

Ejerforeningen Lodsgården
Referat af ordinær generalforsamling
Torsdag den 3. maj 2018

**Ordinær Generalforsamling i E/F Lodsgården, Dragør. Afholdt på Restaurant Beghuset
torsdag den 3. maj 2018 kl. 19.00**

Repræsenteret på generalforsamlingen var efter antal 32 og heraf 3 ved fuldmagt eller efter fordelingstal 2265 ud af 6216 stemmeberettiget fordelingstal. Fra Boligexperten Administration A/S var mødt Helle Larsen (HL) og Rasmus Hjort Jensen (RJ).

Dagsorden

Bestyrelsens udpegning af dirigent og referent.

1. Formandens aflæggelse af årsberetning.
2. Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse.
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget, herunder fastsættelsen af størrelsen af den enkelte ejers periodevise betaling.
4. Drøftelse af større vedligeholdelsesarbejder, fortsættelse med udskiftning af vinduer.
5. Forslag fra bestyrelsen.
 - 1) Forslag om udskiftning af vaskemaskiner samt etablering af elektronisk reservationstavle med betaling.
 - 2) Forslag om udskiftning af el-målere, varmemålere samt leverandør
 - 3) Forslag om udvidelse af tidsrummet for brug af svømmebassinet
 - 4, 1) Forslag vedrørende poolområdet 1.
 - 4, 2) Forslag vedrørende poolområdet 2.
6. Forslag fra medlemmer, forslag skal være formanden i hænde senest den 25. april 2018.
7. Valg af bestyrelsesmedlemmer: I år 2 stk, således vedtægtens §10 stk. a. opfyldes.
På valg er: Formand Knud Berggreen, som er villig til genvalg, og bestyrelsesmedlem Kim Eisenhardt, som ligeledes er villig til genvalg.
8. Valg af mindst 2 suppleanter.
9. Valg af registreret eller statsautoriseret revisor. Nuværende revisor er RIR Revision
10. Eventuelt,
Intet kan besluttes under "Eventuelt".

Bestyrelsens udpegning af dirigent og referent

Helle Larsen (HL) Boligexperten Administration A/S, blev af bestyrelsen udpeget til dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Rasmus Jensen (RJ) blev af bestyrelsen udpeget til referent.

Pkt. 1 Formandens aflæggelse af årsberetning.

Formanden Knud oplyste at den nedenstående beretning på forhånd var blevet sendt ud til beboerne:

Lodsgården – Bestyrelsens beretning ved generalforsamlingen

Siden generalforsamlingen den 25. april sidste år har vi afholdt 1 ekstraordinær generalforsamling. Bestyrelsen har afholdt møder 8 gange, hvilket er på niveau med året før. Bestyrelsen er også i løbende dialog via e-mails, hvor vi behandler de rutinesager der opstår.

Bestyrelsen har ansvaret for, at driften af ejendommen foregår på en forsvarlig måde. Vi har både en vicevært og et administrationsselskab til at håndtere den daglige drift og bestyrelsen har derfor primært fokus på vedligeholdelsen af ejendommen og de omkringliggende fællesområder.

Vi har Michael, der som vicevært har ansvaret for at holde Lodsgården pæn og nydelig. Han får efter behov hjælp af Per og Frede. Vi har kontakt med et ejendomsfirma som kan træde til i tilfælde af ferier og sygdom, hvis det skulle blive nødvendigt. Der fejles sne og saltes næsten i døgndrift, hvis der er behov for det, holdes orden, udføres småreparationer – og i det hele taget er det de pæne og trygge omgivelser som gør det rart at bo i Lodsgården.

Lodsgården er et forholdsvist fredeligt sted. Videokameraerne har haft den præventive virkning, som vi håbede på, så der er ingen hændelser at rapportere om.

Tre gange har der været vandskader i lejligheder. Begge gange har der været tale om utætheder i lejlighederne oven over. Et af tilfældene blev rigtig dyrt for den ejer, hvor der var en utæt radiator, da vedkommende bare havde ladet stå til, og forsikringen ikke dækkede. Dette viser bare hvor vigtigt at man som ejer eller lejer hurtigt melder opståede utætheder i installationerne. Under blok C har der også været brud på et vandrør. Dette blev lukket ved påsætning af en klemme, som vi også har andre steder. Og der har været en utæt radiator mere som er udskiftet, denne utæthed har dog ikke forvoldt nogen skader.

Selskabslokalet blev sat i fin stand året før. Det ser ud som om det har givet beboerne lyst til at bruge det noget mere, og det bliver stort set brugt 1 til 2 gange om måneden. Der er dog stadig god plads i kalenderen, så husk at vi har et dejligt lokale, hvis der skal holdes et eller andet arrangement.

Renovering af svømmebassinet er en helt anden historie, som nærmest er blevet en gyser. Vi satte arbejdet i gang allerede i juni/juli måned, men ikke så snart mureren var begyndt, begyndte det at regne. Og det blev bare ved med at regne. Det har nok været den vådeste sommer/efterår i mands minde. Og det betød store forsinkelser og krav til en anden måde at arbejde på.

Forsinkelserne gjorde også at vi blev bekymret for montering af kantfliser, da det helst ikke skulle blive frostvejr. Så ville det nemlig ikke holde. Men der blev lige et par tørvejrskdage, og fliserne blev lagt og beskyttet med vintermåtter. Alt i alt blev dette projekt nok dobbelt så dyrt som forventet og arbejdet har fyldt rigtig meget i vores dagligdag.

Men selv om svømmebassinet har fyldt meget, så er der alligevel blevet plads til andre ting: Tørrerummet, som blev indrettet i vaskeriet, bliver også flittigt brugt, og antallet af fritstående tørrestativer i vaskeriet er minimalt, til manges tilfredshed.

Der er i samråd med Schoutgården blevet fældet en del gamle træer i skellet. Vi har også fået installeret en ekstra vaskemaskine og foretaget revision af vaskereservationslåsene.

Der er blevet lagt nye fliser flere steder; indgangene til stuelejlighederne i blok A samt opgange i Blok A og indgangen til vaskeriet har fået nye fliser, da en meget stor del var knækket eller

smuldret så meget, at der varen risiko for at nogen ville falde og komme til skade. I samme omgang fik vi lagt fliser ud for selskabslokalet.

Vi har også fået udført reparation af skader på brystværn, da der var begyndt at brække stykker af.

Vi har også taget systemet PROBO i brug. Det er et system som vi har fået tilbudt gratis som kunde hos Boligexperten, og som kan bruges til kommunikation og dialog mellem beboerne og mellem beboere og bestyrelsen. For eksempel kan Michael sende akutmeddelelser ud via SMS til de tilmeldte beboere, hvis der opstår noget akut i ejendommen - Det kan for eksempel være strømafbrydelser eller sprængte vandrør.

Når systemet bliver mere udbygget vil man også kunne reservere selskabslokalet gennem dette. Vi har også efterhånden fået styr på fremlejekontrakterne. Der er tale om at omkring 20% af lejlighederne er udlejet, så det er også et område som vi skal have fokus på. Der var en meget stor del, af dem vi havde kendskab til, som var udløbet eller helt manglede.

Og endeligt har vi også nedsat et "Grønt udvalg" bestående af Birgitte og Jesper til at få idéer til forskønnelse af udendørsområderne.

Næste fokusområde er udskiftning af vinduer på nordsiden af Blok A samt udskiftning af vinduer og døre på altanerne på samtlige blokke. Det var meningen at vi ville begynde på dette her i maj måned, men det er blevet lidt forsinket.

Dette var bestyrelsens beretning. Hvis der er interesse i hvad bestyrelsen ellers har fået tiden til at gå med, så ligger alle referater fra bestyrelsesmøderne på foreningens hjemmeside.

Der var følgende bemærkninger og kommentarer til beretningen:

- En beboer påpegede, at der havde været biltyveri og satte derfor spørgsmålstegn ved funktionsdygtigheden af videoovervågningen. Bestyrelsen forklarede, at der havde været strømafbrydelse og at videoovervågningen havde været koblet til vaskeriet, hvorfor det var lukket om natten. Der var dog kommet styr på dette nu.

Der var ikke yderligere til bestyrelsens beretning, hvorefter denne blev taget til efter retning.

Pkt. 2 Forelæggelse af årsregnskab til godkendelse

HL gennemgik årsrapporten for år 2017. Årsrapporten udviste et underskud på årets resultat på 345.842 kr. Det større underskud end budgetteret, skyldes primært foreningens udgifter til swimmingpool, som er blevet markant dyrere end forventet.

Der var enkelte opklarende spørgsmål, som HL kunne svare på:

- Administrationsudgifter var større end budgetteret pga. afholdelse af ekstraordinær generalforsamling.
- Posten vedligeholdelse af festsal indeholdte primært udgifter til inventar.
- Posten gartner og haveanlæg indeholdte primært udgifter til bænkesæt, fældning af træer og buskerydder.
- Posten diverse materialer indeholdte primært udgifter til vejsalt & salt til blødgøringsanlæg, afmærkning af vejstriber og diverse varer fra Georg Rauh miljø.
- Posten advokat indeholdte primært udgifter til tinglysning af vedtægtsændringer vedtaget på ordinær og ekstraordinær generalforsamling 2017.

En del af foreningens beboere var utilfredse med den store udgift til swimmingpoolen, og de løbende regninger der blev ved med at komme. Bestyrelsen forklarede, at projekter af denne størrelse tit kommer til at skride ift. budgettet, hvilket også har været tilfældet her. Der havde været en del udfordringer, hvor blandt andet udgifter til murer blev dyrere end forventet. I forlængelse heraf ønskede en beboer mere fokus på andre projekter.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 3 Godkendelse af kommende års driftsbudget

Helle Larsen gennemgik budgettet for 2017, som lagde op til uændret fællesudgifter.

I og med budgettet var dannet på baggrund af en oprettelse af en kassekredit på kr. 500.000,-, gjorde HL forsamlingen opmærksom på, at hvis man valgte at godkende budgettet, ville man også godkende en etablering af en kassekredit på kr. 500.000,00 i Danske Bank.

I forlængelse heraf oplyste bestyrelsen at, pga. de store udgifter til swimmingpoolen, vinduer og selskabslokaler, var der opstået et likviditetsproblem, hvorfor kassekrediten på kr. 500.000,- ønskes oprettet. Der kunne yderligere oplyses, at renten på kassekrediten ville være 4,25%. Der betales kun rente af de penge, som foreningen vælger at bruge. Bestyrelsen forsikrede forsamlingen om, at kassekrediten kun ville benyttes hvis det var nødvendigt.

En beboer var utilfreds med oprettelsen af kassekrediten og ønskede at vide, hvor længe man kunne forvente at kassekrediten varede. Bestyrelsen forklarede, at kassekrediten skal til genforhandling om 3 år og den primært skal bruges på vedligeholdelsesarbejder.

En anden beboer tilsluttede sig holdningen om, at kassekrediten var en dårlig idé og foreslog, at man i stedet lavede en stigning i fællesudgifterne til at finansiere udgifterne. Bestyrelsen kunne oplyse, at man ingen intentioner havde om at lave en stigning i fællesudgifter, da de i forvejen lå i den høje ende. Dette ville heller ikke dække det likviditetsproblem, som der var her og nu. Som svar hertil, foreslog en beboer et engangsindskud, som foreningens beboere skulle betale.

En stillede spørgsmål til udskiftningen af vinduerne, da beboeren ikke mente, at de var rådne men kun utætte. Bestyrelsen forklarede at vinduerne var gamle og ikke energivenlige og det dermed var nødvendigt at lave en udskiftning. Vinduerne ville blive udskiftet over en årrække og der blev tilføjet, at det ville blive væsentligt dyrere, at udskifte vinduerne individuelt, end hvis man tog samtlige vinduer under et projekt.

Eftersom budgettet indeholdt forslag, som endnu ikke var vedtaget, valgte HL at udskyde godkendelsen af budgettet til punkt 5.

Pkt. 4

Formanden orienterede om de igangværende vedligeholdelsesarbejder. Det var primært udskiftningen af vinduerne som der blev brugt tid på. Formanden forklarede, at det var økonomien der styrede tempoet i projektet, pga. det nuværende likviditetsproblem. Udskiftningen af vinduerne ville foregå etapevis og indenfor foreningens økonomi.

En beboer henviste til afsnittet om vandskader i bestyrelsens beretning, og påpegede at vandtrykket var dårligt og varmt vand var en sjælden luksus. Bestyrelsen var opmærksom på

problemet, og havde diskuteret det på adskillige bestyrelsesmøder. Problemet var opstået, fordi rørene kalkede mere og mere til. Bestyrelsen ville arbejde videre med sagen.

Der var i forbindelse med indhentningen af tilbud på nye lamper til svalegangen, en ejer som ytrede sin utilfredshed med disse. Beboeren mente ikke, man bør udskifte lamperne når de allerede virkede og at man heller ikke behøvede, at opsætte én ud fra hver dør. Bestyrelsen forklarede, at lamperne ikke lyser som de skal og de bruger meget strøm. Herudover kunne der oplyses at de nuværende lamper ikke er jordforbundet, hvilket de skal være. Det seneste indhentede tilbud lød på kr. 113.000,- for samtlige svalegange, opgange og kælderområde. Der var samtidigt mulighed for, at få et tilskud.

Pkt. 5, Forslag 1, 2, 3, 4,1 samt 4,2 fra bestyrelsen.

Forslag 1: Forslag om udskiftning af vaskemaskiner samt etablering af elektronisk reservationstavle med betaling.

Bestyrelsen motiverede forslaget.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 2: Forslag om udskiftning af el-målere, varmemålere samt leverandør

Bestyrelsen motiverede forslaget. Bestyrelsen oplyste, at såfremt forslaget ikke stemtes igennem, ville Brunata komme og udskifte målerne på foreningens regning.

Der var enkelte opklarende spørgsmål som bestyrelsen kunne svare på:

- Der er indhentet tilbud fra fire forskellige leverandører
- Prisen er inkl. alt, herunder opsætning og montering.

Der var en del beboere, som syntes, at det var svært at forholde sig til finansieringen da man også skulle tage stilling til andre forslag, samtidigt med man havde den store udgift til swimmingpool. Der var en fælles holdning om, at kr. 262.000,- var meget at skulle give i indeværende år, hvorfor der blev foreslået, at dele udgiften op, således det kun var udskiftningen af varmemålerne, der foretages og man venter med el-målerne til januar 2019. Bestyrelsen tilsluttede sig denne holdning, dog gjorde bestyrelsen forsamlingen opmærksom på, at prisen muligvis ville stige da tilbuddet er indhentet som en samlet løsning. Yderligere, havde man heller ikke fået bekræftet af CASI, at man kunne dele tilbuddet op, men bestyrelsen var fortrøstningsfulde og regner ikke med, at dette ville være et problem.

Forslaget blev herefter ændret til, at hvis man stemte for, ville investeringen opdeles i to, således at det kun var varmemålerne som blev betalt i 2018 og man ville vente med betaling af el-målerne til januar 2019.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor stemmerne fordelte sig således:

Ja: 31 / Blank: 0 / Nej: 1

Forslaget blev således vedtaget.

Forslag 3: Forslag om udvidelse af tidsrummet for brug af svømmebassinet

Bestyrelsen motiverede forslaget.

En beboer var positiv overfor forslaget, men mente ikke, at forslaget skulle gælde i weekender og på helligdage. Da der ikke var nogen, der havde indvendinger herimod, blev forslaget således ændret til, at forslaget kun er gældende på hverdage.

Forslag blev herefter sat til afstemning, hvor stemmerne fordelte sig således:

Ja: 31 / Blank: 0 / Nej: 1

Forslaget blev således vedtaget.

Forslag 4.1 + 4.2: Forslag vedrørende poolområdet 1 & 2.

Forslagsstiller motiverede forslaget.

En beboer mente, at man bør udskyde forslaget til næste år, da man stadig mangler at betale de resterende udgifter til swimmingpoolen. En anden beboer, mente, at når man alligevel skulle ud og bruge så mange penge, kunne man ligeså godt få dette forslag med, da det jo også er i foreningens interesse.

Der blev fra en beboers side af, foreslået, at man opsætter 3-4 betonrør, også kan den enkelte beboer selv medbringe grill. Bliver dette gjort, vil man slippe for vedligehold samt rengøring. Forslaget blev taget til efterretning af forslagsstiller.

Da de to forslag blev slået sammen, blev forslaget ændret til en bevilling på kr. 40.000,- til forslagsstiller, som der efterfølgende kunne bruges på poolområdet.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 5: Endelig godkendelse af budget

Da man nu havde gennemgået de forslag som vedrørte budgettet, kunne man nu tage det endelige budget til afstemning.

HL opsummerede budgettet:

- Der vil ske etablering af kassekredit på kr. 500.000,-
- De budgetterede poster "Poolområde 1" og "Poolområde 2", ville blive sammensat og have en samlet sum på kr. 40.000,-.
- Den budgetterede post "Udskiftning af el måler / varmemåler" reduceres til kr. 91.000,- fra kr. 262.000,-.

En beboer ville vide, hvad der var af udgifter til kassekreditten. Bestyrelsen kunne oplyse at udgifter til kassekreditten, kun ville bestå af renter og en etableringsudgift. Der vil således ikke være nogen provision, at skulle betale. Etableringsudgiften vil være kr. 7.500,-.

Efter en del beboere havde ytret sin utilfredshed med kassekreditten, blev der igen opfordret til at lave en stigning i fællesudgifterne. Dette var noget bestyrelsen i samråd med administrator ville

tage til efterretning og evt. komme med et udspil til 2019 budgettet ved næste ordinære generalforsamling.

Budgettet blev herefter sat til godkendelse, hvor stemmerne fordelte sig således:

Ja: 27 / Blank: 2 / Nej: 3

Budgettet blev således godkendt.

Pkt. 6: Forslag fra medlemmer

Forslag 1: Forslag om ladestation til elbiler:

Da forslagsstiller ikke var til stede, og ingen af de fremmødte ønskede at overtage det, blev forslaget trukket tilbage.

Forslag 2: Renovering og vedligeholdelse af indgange og trapper:

Forslagsstiller motiverede forslaget.

HL konstaterede, at forslaget ikke kunne vedtages, da der ikke var noget økonomisk grundlag for projektet.

Pkt. 7 Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Formand Knud Berggreen og bestyrelsesmedlem Kim Eisenhardt var begge på valg, og var villige til at modtage genvalg.

Begge blev valgt.

Birgitte Holten Hansen ønskede at fratræde bestyrelsen, og bytte plads med suppleant Jesper Duus.

Da ingen havde indvendinger herimod, blev dette vedtaget.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Janni Gøtterup	På valg 2019
Kim Eisenhardt	På valg 2020
Jesper Duus	På valg 2019
Christian Weber	På valg 2019
Formand Knud Berggreen	På valg 2020

Pkt. 8

Bestyrelsen anbefalede at suppleanterne består af 2 personer.

Karsten Jul Brædder opstillede som suppleant, og blev valgt.

Birgitte og Karsten blev valgt for en 1-årig periode.

Birgitte Holten Hansen

På valg 2019

Karsten Jul Brædder

På valg 2019

Pkt. 9

RIR Revision blev genvalgt som revisor.

Pkt. 10 Eventuelt

Følgende punkter blev behandlet under punktet eventuelt:

- Ønske om bedre høreforhold til næste generalforsamling. En projektor blev foreslået.
- Næste gang der skal foretages store vedligeholdelsesarbejder o. l. ønskedes der mere indflydelse fra foreningens medlemmer.
- Mulighed for flagning, og ikke bare til private anliggender. Hvis dette ønskes, opfordrede bestyrelsen til, at der var nogle der meldte sig til at stå for flagningen.

Dirigent

Formand

Helle Larsen

Knud Berggreen

Bestyrelsen:

Kim Eisenhardt

Jesper Duus

Christian Weber

Janni Gøtterup

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Helle Luther Leander Larsen

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-543422300699

IP: 85.129.0.210

2018-06-07 10:56:28Z

NEM ID 

Kim Eisenhardt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-708530282205

IP: 109.57.52.54

2018-06-07 14:31:18Z

NEM ID 

Janni Gøtterup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-617768327324

IP: 77.241.131.253

2018-06-07 16:00:56Z

NEM ID 

Knud Ulf Berggreen

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Lodsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-495853689303

IP: 62.107.255.146

2018-06-07 16:23:00Z

NEM ID 

Birgitte Holten Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-263125707229

IP: 212.10.139.17

2018-06-12 21:40:49Z

NEM ID 

Christian Hauberg Weber

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: E/F Lodsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-864909004174

IP: 212.10.139.192

2018-06-15 14:41:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: M4XSU-FJ83J-M41XM-VJKYG-X76YG-Z6LVL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>