

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

## **R E F E R A T**

**af ordinær generalforsamling i**

**Ejerforeningen Lodsgården**

**onsdag, den 14. maj 2008, kl. 19.00, på Dragør Badehotel.**

I alt var 38 ejerlejligheder repræsenteret på generalforsamlingen svarende til et samlet fordelingstal på 2.775 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:

Siden generalforsamlingen den 1. maj sidste år har bestyrelsen afholdt møde 10 gange. Det er væsentligt flere end vi normalt holder, men året har også været præget af nogle store projekter, hvoraf flere er længerevarende og stadig er i gang.

Det projekt, som har optaget os mest, skyldes resultatet af den kikkertgennemgang af vores kloaksystem, som vi har fået foretaget. Vi har kigget billeder og tegninger og hørt på flere forskellige løsningsmetoder fra hhv. Lyngholm og Per Årsleff. Efterfølgende har vi så

indhentet tilbud, og for nylig erfarede vi at der var mulighed for at vores rørskadeforsikring også kunne betale en del, så der fik vi hurtigt taget kontakt til forsikringsselskabet som bekræfter at vi er dækket for en del. Da der stadig er en hel del ukendte faktorer vil jeg ikke komme ind på præcise beløbstørrelser, men kan blot sige, at vi har forespurgt banken om finansiering på op til 2 millioner kroner – dette behandles under punktet forslag fra bestyrelsen.

Vi har også talt med et firma, som har beregnet at vi ved udskiftning af vores varmeanlæg skulle kunne opnå en årlig besparelse på 120.000 kr. Desuden ville vi blive mere miljørigtige da CO2-udslippet ville blive reduceret væsentligt.

Udskiftningen skulle finansieres via DONG og besparelsen skulle kunne betale investeringen over 5 år, så vores økonomi ikke ville blive belastet.

Dette er dog noget, som vi gerne vil have foretaget nogle yderligere beregninger på, før vi vil anbefale en sådan udskiftning.

På administrationsområdet kan vi også finde nogle besparelser, og da vores vedtægter angiver at administrator skal opsiges med et års varsel, sendte vi opsigelse til Lone Refshammer i december måned.

Det betyder ikke, at vi skal skifte administrator, men den kommende bestyrelse har fået mulighed for at kunne vurdere de tilbud som vi har modtaget. Og det er et punkt som jeg mener, bør afklares snarest og helst inden sommerferien.

Rengøringen er også et emne som vi har beskæftiget os med, og der er indhentet nogle tilbud. Vi er ved at få formalia på plads. Her kan vi desværre ikke opnå besparelser, men vi vil forhåbentlig få en bedre kvalitet.

Så havde vi også i sommer en sjælden og glædelig begivenhed, nemlig at vores vicevært, Michael, kunne fejre sit 25 års jubilæum som ansat i Lodsgården. Det blev fejret med en flot besøgt reception i vores selskabslokaler.

Vi har haft tre beboersager; en klage over hundegøen, hvor vi har henvist til administrator, en parabol der var opsat på fællesareal samt en sag omkring brugen af hobbyrummet i aftentimerne.

Jeg vil her gerne påpege, at tvister mellem beboere, som ikke lige kan afklares i mindelighed, vil blive henvist til administrator. Det er ikke bestyrelsens opgave at agere dommer eller politibetjent.

Jeg skal også sige et par ord omkring vores to mobilantenner; 3G-antenne kom op at køre i 1. juli, og afregningerne kommer fint til tiden, dog kan de ikke finde ud af at vi ikke er momspligtige, så de sender moms med, med det ekstra besvær dette giver os.

Telia har kontaktet os for at modernisere deres antenner, men deres løsningsforslag var ikke så kønt, så de må komme med et nyt forslag.

Af andre ting kan nævnes;

Buskadset fra pool-området er fjernet og der er sået græs,

Udskiftet en hoveddør til trappeopgang,

Vi har genindført containerordningen til andet affald end papir og køkkenaffald. Der vil endvidere komme en speciel container til pap, opstillet på kommunens foranledning - gratis.

Svømmebassinet har Michael skaffet maling til, så vi i hvert fald også kan male i år, og i 2009 og 2010.

Postkasser skal opstilles ved indgangen senest 31/12-2009

Brosten ved indkørslen er vores problem - ikke kommunens (Lone R. undersøger).

20 elmålere kan ikke fjernaflæses, det er ret mange som så skal manuelt aflæses ved årsskiftet.

Forsamlingen godkendte beretningen.

### **Punkt 3 - Forelæggelse af regnskab for 2007 til godkendelse.**

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

De samlede udgifter har andraget kr. 1.773.125,00. Der er indbetalt á conto kr. 1.938.398,00, og der er således et overskud på kr. 165.273,00, som foreslås overført til næste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **Punkt 4 - Budget for 2008.**

Ejerforeningens administrator Lone Refshammer forelagde bestyrelsens forslag til budget, der indebærer opkrævninger på i alt kr. 2.043.090,00 og således en mindre stigning i forhold til året før.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

### **Punkt 5 - Forslag fra bestyrelsen.**

Bestyrelsen fremsatte forslag om iværksættelse af renovering af ejerforeningens kloaker og henviste til den fremsendte skriftlige redegørelse.

Eksklusive eventuelle uforudsete udgifter vil udskiftningen i alt koste ca. kr. 2.500.000,00.

Ejerforeningens forsikringsselskab, Alm. Brand, har dog foreløbig tilkendegivet, at et beløb på ca. kr. 850.000,00 heraf vil være dækket under forsikringen.

Forventet restbeløb til finansiering af ejerforeningen udgør således ca. kr. 1.750.000,00.

Ejerforeningen foreslår udgifterne finansieret ved optagelse af et fælleslån, idet der ansøges om lån stort kr. 2.000.000,00 med henblik på at kunne dække eventuelle uforudsete udgifter.

Forslaget om kloakreovering, som anført, herunder at bestyrelsen optager fælleslån til finansiering af udgifterne blev enstemmigt vedtaget af fremmødte.

#### **Punkt 6 - Forslag fra medlemmer.**

Bestyrelsen oplyste, at der fra Lis Munkholm, Lodsgården 3 C, st. th. forelå forslag om etablering af låse på opgangsdøre, idet hun havde haft indbrud i sin lejlighed.

Forslaget var først modtaget af bestyrelsen den 5. maj, og der var derfor ikke p.t. nogen oplysning om, hvad et sådant projekt ville indebære af udgifter.

På formandens forslag vedtog generalforsamlingen herefter, at bestyrelsen skulle arbejde videre med forslaget og indhente tilbud på etablering af låse/dørtelefoner med henblik på forlæggelse på generalforsamlingen næste år.

I relation hertil henviste Knud Berggreen til det af bestyrelsen udarbejdede vejledende vedligeholdelsesbudget for perioden 2008 til 2016 for ejerforeningen, idet budgettet er udarbejdet på grundlag af den tilstandsrapport, der blev indhentet i ejerforeningen for et par år siden.

Vedligeholdelsesbudgettet er vejledende og tjener som "værktøj" for bestyrelsen.

Knud Berggreen gjorde desuden opmærksom på, at der i 2009 skal etableres nye postkasser i ejerforeningen iht. til lovgivningskrav herom.

#### **Punkt 7 - Valg af 3-5 bestyrelsesmedlemmer.**

Knud Berggreen og Steen Peter Svanholmer blev valg for 2 år og Jannie Gøtterup, Pia Sørensens og Kirsten Mortensen blev valgt for 1 år.

#### **Punkt 8 - Valg af mindst 2 suppleanter.**

Beate Frank blev genvalgt som suppleant og Henry Pedersen, Lodsgåden C 2, 2. th. blev nyvalgt som suppleant.

#### **Punkt 9 - Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet RIR Revision blev genvalgt.

#### **Punkt 10 - Eventuelt.**

Nogle af de fremmødte medlemmer, herunder Else Marie Andersen udbad sig nærmere oplysninger om, hvorvidt de medlemmer der selv havde bekostet udskiftning af vinduer skulle deltage i udgifterne i tilfælde af en senere fælles udskiftning af vinduer.

De pågældende medlemmer var af den opfattelse, at man ikke skulle betale igen, hvis man selv havde afholdt udgift til udskiftning af vinduer.

Knud Berggreen svarede, at bestyrelsen foreløbig ikke havde aktuelle planer om udskiftning af vinduer.

Bestyrelsen vil i øvrigt overveje problemstillingen, men gjorde opmærksom på, at udskiftning af vinduer ifølge vedtægterne er en fællesudgift.

Et medlem spurgte til eventuelle planer om udskiftning af hoveddøre, da disse generelt var i dårlig stand.

Knud Berggreen svarede, at der ingen aktuelle planer forelå, da andre projekter var mere påtrængende.

Da ingen yderligere ønskede ordet, afsluttedes generalforsamlingen kl. 20.00, og formanden takkede forsamlingen for god ro og orden.

Som dirigent:

---

Knud Berggreen