det er en flot udsmykning når flaget er hejst på forskellige mærkedage, runde fødselsdage, helligdage og hvornår man ellers kunne forestille sig en anledning til at hejse flaget.

Der kan flages på mærkedage, og når der er anledning til det, ved glæde og ved sorg. Altså på fødselsdage- festdage, helligdage og begravelser, når ”man” føler for det. Der skal ikke være nogen tvang til at flage.

Som udgangspunkt skal det være den person, som ønsker flaget hejst, som har ansvar for korrekt flagning, herunder nedtagning. Men man kunne også oprette et lille flagudvalg, som vil stå for flagning på fx helligdage.

### ***Placering***

Flagstangen tænkes placeret i sydsiden af indkørslen ud for Blok B – i rabatten mellem de to parkeringsarealer.

### ***Hvad koster den?***

Hos Flagstangsfabrikken koster en flagstang på 15 meter i glasfiber med flagknob, flagline og lineholder kun kr. 5.900,-

Dertil kommer en sokkel, beslag, transport og opsætning til ca. 6.900 kr, i alt ca. kr. 12.500,-

Angående højden, så kan det nævnes, at Schoutgårdens flagstang er opmålt til at være på 12 m – sådan en koster 2.700 kr. Men vores bygninger er anslået til at være omkring 15 m høj og flagstangen bør derfor være højere.

***Bestyrelsen anbefaler at forslaget godkendes***