



ADVOKATERNE

EJENDOMSADMINISTRATIONEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT i Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Torsdag den 7. april 2011 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gl. Ladegaard. Generalforsamlingen blev afholdt på Københavns Tekniske Skole, Julius Thomsens Gade 5, i festsalen.

Generalforsamlingen var indkaldt med henblik på behandling af følgende dagsorden:

Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslår Henrik Vagner som dirigent.

- 1) **Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.**
- 2) **Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.**
- 3) **Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.**
Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne bliver forhøjet med 3,5 % med virkning fra 1.1.2011. Forhøjelsen er indarbejdet i budgettet.
- 4) **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
På valg er Hans-Otto Loldrup og Dorte Gabs, der modtager genvalg.
Ole Bay-Schmith, Henrik Vagner og Peter Hedegaard Knudsen er valgt til 2012.
- 5) **Valg af statsaut. revisor.**
- 6) **Indkomne forslag.**
Forslag fra bestyrelsen.
a) Ændring af vedtægternes § 26, 4. afsnit, 2. punktum jf. vedlagte.
- 7) **Eventuelt.**

Formanden Ole Bay-Schmith bød velkommen, advokat Bo Andersen fra administrationen blev valgt til referent, og som dirigent valgtes Henrik Vagner fra bestyrelsen, som konstaterede ved de mødendes tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, og at 35 ejere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen.



Ad punkt 1 – Beretning.

Formanden Ole Bay-Schmith aflagde beretningen for det forløbne år og indledte med at byde velkommen til de nye ejere i foreningen. Som særlig information til disse, blev foreningens hjemmeside samt øvrige informationsmateriale præsenteret.

Bestyrelsen har haft et rigtig travlt år med 15 ordinære og 9 ekstraordinære møder. Herudover har formanden haft 16 møder med viceværten i f.m. godkendelse af fakturaer og tilrettelægning af håndværkernes arbejde.

Bestyrelsen er tilfredse med regnskabet fra år 2010, på trods af følgende store udgifter:

*Renoveringen af varmecentralen Herman Triers Plads 4 kostede ca. 500.000,00 kr., og nu er alle 3 varmecentraler renoveret

* Ejendommen er blevet E-mærket med et D, og det er fint for en så gammel ejendom. Det har kostet ca. Kr. 75.000 og denne E-mærkning gælder i 5 år

* Uforudsete murreparationer på Herman Triers Plads 4 omkring vinduer kostede desværre omkring 400.000,00 kr. Dette punkt blev senere berørt fra salens side, og bestyrelsen redegjorde nærmere for denne særlige udgift

*Det kolde vintervejr med sne og is havde været hårdt mod taget, og der var knækket en hel del tagsten, der blev repareret via lift

* Den hårde vinter krævede indkaldelse af ekstern hjælp til snerydning, og det gav uforudsete ekstra omkostninger.

*Der har været foretaget nødvendig kloakreparation hos konditoren. Øvrige kloakreparationer må vente til et senere tidspunkt.

*Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at man skal behandle elevatorerne ordentligt. Det havde på et år kostet mere end 100.000,00 kr. i reparationer i forbindelse med hærværk og overbelastning. Der er tale om gamle elevatorer, som man skal tage særlig hensyn til.

* I det forløbne år har det været nødvendigt, at fortsætte med asfaltereparationer i gården til ca. 8.000 kr.

Det koster foreningen ca. 145.000 kr. pr. år, at kommunen har tiltvunget sig renholdelsen af fortovene. Bestyrelsen er meget utilfreds med den ringe eller manglende renholdelse og har flere gange klaget til kommunen, samt bedt om aktindsigt, særligt med henblik på frekvensen af kommunens indsats.

Der har været foretaget 5 års gennemgang af gadesidens vinduer, og ikke alle reparationer var dækket af garantien. Bestyrelsen vil, sammen med andet informationsmateriale, omdele brochure fra Rationel Vinduer med forslag til egen vedligeholdelse af bl.a. glideskinner i vinduerne.



Formanden gjorde endvidere opmærksom på, at i 2012 bliver ejendommen 80 år, og i så gammel en ejendom, må vi forvente, at udgifterne til vedligeholdelse er stigende.

Ejendommens vicevært, Anders, går på pension, og der var afskedsreception den 29. april mellem 14 og 16.

Det blev påpeget, at der stadig er problemer med parkering i gården, og mærkeligt nok er det næsten altid de samme biler, der ikke kan finde P-pladser på gaden, når der er arrangementer i Forum eller Konservatoriet. Problemet er dog blevet mindre, måske fordi både beboere og bestyrelsen har kontaktet Politiet via 114, som herefter ringer til bilens ejer og beder om at få den flyttet.

Der er heldigvis kommet en hel del nye, spændende og gode butiksl lejere i ejendommen, og bestyrelsen håber, at denne udvikling vil fortsætte og at man undgår tomme butikker og mange udskiftninger som tidligere.

Slutteligt bemærkede formanden, at man som sædvanligt har haft et flot juletræ i gården i ca. 2 måneder, og som tidligere har foreningen givet julegaver til skraldemænd, postbud og andre samarbejdspartnere, som påskønnelse af det gode samarbejde.

Til allersidst takkede formanden for en vellykket og velbesøgt fastelavnsfest den 6. marts, hvor der var ca. 100 deltagere.

Efter nogle uddybende kommentarer og forskellige bemærkninger blev beretningen enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad punkt 2 – Årsregnskab.

Foreningens revisor, Søren Friis Sørensen, gennemgik nøje regnskabet for det forløbne år, og der blev lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad punkt 3 – Budget.

Budgettet blev gennemgået med den i forslaget anførte stigning på 3,5 % med virkning fra 1. januar 2011. Der blev redegjort for enkelte poster i budgettet, og efter gennemgangen stemte 34 for og 1 imod budgettet, som herefter var endeligt vedtaget.

Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.

Hans-Otto Loldrup og Dorte Gabs blev genvalgt til 2013 med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af formand Ole Bay-Schmith, Henrik Vagner, Peter Hedegaard Knudsen, Hans-Otto Loldrup og Dorte Gabs.



Ad punkt 5 – Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Piaster blev genvalgt ved statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen.

Ad punkt 6 – Forslag.

Ændringen af vedtægternes § 26, 4. afsnit, 2. punktum jævnfør vedlagte.

Forslaget blev nøje gennemgået og enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen, og forslaget var herefter gældende som en vedtægtsændring jf. vedtægternes § 7, idet et sådant forslag ikke kræver et kvalificeret flertal.

Ad punkt 7 – Eventuelt.

- 1) Den store murreparation til over 400.000,00 kr. blev drøftet, idet man var bekymret for, at der kunne ske tilsvarende skader andre steder på ejendommen med udløsning af tilsvarende store reparationsbeløb. Bestyrelsen anførte, at man havde ansat en rådgiver, Ingeniørfirmaet Birger Lund, til at være bestyrelsen behjælpelig med reparationen, men uagtet at stilladset havde stået der i lang tid, havde man kun betalt for stilladset i den periode, det var blevet anvendt, og bestyrelsen beklagede den dyre reparation, men havde ikke haft mulighed for at minimere udgiften.
- 2) Derefter blev der stillet forslag om, at de virksomheder, der var tæt knyttet i ejerforeningen, selv betalte for deres vandforbrug ved egne målere. Det var opfattelsen, at der var flere virksomheder i foreningen, som brugte meget vand, og at de selv måtte betale for deres vandforbrug, idet vandforbruget nu var en stor post på budgettet. Det var en bekostelig affære at etablere nye vandmålere, men bestyrelsen ville se på problemet, og hvorvidt der kunne etableres sådanne bimålere til en fornuftig pris.
- 3) Der blev herefter også kommenteret på kommunens opkrævning for rensning af fortovet, hvor flere var af den opfattelse, at det var en helt urimelig afgift, og at man ikke burde betale.

Der blev fra bestyrelsens side redegjort for, at det nok var en dårlig idé ikke at betale, men man ville fra bestyrelsens side se efter, om der blev foretaget rengøringsarbejde fra kommunens side, og hvis der ikke gjorde det, ville man klage.

Der var nogen, der var af den opfattelse, at andre foreninger ikke skulle betale den omhandlede afgift, og den pågældende blev opfordret til at give bestyrelsen nærmere oplysninger herom, således at man havde mulighed for eventuelt at gå videre med spørgsmålet.

- 4) Der blev også her drøftet spørgsmålet om, at viceværtten pr. 31. april 2011 fratrådte sin stilling, og at man havde ansat et firma i stedet for, der nok blev lidt dyrere.

Den nye vicevært ville nok få kontortid én til to gange om ugen, men i øvrigt være på ejen-



dommen hver dag i nogle timer, så man håbede, at servicen ville blive tæt på, hvad Anders Rasmussen præsterede.

- 5) Der blev også forespurgt om vedligeholdelse af altaner, og her henviste bestyrelsen til hjemmesiden for foreningen, hvor vedligeholdelsen af altanerne var anført.
- 6) Der var en beboer, der oplyste, at der var vand på loftet, og bestyrelsen anførte her, at hvis man opdagede sådan noget, skulle man straks informere bestyrelsen eller viceværtten, således at dette akutte problem kunne blive løst med det samme.
- 7) Det blev også oplyst, at der var en masse gammelt affald mv. på loftet, og et medlem mente, at man solidarisk burde fastlægge en dag til at fjerne dette og få ryddet op.

Bestyrelsen anførte hertil, at cykelkælderen også trængte til en oprydning, og der blev fra salen tilkendegivet, at man var positivt stemt for en sådan oprydning.

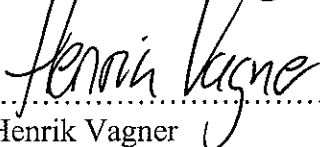
Bestyrelsen ville gå videre med dette spørgsmål.

- 8) Der var også medlemmer, der havde problemer med nøglen til egen lejlighed, idet det hævdedes, at man ikke kunne få nøgler til egen lejlighed, men godt til hoveddøren. Dette problem måtte der rettes henvendelse til bestyrelsen om.
- 9) Der var flere, der havde givet udtryk for, at de var interesserede i at få etableret altaner, og bestyrelsen opfordrede til, at man samlet gav bestyrelsen meddelelse herom, og så vil ejerne kunne etablere disse.
- 10) Herudover blev der fra flere sider anført om ulovlig udlejning af lejligheder, og at der i nogle lejligheder boede en hel del mennesker. Bestyrelsen kunne kun hertil bemærke, at man måtte rette henvendelse til bestyrelsen om disse forhold, hvis man mente, at der var ulovligheder, således at bestyrelsen kunne tage affære.
- 11) Der var ønsker fremme om, at få gården renoveret, men bestyrelsen anførte her, at der desværre ikke var midler til det, da det kunne koste flere millioner, og man måtte vente, selvom man var enig i, at gården ikke så særlig god ud.
- 12) Der var også spørgsmål fremme om moderne varmemålere, så man ikke behøvede at være hjemme, men hvor man elektronisk kunne foretage en aflæsning af de enkelte lejligheder, men det var vist en ret bekostelig affære, og bestyrelsen ville løbende orientere sig om udviklingen på området.
- 13) Bestyrelsen anførte også, at parkering i gården stadig var et problem, idet der øjensynligt var beboere, der ikke ville overholde reglerne, endda blev der parkeret foran garagerne.
- 14) Herudover blev der anført andre mindre problemer, som blev henvist til vicevært eller bestyrelse, så de konkrete problemer kunne løses.




Da der herefter ikke var flere, der ønskede ordet, takkede såvel dirigenten som formanden for god ro og orden under generalforsamlingen.

Som dirigent:
København, den 14/6 2011


.....
Henrik Vagner

Som referent:
Hellerup, den 14/6 2011


.....
Bo Andersen, advokat