

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

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

### **af ordinær generalforsamling i**

### **Ejerforeningen Lodsgården**

**tirsdag, den 27. maj 2003, kl. 19.30, på Dragør Badehotel.**

I alt 40 ejerlejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen, nemlig nr. 2,3,5,7,8,9,14, 21,29,32,38,41,43,44,46,47,48,49,52,53,54,55,56,59,60,62,67,68,69,70,76,78,80,81,86,88,91,92 og 93, med et samlet fordelingstal på i alt 2.833 ud af 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:**

”Vi har udover den ordinære generalforsamling d. 24. april sidste år afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger henholdsvis d. 11. december 2002, hvor mobiltelefonantennen var til behandling, og d. 28. maj 2002, hvor grundkøbet blev endeligt vedtaget. Grundkøbet blev enstemmigt vedtaget, heldigvis, hvorimod antennesagen gav anledning til nogen

diskussion, men nu sidder antennen der. Lejemålet begyndte d. 1. februar 2003. Bestyrelsen havde mandat til at vælge mellem 2 betalingsformer, og vi valgte en leje på kr. 30.000,00 pr. år med tilskrivning af 3% rente pr. år over en tiårig periode.

Generalforsamlingerne er jo refereret og forhåbentlig også læst.

Derimod er der grund til at nævne nogle af de spørgsmål, vi har drøftet på 3 bestyrelsesmøder, der afholdtes i juni, september og april.

#### Forsikringer:

I forbindelse med et indbrud i fyrkælderens sidste sommer fik vi diskuteret vore forsikringer, og der blev nytegnet en bestyrelsesansvarsforsikring, en retshjælpsforsikring og den vigtigste en stikledningsforsikring. Den omfatter vandrør, varmerør, gas- og olieledning, afløb og El- og TV-kabler. Er en ledning mindre end 30 år gammel, er dækningen 100%. En forsikring som denne ville angiveligt have sparet os for mange penge.

Ved en stikledning forstås alle ledninger udenfor og mellem bygningerne.

Vedtægtsændringerne, som skal til afstemning i aften, har vi også brugt tid på, men selvfølgelig har administrator haft det største arbejde her.

Beboerne i blok B har følt sig generet af røg fra grill i pool-området. Vi overvejer at lave en grillplads i det sydvestlige hjørne opbygget af gasbetonsten.

Et forslag til altanlukninger fra Berith Bodholdt kunne ikke behandles. Der manglede detaljer i forslaget, og i øvrigt afveg forslaget fra de vedtagne regler.

#### Vedligeholdelsesarbejder:

Som det ses af det udsendte notat om forestående projekter, så venter der nogle betragtelige udgifter. Vi ved ikke før en gang i juni, hvor store de bliver. Men det tegner til, at vi på budgettet for 2004 må forberede os på væsentlige hensættelser til grundfonden. Vi har for få likvide midler.

Det er uholdbart at hver gang, der kommer uforudsete udgifter, må vi i gang med overvejelser om, hvorvidt vi har penge til det. Man tror det måske ikke, men vi ryster jo på hænderne, når vi skal bruge penge.

#### Opgravninger i pool-området:

Hvis nogen har spekuleret på, hvad der foregår omkring poolen, så er forklaringen, at der blev konstateret et vandspild sidste sommer, som ikke alene kunne forklares ved fordampning, selvom vi havde mange solskinstimer. Så rørene ind til fyrrummet skal checkes/udskiftes. Det vil også få den effekt, at Michael får bedre muligheder for at rense vandet for de urenheder, der kommer ovenfra.

Renovation:

Det har vist sig, at vi kan få afhentet storskrald en gang om måneden efter aftale med kommunen. De forlanger blot, at der bliver sorteret i hvidevarer, bygningsaffald og elektronik. Det kunne spare os for en del af udgifterne til containerne.

For at undgå at se på storskrald i tiden mellem to afhentninger, kunne det være hensigtsmæssigt at frigøre poserummet i blok A til opsamling. Det kunne ske på den måde, at vi der fik leveret (gratis) to 1600 liters containere opstillet udendørs. Det kræver desværre en dispensation fra nogle byggevedtægter, at få blændet skakterne, men fik vi ikke dem, kunne ordningen fungere alligevel. I forvejen bringer de fleste beboere i blok A selv poser ned og fylder dem i to udendørs stativer. Michael er villig til at slæbe de få poser fra nedfaldsskakterne over i et andet poserum.

Men i alle tilfælde kræver det accept fra beboerne i blok A. Det vil vi forsøge at få.

Det kan oplyses, at hækplanterne gror godt.”

Formanden opfordrede derefter til kommentarer og bemærkninger fra de fremmødte.

Flere beboere var utilfredse med, at der ligger meget affald i kælderen i blok B i form af emballage, papaffald mm..

Formanden svarede, at det jo også er op til beboerne selv at holde orden.

Beretningen blev godkendt.

### **Punkt 3 – Forelæggelse af regnskab for 2002 til godkendelse.**

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

For så vidt angår ejerforeningens regnskab, har de samlede udgifter andraget kr. 1.760.413,-. Der er indbetalt a/c kr. 1.833.705,-, og der er herefter et overskud på kr. 73.292,-, som bestyrelsen foreslår overført til næste år.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Administrator forelagde herefter regnskabet for grundfonden, som har haft en samlet indtægt på kr. 1.119,-. Beløbet blev overført til næste år, og regnskabet blev enstemmigt godkendt.

### **Punkt 4 – Budget for 2003.**

Administrator, advokat Lone Refshammer, forelagde budgettet.

Der opkræves i alt kr. 1.884.465,00, hvilket svarer til en forhøjelse på i alt kr. 50.000,00 eller en beskedent forhøjelse af fællesudgifterne i forhold til året før.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

#### **Punkt 4a – Forslag fra bestyrelsen.**

Bl.a. som følge af vedtagelsen på forrige års generalforsamling om ejernes køb af grunden havde bestyrelsen udarbejdet forslag til ændring af vedtægterne.

Forslaget indebærer ændringer i vedtægternes §8, 9,10, 11,12,19 og 22.

Forslagene var som følger:

##### **Ad § 8 Grundfond.**

De to første afsnit i § 8 udgår. *I stedet indsættes følgende: Generalforsamlingen kan med almindeligt flertal vedtage at der til bestridelse af de fælles udgifter til vedligeholdelse og forbedring af ejendommen foretages en opsparing, hvortil ejerne årligt skal bidrage med et beløb, der dog ikke bør overstige 10% af det årlige ordinære fællesbidrag, eksklusive varme. Generalforsamlingen kan dog, ligeledes med almindeligt flertal beslutte yderligere opsparing i nødvendigt omfang til konkrete større vedligeholdelsesarbejder.*

Næstsidste afsnit i nuværende § 8 udgår.

##### **Ad § 9 Generalforsamling.**

I § 9 e, pkt. 1 ændres ordet "administrators" til "formandens".

##### **Ad § 10.**

I § 10a, 2. punktum, tilføjes efter "ægtefæller": "og samlevere".

##### **Ad § 11.**

I stk. 1 udgår resten af bestemmelsen efter "bestyrelsens instrukser". 3. og 4. afsnit udgår. Bestemmelserne er ikke længere aktuelle.

##### **Ad § 12.**

Anden sætning "Det første regnskabsår går fra 1. oktober 1973 til 31. december 1974" udgår. Bestemmelsen er ikke længere aktuel.

#### **Ad § 19 Medlemmernes rådighedsret.**

§ 19, stk. 3, bortset fra sidste punktum udgår af vedtægterne, idet ejerne har købt grunden.

Side 14, 5. afsnit, 1. sætning. Der foretages følgende ændring/omformulering: "I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed i sin helhed har foreningen overfor lejerens *de samme rettigheder* som en ejer har overfor en lejer ....

Den oprindelige bestemmelse er forkert formuleret.

#### **Ad § 22 Midlertidige bestemmelser.**

Bestemmelsen udgår, da den ikke længere er aktuel..

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten meddelte, at der ikke var fremmødt 2/3 på generalforsamlingen og for at være vedtaget, skal forslaget derfor vedtages endnu en gang på en ekstraordinær generalforsamling med 2/3 flertal.

#### **Punkt 5 - Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder m.v.**

Bestyrelsen havde sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen udsendt notat om svalegange, trappenedgang, skiltning mm.

Knud Berggreen oplyste, at tilstanden på svalegangene i blok A muligvis er alvorlig, og bestyrelsen har derfor bestilt en tilstandsrapport fra en ingeniør. Rapporten forventes at foreligge primo juni måned.

For så vidt angår problemerne med glatte trappenedgange blev det vedtaget, at man nu skal forsøge med pålægning af skridbånd på en enkelt trappenedgang for at konstatere, om det fungerer. Bestyrelsen vil forsøge at få prøvemontering af skridbånd udført inden udgangen af juni måned. Hvis løsningen er tilfredsstillende, vil der af håndværkere blive pålagt skridbånd på øvrige trappenedgange.

Forsamlingen drøftede herefter, om ejerforeningen skal opsætte en flagstang. En vejledende afstemning blandt de fremmødte viste, at der ikke var entydigt flertal.

**Punkt 6 – Forslag fra medlemmer.**

Else Marie Andersen havde stillet forslag om, at nogle af ejerne får tilladelse til at opføre en carport på fællesområdet.

Niels Arne Dall Hansen kommenterede forslaget. Han oplyste, at bestyrelsen ved flere lejligheder havde drøftet muligheden for carporte, men var kommet frem til, at der var mange problemer involveret i sagen.

Niels Arne Dall Hansen opfordrede derfor til, at de der måtte være interesserede i en carport skulle danne et carportlaug, som så måtte fremkomme med et detaljeret forslag til vedtægter for laug.

Der skulle i givet fald betales en leje til ejerforeningen for benyttelse af det areal, der eventuelt blev anvendt til carporte, ligesom de, der var medlemmer af laug, selv skulle vedligeholde carportene.

Bestyrelsen fandt især, at videreoverdragelse af carporte i forbindelse med salg af lejlighed kunne give problemer.

**Punkt 7 – Valg af bestyrelsesmedlemmer.**

Knud Berggreen oplyste, at bestyrelsen bestod af Niels Arne Dall Hansen, Anne Stockholm, Pia Bjørndal, Kenn Rønne samt ham selv.

Alle bortset fra Kenn Rønne var villige til genvalg.

Som nyt medlem til bestyrelsen blev foreslået Kirsten Mortensen, Lodsgården 3B, 1. th..

Niels Arne Dall Hansen, Knud Berggreen, Anne Stockholm og Pia Bjørndal blev enstemmigt genvalgt, ligesom Kirsten Mortensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

**Punkt 8 – Valg af mindst 2 suppleanter.**

Som suppleanter blev valgt Pia Sørensen, Lodsgården 2B, st. tv., samt Thorbjørn Jans, Lodsgården A206, 2..

**Punkt 9 – Valg af revisor.**

Revisionsfirmaet RIR Revision blev genvalgt.

**Punkt 10 – Eventuelt.**

Knud Berggreen gjorde under dette punkt opmærksom på, at hvis man ønskede at ændre TV-pakke fra stor til lille eller omvendt, skulle han have besked inden d. 1/6-2003.

Knud Berggreen oplyste supplerende, at TV2 Zulu var udgået af programpakken, idet TV2 Zulu med virkning fra 1. januar 2003 i modsætning til tidligere opkrævede kr. 12,00 pr. måned pr. medlem. Da man i antenneforeningen havde vedtaget, at der ikke måtte ske stigninger blev kanalen udtaget.

Knud Berggreen oplyste desuden, at der senere på året ville blive foretaget en afstemning om hvilke kanaler, der skal indgå i programpakken.

En beboer spurgte til el-aflæsning af det individuelle forbrug. Knud Berggreen forklarede, at målerne aflæses elektronisk via aflæsning til en PC'er, der er anbragt i ejerforeningens kælder.

Else Marie Andersen spurgte til ejerforeningens grundfond herunder grundfonds regnskabet. Knud Berggreen oplyste, at vedtagelsen af ændringen af vedtægterne indebærer, at der fremover bliver aflagt et regnskab, der også indeholder grundfonden i stedet for som nu, hvor man har 2 regnskaber.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at man allerede nu til sommer vil etablere en grillplads i ejerforeningen.

Bestyrelsen oplyste, at swimmingpoolen endnu ikke er færdigrepareret, og at den desuden skal males. Janni Gøtterup forespurgte til etablering af mere lys i indkørslen til ejerforeningen, hvor der er meget mørkt. Knud Berggreen svarede, at han mente, kommunen var ansvarlig for belysningen. Bestyrelsen vil rette henvendelse til kommunen for at høre, om belysningen kan forbedres.

Da ingen yderligere ønskede ordet, afsluttedes generalforsamlingen kl. 21.25.

Som referent:

Som dirigent:

---

Lone Refshammer

---

Knud Berggreen