

E/F Lodsgården
v/ administrator
advokat Lone Refshammer
Rømersgade 9
1362 København K.
Tlf. 33 14 11 19

REFERAT

af ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Lodsgården

tirsdag, den 1. maj 2007, kl. 18.30, på Dragør Badehotel.

I alt var 50 ejerlejligheder repræsenteret på generalforsamlingen svarende til et samlet fordelingstal på 3.414 ud af i alt 6.345.

Ad dagsordenens

Punkt 1 - Valg af dirigent.

Formanden Knud Berggreen bød velkommen og tilbød sig som dirigent.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Knud Berggreen konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Punkt 2 - Formandens aflæggelse af årsberetning:

Knud Berggreen aflagde herefter årsberetning på bestyrelsens vegne:

"Efter generalforsamlingen sidste år, konstituerede bestyrelsen sig med Anne Stochholm som formand.

At det så er mig der står her i dag, skyldes at Anne sidst i januar måtte meddele at hun grundet arbejdsmæssige forhold ikke længere var i stand til at deltage i bestyrelsesarbejdet. Bestyrelsen re-konstituerede sig derfor med mig som formand, og suppleant Kirsten Mortensen indtrådte samtidig som medlem af bestyrelsen.

Umiddelbart efter generalforsamlingen sidste år indgik bestyrelsen en aftale med HNG om en gunstigere aftale om gaskøb end den vi havde i forvejen. I praksis foregår det sådan, at HNG handler gassen ude i markedet, og det skulle så give os nogle væsentlige lavere gaspriser.

Hen over sommeren blev der gennemført den hårdt tiltrængte renovering af altanerne i blok B og blok C. Det er en opgave som har været på planen meget længe, og den er nu endelig fuldført.

Den gamle traktor kunne ikke mere, så Michael fik lov til at købe en anden. Til denne er der så opført et skur som også er tilstrækkeligt stor til at det kan bruges til opbevaring af vejsalt m.m.

I sensommeren fik vi en anlægsgartner til at omlægge/renovere trappe og cykelnedkørsel mod nord ned mod stien. Det har han lavet rigtigt pænt, og han var bestemt ikke dyr. Og fliserne ved poolen er også blevet rettet op.

Vores el-aflæsningssystem er begyndt at svigte. Der er med mellemrum målere i de enkelte lejligheder, som ikke længere kan kommunikere med vores centrale system, så for disse er der tale om manuel aflæsning ved årsskiftet. Ved sidste aflæsning var der godt 10 % som skulle aflæses manuelt. Problemet er, at den virksomhed som har fremstillet systemet ikke længere findes, så det er ikke muligt at skaffe nye komponenter og få målerne repareret. Selve målernes mekaniske del virker stadig, så aflæsning er mulig, men tendensen viser at vi snart må overveje en udskiftning af systemet.

I efteråret fik vi ingeniørfirmaet Danakon til at gennemgå hele ejendommen. For de som er interesseret i at se rapporten kan jeg oplyse at den ligger på ejerforeningens hjemmeside. Konklusionen af rapporten var at der ikke er nogle direkte kritiske forhold lige over os, men vi har nu et værktøj som vi kan arbejde ud fra, og har med baggrund i rapporten lavet en skitse til en vedligeholdelsesplan for de næste 10 år. Hvis den overholdes burde vi komme rundt på alle punkter.

I rapporten fra Danakon er der punkter som en anbefaling af asfaltering på parkeringspladsen og at foretage en tv-inspektion af kloakrørene, som ikke er gennemgået i forbindelse med udarbejdelse af rapporten.

Tv-inspektionen har vi nu fået gennemført i og vi modtog rapporten i sidste uge. Det er et digert værk, med mange grimme billeder. Der er brud på rørene, samlingsforskydninger, tilstopninger og mange andre rigtig grimme ting. Den er som sagt først modtaget i sidste uge, så det fuldstændige overblik har vi ikke fået endnu – og det vil være en stor opgave for den kommende bestyrelse -, og så vidt det kan ses, så er der problemer med rørene på hele området, det vil sige alle tre brandveje og parkeringspladsen. To ting er næsten sikkert, den ene er at det nok bliver rigtigt dyrt, og den anden at vi i ikke får lagt ny vejbelægning før dette er helt afklaret og alle reparationer er foretaget.

Sagen, som blev nævnt i sidste års beretning, om en ikke-godkendt ombygning af en lejlighed i blok A er fortsat med skrivelser i årets løb. Dette er i det hele taget en ganske ulykkelig situation, og jeg vil i den anledning indskærpe, at man ikke begynder at ændre noget basalt ved lejlighederne – det være nedrivning af vægge, opsætning af vinduer m.m., før der foreligger skriftlig godkendelse fra ejerforeningen og eventuelle relevante myndigheder.

I løbet af de mørke vintermåneder blev vores gamle vedtægter gennemgået, og det resulterede i at der blev foretaget en hel masse rettelser og sletninger af forældede formuleringer, samt tilføjet enkelte nye. Da vi så også havde fået en henvendelse fra mobiltelefonselskabet 3 om opsætning af en antenne, blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling den 21. marts som behandlede både antenne og vedtægtsændring. Begge punkter blev vedtaget, og vi skal derfor her i aften foretage endelig godkendelse af vedtægtsændringerne.

Til slut kan jeg så fortælle, at når næste opkrævning modtages, så skulle fællesudgifterne nu kunne tilmeldes Betalingsservice”.

Forsamlingen godkendte beretningen.

Punkt 3 – Forelæggelse af regnskab for 2006 til godkendelse.

Ejerforeningens administrator, advokat Lone Refshammer, forelagde regnskabet for ejerforeningen.

De samlede udgifter har andraget kr. 1.830.368,00. Der er indbetalt á conto kr. 1.985.985,00, og der er således et overskud på kr. 155.617,00, som foreslås overført til næste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 – Budget for 2007.

Ejerforeningens administrator Lone Refshammer forelagde bestyrelsens forslag til budget, der indebærer opkrævninger på i alt kr. 1.890.810,00.

Budgettet er reduceret med ca. kr. 95.000,00 i forhold til 2006 hvilket skyldes, at alle udgifter vedrørende kabel-tv fremover i sin helhed bliver opkrævet hos den enkelte ejer, og posten udgår derfor af budgettet. De samlede fællesudgifter er derfor nedsat med det beløb, der tidligere blev opkrævet til kabel-tv via fællesudgifterne.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Punkt 5 – Forslag fra bestyrelsen.

På ekstraordinær generalforsamling den 21/3 2007 blev bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange til forslaget's endelige vedtagelse, skal forslaget ligeledes behandles på den ordinære generalforsamling.

De forslåede vedtægtsændringer blev enstemmigt godkendt.

Punkt 6 - Forslag fra medlemmer.

1.

Der forelå forslag fra Pia Sørensen om tilladelse til at pudse alle flade vægge inkl. de 2 gule murstensgavle på lejlighedens altan og herefter male dem hvide.

Forslaget drøftedes blandt de fremmødte medlemmer, og bestyrelsen ved formanden Knud Berggreen bemærkede, at såfremt forslaget blev vedtaget, og man pudsede vægge m.m. som anført, overtog man herefter selv vedligeholdelsen af murværkets overflade.

Det blev ligeledes præciseret, at forslaget alene omfatter en tilladelse til at anvende hvid maling.

Forslaget blev vedtaget.

2.

Der forelå fra Birgit Bodholdt ansøgning om at få tilladelse til at bevare de af hende opsatte vinduer (overdækning af) altanen. Vinduerne der hidrører fra samme firma, som de anvendte på andre lejligheder, der har fået foretaget afdækning af altanen, afviger en anelse fra de øvrige.

Forslaget - ansøgningen blev vedtaget.

3.

Berit Bodholdt erkendte, at hun uden tilladelse fra hverken bestyrelse eller generalforsamling har fjernet mur mellem stue og altan og inddraget altanen i sit boligareal.

Med henvisning til, at der muligvis pr. 1/7 d.å. fremkommer en ændring af bygningsreglementet, der indebærer, at den foretagne ændring i hvert fald hvad angår offentlige myndigheder, vil kunne lovliggøres, anmodede Berit Bodholdt om generalforsamlingens tilladelse til, at hun afventer den eventuelle ændring i bygningsreglementet.

Hvis ændringen ikke gennemføres, er Berit Bodholdt forpligtet til hurtigst muligt efter den 1/7 d.å. at retablere væggen mellem stue og altan.

Hvis bygningsreglementet ændres som anført, er Berit Bodholdt, såfremt hun ønsker at bibeholde den foretagne ændring, forpligtet til at fremsætte et detaljeret forslag på næste års generalforsamling, hvori hun skal anmode om generalforsamlingens vedtagelse af, at ændringen bibeholdes.

Hvis dette forslag ikke bliver vedtaget på næste års ordinære generalforsamling, er Berit Bodholdt forpligtet til omgående at retablere væggen.

Berit Bodholdts anmodning om udsættelse m.m. blev imødekommet af forsamlingen.

Punkt 7 - Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer.

Knud Berggreen oplyste, at bestyrelsen bestod af Jannie Gøtterup, Steen Peter Svanholmer, Pia Sørensen, Kirsten Mortensen samt ham selv, og at hele bestyrelsen var villig til genvalg.

Knud Berggreen oplyste supplerende, at Anne Stochholm på grund af sit arbejde har været nødsaget til at udtræde af bestyrelsen med meget kort varsel, hvorfor Kirsten Mortensen, der var suppleant, var indtrådt i bestyrelsen.

Alle blev genvalgt.

Punkt 8 - Valg af mindst 2 suppleanter.

Knud Berggreen oplyste, at Beate Frank var villig til genvalg som suppleant og Pia Bjørndal opstillede som suppleant.

Begge blev enstemmigt valgt.

Punkt 9 - Valg af revisor.

Revisionsfirmaet RIR Revision blev genvalgt.

Punkt 10 - Eventuelt.

Et medlem foreslog, at parkeringspladserne blev opstregt, da det til tider var vanskeligt at finde en parkeringsplads.

Knud Berggreen henviste til beretningen, herunder den kommende renovering af kloakerne og meddelte, at en opstregning af parkeringspladserne nok burde afvente dette arbejde og en ny asfaltering.

Da ingen yderligere ønskede ordet, afsluttedes generalforsamlingen kl. 19.30, og formanden takkede forsamlingen for god ro og orden.

Som dirigent:

Knud Berggreen