

E/F Lodsgården v/
administrator advokat Lone
Refshammer Toldbodgade
37 A 1253 København K. Tlf.
33 14 14 38

REFERAT

af ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Lodsgården

tirsdag, den 18. maj 2004, kl. 19.30, på Dragør Badehotel.

I alt 49 ejerlejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen svarende til et samlet fordelingstal på 3.322 ud af i alt 6.345

Ad dagsordenens

Punkt 1 - Valg af dirigent.

Formanden Niels Arne Dall Hansen bød velkommen og foreslog Knud Berggreen som dirigent.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Knud Berggreen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og gav derpå ordet til Niels Arne Dall Hansen, som aflagde beretning på bestyrelsens vegne.

Punkt 2 - Formandens aflæggelse af årsberetning:

Hvad er der sket, og hvad skal der ske. Bestyrelsen har afholdt 3 bestyrelsesmøder, og på en ekstraordinær generalforsamling 30. juni fik vi endeligt vedtaget vedtægtsændringerne. Vi har fået leveret 3 nye vaskemaskiner, 1 i september og 2 i november. På grund af en anstrengt økonomi havde vi ellers regnet med at vente lidt med de 2 sidste, men et tilbud på 10 procent rabat, hvis vi købte alle 3 indenfor en begrænset periode, gjorde, at vi slog

til. Og helt afgørende var det, at besparelserne på vand og el var mange tusinde på årsbasis. Den indførte lille ændring i reglerne for vasketider har været tilfredsstillende.

Selskabslokalerne er blevet malet (køkkenet mangler). Arbejdet blev gjort ved frivillig indsats. Og det er her oplagt at nævne 2 af hovedaktørerne, nemlig Erling Andersen og Beate Franck. Vi er dem stor tak skyldig. Et nærmest professionelt arbejde, der tog det meste af 14 dage, og jeg tør ikke tænke på, hvad det ville have kostet i arbejds løn. Samtidigt fik vi fornyet en del service og anskaffet en opvaskemaskine. Beate Franck tilbød at administrere udlejningen og opsynet med lokalerne, og det fungerer til alles tilfredshed. Og der er allerede en tendens til, at flere ønsker at leje lokalerne, som jo nu er helt anderledes indbydende.

I blok A har vi en længere periode som forsøg anvendt containere i stedet for poser til køkkenaffaldet, og det er tanken, at det skulle ende op med, at få containere til de øvrige to blokke. Vi har besluttet, at der foreløbigt skal stå 2 containere afskærmet foran blok A. De øvrige 3 skal flyttes til det sydvestlige hjørne af parkeringspladsen. Viceværten vil så udskifte containerne efterhånden, som de bliver fyldte. På længere sigt vil vi søge om at få blokkene B og C med i ordningen. Herved vil vi kunne spare ca. 40 til 50 tusinde om året, samtidigt med at vi kunne få frigjort de 3 poserum til storskrald. Det er der selvsagt et meget stort behov for. Imidlertid kræver det en dispensation fra nogle gældende bygge reglementer at blande affaldsskakterne. Dispensation gives især, hvis det kan påvises, at poserne skal bringes op fra en kælder eller fra en placering under niveau. Ligeledes skal ændringerne vedtages af et flertal. Her altså på en generalforsamling. Det er en skrap formulering, som forhåbentlig kunne klares, hvis naboer og genboer kunne tage poserne med ned, og dermed hjælpe eventuelt gangbesværede. Jeg har fra en person i kommunen fået gode råd med hensyn til, hvad vi skulle lægge vægt på, for at en dispensation kan gives. Hvis vi får et ja, skal vi have opsat en indhegning på parkeringspladsen, hvor dets samlede antal containere kan stå mellem de ugentlige afhentninger. Men under alle omstændigheder kan vi ikke komme videre før næste år. Det er vilkårene. Bestyrelsen har opgivet, at vi bliver tilmeldt kommunens storskraldsordning. Sorteringsreglerne er så indviklede, at vi ikke tror det vil fungere.

Nogle beboere i blok A har beplantet de små forhaver. Det har pyntet meget i de kedelige bede. Der er udgivet retningslinier for beplantningen, så den bliver nogenlunde ensartet. Det samme gælder flisebelægningen.

Bestyrelsen foreslår, at campingvogne anbringes langs hækken ved Hartkornsvej. Og vi mener ikke, at både hører hjemme på pladsen.

På et bestyrelsesmøde i marts drøftede vi vore kastanietræer, og især risikoen for at de skulle kunne molestere vore kloaker. Det er heldigvis ikke sket. Hvis et flertal skulle ønske træerne fældet, kan jeg oplyse, at det vil koste kr. 16.000,00.

På forrige generalforsamling foreslog Janni Gøttrup mere lys i vores indkørsel. Knud spurgte kommunens vejingeniør, som kunne oplyse, at kommunen ikke var ansvarlig for belysningen. Det blev oplyst, at lyskilderne på Hartkornsvej var af ældre dato, og ville bli-

ve udskiftet i løbet af december. Så det skulle altså være sket. Om det har hjulpet tør jeg ikke sige. I øvrigt skal vi behandle et forslag fra Else Marie Andersen om samme emne.

På et eller andet tidspunkt, skal træerne (buskene) i skellet indtil Schoutgården fældes, eller i det mindste beskæres. Vi er forpligtede til at dele udgiften med naboerne. Skønsmæssigt vil det formentlig koste os omkring 30 tusinde.

Mange har ønsket at klage over ejendomsvurderingen. Vi foreslår, at vi gør det samlet, for dem der ønsker det. Vi har tænkt os at fremlægge lister til underskrift den 1. - 3. og 10. juni i selskabslokalerne fra kl. 1900 - 2100. Der vil komme opslag. Husk at medbringe selve vurderingen.

I marts blev jeg kontaktet af en udviklingschef fra butikskæden REMA 1000. De kunne tænke sig at opføre en butik på vor parkeringsplads. Vi kunne få 2 - 3 millioner for grunden. Jeg nævner det kun for god ordens skyld. Der er forhåbentlig ikke nogen, som syntes, det er en god ide.

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3 - Forelæggelse af regnskab for 2003 til godkendelse.

Ejerforeningens administrator, advokat Lone Refshammer, forelagde regnskabet for ejerforening med grundfond.

De samlede udgifter har andraget kr. 1.827.726,00. Der er indbetalt å conto kr. 1.884.465,00, og der er således et overskud på kr. 56.739,00, som foreslås overført til næste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 og 5 - Budget for 2004 samt drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder.

Der var fra Hartly Sandberg fremkommet forslag om, at bestyrelsens budgetforslag nedstemmes, og at der afholdes en ekstraordinær generalforsamling, med forslag om at ejerforeningen sælger fælleslokaler og viceværtlejlighed til finansiering af renoveringsomkostninger. Hartly Sandberg foreslog derfor, at der blev stemt om hans forslag før generalforsamlingen tog stilling til bestyrelsens budgetforslag.

Hartly Sandbergs forslag om salg af viceværtlejlighed og fælleslokaler blev herefter sat til afstemning, og forslaget blev nedstemt, idet kun Hartly Sandberg stemte for.

Administrator gennemgik herefter bestyrelsens budgetforslag, alternativ 1, hvorefter der i 2004 opkræves uændrede fællesudgifter med i alt kr. 1.884.465,00, med henblik på at de løbende fællesudgifter i 2004 og i 2005 kan dække udgiften til betonrenovering.

Bestyrelsens budgetforslag alternativ 1 om uændrede fællesudgifter blev vedtaget med overvældende flertal, og generalforsamlingen godkendte samtidig med overvældende flertal det af bestyrelsen fremsatte forslag A om renovering af svalegange i blok A i 2004.

Ifølge forslaget er bestyrelsen samtidig bemyndiget til at udnytte eksisterende kassekredit stor kr. 100.000,00 fuldt ud samt desuden til i nødvendigt omfang at forhøje kassekreditten med yderligere kr. 100.000,00, jf. forslaget udsendt som bilag sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Punkt 6 - Forslag fra medlemmer.

Der var fra Else Marie Andersen indkommet forslag om, at der på parkeringspladsen i be det ud til Hartkornsvej opsættes en ekstra lampe, da der er mørkt på parkeringspladsen. Niels Arne Dall Hansen oplyste, at bestyrelsen havde indhentet tilbud fra en elinstallatør og fået oplyst, at én lampe inklusiv montering vil koste kr. 17.812,00, og en ekstra lampe vil koste yderligere kr. 11.625,00 eller i alt kr. 29.250,00 for 2 lamper.

En beboer oplyste, at hans arbejdsgiver sikkert kunne fremkomme med et billigere tilbud og mente, at det af bestyrelsen indhentedede tilbud var dyrt.

Generalforsamlingen vedtog med stort flertal, at bestyrelsen kan anvende op til kr. 18.000,00 til etablering af lamper, således at der opsættes 2 lamper, hvis det kan lade sig gøre for det afsatte beløb.

Hartly Sandberg havde fremsat en lang række forslag:

1. Begrænsning af bestyrelsens beføjelser med hensyn til indkøb af inventar, kassekredit mm., som ikke er vedtaget på generalforsamlinger eller ekstraordinære generalforsamlinger.

Knud Berggreen forklarede, at bestyrelsen er bemyndiget til at afholde udgifter inden for det af generalforsamlingen fastsatte budget.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt, idet kun Hartly Sandberg stemte for.

2. Forslag om ændring af trivselsregler vedrørende svømmebassin: "Arrangementer ved svømmebassinet må kun afholdes efter aftale med bestyrelsesformanden for Lodsgården eller dennes stedfortræder", samt at svømmebassinet kun må benyttes af beboere og "deres nærmeste familie".

Forslagsstilleren begrundede nærmere forslaget med, at også udenforstående anvendte svømmebassinet og derved optog stole og borde.

Forslaget blev debatteret, og der var almindelig enighed om, at beboerne selv var ansvarlige for, hvem de inviterede som gæster på ejendommen, og at bestyrelsen ikke kunne lege "politi".

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

Hartly Sandberg havde yderligere fremsat forslag om, at det indføres i trivselsreglerne, at hunde ikke må medtages på området ved og i svømmebassinet.

Forslaget blev vedtaget.

3. Hartly Sandberg havde stillet forslag om at buske og bede på fællesområder blev nedlagt og i stedet tilplantet med græs, så viceværten fik bedre tid til andre opgaver.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

4. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at kastanietræerne fældes, da han mente, de forårsagede skader på kloakledninger.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. Imod stemte 1.581 stemmer og for 1.083.

Forslaget blev således nedstemt.

5. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at skraldecontainere flyttes fra området ved blok A. Knud Berggreen oplyste i den forbindelse, at der var tale om en forsøgsordning.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

6. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at skraldevogne og lastbiler ikke må køre mellem blokkene, da han ikke mente, at vejbanen kan tåle trykket.

Knud Berggreen oplyste, at der er tale om brandveje og oplyste, at der jo også kører flyttebiler mellem blokkene.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

7. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at beboere i stuelejligheder meddeles tilladelse til at etablere døre eller låger fra balkonerne til haven.

Flere beboere påpegede, at haven er fællesareal, og man kunne frygte, at en tilladelse af den nævnte art ville være begyndelsen til inddragelse af fællesareal og etablering af små private haver mm..

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

8. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at beboere meddeles tilladelse til at etablere blomster og nyttehaver ved blokkene.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

9. Hartly Sandberg påtalte "møgbunken" på p-pladsen og stillede forslag om, at denne blev fjernet.

Knud Berggreen oplyste, at bunken jo fjernes med jævne mellemrum.

Forslaget blev nedstemt.

10. Hartly Sandberg stillede forslag om, at campingvogne, trailere og bådtrailere skal henstilles, hvor den i forrige punkt omtalte "møgbunke" er placeret.

Knud Berggreen oplyste, at bestyrelsen allerede havde skredet ind overfor ejere af campingvogne mm. og bedt dem om at flytte vognene.

11. Hartly Sandberg stillede forslag om, at der, når økonomien tillader det, etableres en ekstra tørretumbler.

Niels Arne Dall Hansen oplyste, at en tørretumbler koster kr. 30.000,00, og at den eksisterende tørretumbler vil blive udskiftet, når den går i stykker. Ud over udgiften til indkøb af en tørretumbler vil der også medgå en udgift på ca. kr. 10.000,00 til en ekstra udluftning.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

12. Hartly Sandberg havde stillet forslag om en kollektiv klage over ejendoms vurderingen.

Niels Arne Dall Hansen henviste til sin beretning, hvori det blev oplyst, at der fremlægges lister i juni måned, som kan benyttes, hvis man ønsker at deltage i en klage.

13. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at opslag og informationer skal omdeles til beboere i stuelejligheder i blok A, da disse sjældent har ærinde i opgangene.

Forslaget blev ikke sat til afstemning, idet bestyrelsen tilkendegav, at den ville følge opfordringen.

14. Hartly Sandberg havde stillet forslag om, at viceværten også skal foretage snerydning på fliser foran dørene til stuelejligheder i A blokken.

Vicevært Michael Thers lovede at sørge for dette fremover.

15. Hartly Sandberg stillede forslag om, at å conto betaling til varme og el skal fastsættes hvert år på grundlag af sidste års udgift pr. lejlighed. Knud Berggreen henviste til, at det ville indebære en fordyrelse af administrationen.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt.

Der var fremkommet flere forslag fra Berit Bodholdt.

1. Berit Bodholdt havde bl.a. stillet forslag om, at der blev fastsat en dato for, fra hvilket tidspunkt swimmingpoolen skulle kunne benyttes. Knud Berggreen henviste til,

at dette jo var reguleret af vejret, og at det ikke var praktisk med en bestemt dato. Berit Bodholdt frafaldt afstemning om forslaget.

2. Berit Bodholdt ville gerne vide, om man selv måtte udskifte sine hoveddøre og fik oplyst, at hun var velkommen til for egen regning af udskifte sin hoveddør, men den skulle have samme udseende som den eksisterende.
3. Berit Bodholdt havde stillet forslag om, at buskads ud til skolestien ved østsiden fjernes, som følge af at en del vilde katte holder til der.

Forslaget blev vedtaget.

4. Berit Bodholdt påpegede, at hundes efterladenskaber var et stort problem i foreningen. Bestyrelsen lovede at sende en henstilling ud til medlemmerne i ejerforeningen, om at efterladenskaber fra hunde skulle fjernes, og at de øvrigt skulle holdes i snor.
5. Berit Bodholdt foreslog, at stakittet ved swimmingpoolen skal males.

Bestyrelsen henviste til, at det hører under almindelig vedligeholdelse, og at stakittet på et tidspunkt vil blive malet.

6. Berit Bodholdt foreslog, at der blev indkøbt spilleredskaber til børnene i ejerforeningen.

Bestyrelsen lovede at se på sagen.

Et af Knud Berggreen fremsat forslag, om at antennebidrag fremover opkræves af Stofa direkte hos den enkelte beboer samt et forslag om etablering af opslagstavler, blev frafaldet - til dels på grund af det nu stærkt fremskredne tidspunkt på aftenen.

Punkt 7 - Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen har bestået af Niels Arne Dall Hansen, Knud Berggreen, Anne Stockholm, Pia Bjørndal og Kirsten Mortensen der alle var villige til genvalg.

Bestyrelsen blev genvalgt.

Punkt 8 - Valg af mindst 2 suppleanter.

Sidste år blev Pia Sørensen og Thorbjørn Jans valgt som suppleanter, og disse var villige til genvalg. Suppleanterne blev genvalgt.

Punkt 9 - Valg af revisor.

Revisionsfirmaet RIR Revision blev genvalgt.

Punkt 10 - Eventuelt.

Hartly Sandberg mente at vedtægterne burde ændres således at ikke hele bestyrelsen var på valg hvert år ligesom han mente at generalforsamlingen skulle vælge formanden for bestyrelsen.

En beboer spurgte til problemet med oplagring af effekter i kælderen i blok B. Bestyrelsen oplyste at man har henstillet til medlemmerne at der ikke må henstilles effekter i forrummet.

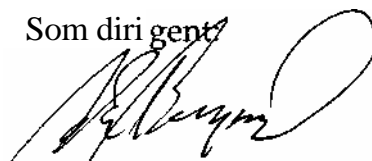
Da ingen yderligere ønskede ordet, afsluttedes generalforsamlingen kl. 22.30.

Som referent:



Lone Refshammer

Som dirigent



/ Knud. Berggreen