



OLE RATHJE • H. STORM KNUDSEN • H. BO ANDERSEN • JENS LARSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 23. april 2009 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Gl. Ladegaard. Generalforsamlingen blev afholdt i festsalen på Københavns Tekniske Skole, Julius Thomsens Gade 5, København.

Der var fremmødt 40 medlemmer og pårørende hertil, og 6 medlemmer var repræsenteret ved fuldmagt, hvorved i alt 46 medlemmer ud af foreningens 112 medlemmer var repræsenteret.

Endvidere deltog statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, advokat H. Bo Andersen og advokat Jens Larsen fra administrationen samt Jonas Schul fra firmaet Schul Landskabsarkitekter og Preben Krath fra ingeniørfirmaet Rambøll.

Generalforsamlingen var indkaldt med henblik på behandling af følgende dagsorden:

- Valg af dirigent og referent.**
- 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.**
- 4) **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
- 5) **Valg af statsaut. revisor.**
- 6) **Indkomne forslag.**

Forslag fra Margrethe Christensen, Julius Thomsens Gade 18.

 - a) Der etableres en form for sliske fra indgangsniveau og op til elevatorniveau, således at rollatorer, rullestole og barnevogne nemmere kan transporteres over den forhindring de 5 trin udgør. Der ønskes en tilkendegivelse fra generalforsamlingen angående hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med dette forslag med henblik på afdækning af økonomi m.v.
 - Forslag fra bestyrelsen.
 - b) Bemyndigelse til bestyrelsen til at disponere anslået ca. kr. 115.000,00 til udarbejdelse af projektforslag vedr. renovering af gård, belægnings og haveanlæg. Det bemærkes, at der er udarbejdet et ideoplæg, som bliver præsenteret på generalforsamlingen. Bestyrelsen ønsker på baggrund heraf generalforsamlingens tilkendegivelse, hvorefter der påtænkes udarbejdet et konkret oplæg, efter en høringsrunde blandt ejerne, hvilket oplæg vil blive forelagt på en ekstraordinær generalforsamling i 2. halvår 2009. Det bemærkes endelig, at det endelige projekt, såfremt det skal føres ud i livet, vil løbe op i ca. kr. 4,8 mio., der vil blive opkærvet i 2010.
- 7) **Eventuelt.**

Ole Bay-Schmith bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev Henrik Vagner valgt som dirigent, og advokat Jens Larsen blev valgt som referent.





Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Ad punkt 1 – Beretning.

Inden der blev aflagt beretning blev der orienteret om ”klubben” beliggende i et butikslejemål på Aaboulevard 9, hvor der flere gange havde været politirazziaer og senest umiddelbart forud for generalforsamlingen, i hvilken forbindelse politiet havde fundet ammunition.

Bestyrelsen tilkendegav i den anledning, at man nøje overvåger situationen, og at foreningens administrator da også har rettet henvendelse til udlejeren af klub-lejemålet i sagens anledning.

Man overgik herefter til årsberetningen, der blev aflagt af foreningens formand, Ole Bay-Schmith, som indledte med at byde velkommen til nye medlemmer.

Der havde været problemer med porten, og som følge heraf var den elektroniske åbningsanordning på porten blevet udskiftet og fornyet, hvilket dog havde vist sig ikke havde noget at gøre med problemet, men problemerne var nu i øvrigt blevet afhjulpet.

Træet i gården var blevet beskåret ved en professionel beskærer, da det generede på altanerne.

Af kommende eller helt eller delvist igangsatte projekter nævnte han, at der gratis – hvis ejerne/lejerne ønsker det – bliver opsat 2 stk. røgalarmer i hver lejlighed og at der med henblik på opfyldelse af lovkrav herom bliver opsat postkasser i opgangene inden udgangen af 2009.

Der skal stadig repareres på taget, og i 2009 er der afsat ca. 150.000 kr. hertil. Endvidere har bestyrelsen afsat ca. 200.000 kr. til reparationer og udbygninger af varmeanlæg med henblik på at sikre og forbedre forsyningen til medlemmerne.

Han overgik herefter til at påtale, at der stadig bliver parkeret i gården i strid med gældende regler. Det af bestyrelsen indførte påtale-system har til en vis grad bedret situationen, men når der er arrangementer i Forum, er problemet stadig udtalt.

Affaldshåndtering blev tilsvarende påtalt, da det er et stadigt problem, at storskrald bliver smidt i containerne beregnet til det daglige husholdningsaffald, og at nogle herunder tilmed ukritisk smider store genstande og papkasser i containerne med den heraf følgende virkning, at der ikke er plads til husholdningsaffald, hvorved dette bliver stillet ved siden af containerne med rottefare til følge.

Storskrald må ikke smides i affaldscontainere, men skal sættes i garage nr. 2. Alle har adgang til den pågældende garage, da gadedørsnøgler også passer her.

Endvidere bemærkede han, at der alene må ske udlejning af lejligheder efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen.





Det er således ikke tilstrækkeligt, at bestyrelsen blot efterfølgende bliver orienteret, og bliver bestyrelsen bekendt med udlejning, der ikke lovligt vil kunne godkendes af bestyrelsen, kan bestyrelsen blive nødsaget til at fremsætte og forfølge et krav om, at udlejningsforholdet bliver bragt til ophør.

Afslutningsvis bemærkede han, at foreningens vicevært umiddelbart efter generalforsamlingens afholdelse ville fylde 60 år, og at bestyrelsen i den anledning lod afholde en reception i gården den 24. april 2009.

Man overgik herefter til at drøfte beretningen, hvilken drøftelse i det væsentlige begrænsede sig til forholdet omkring de nye postkasser.

Der blev i den forbindelse spurgt til, om bestyrelsen har overvejet at opsætte trådkurve ved siden af postkasserne til aviser og reklamer, da postkasserne ellers hurtigt bliver fyldt, hvilket bestyrelsen herefter vil overveje.

Endvidere blev det tilkendegivet, at bestyrelsens valg af postkasse, herunder farvevalg, vil blive præsenteret for medlemmerne, som således ved opslag m.m. vil blive indkaldt til et præsentationsmøde.

I øvrigt blev det bemærket, at visse morgenaviser stadig bliver leveret til hoveddør, og at der efter ansøgning til postmyndighederne stadig er mulighed for at få sin post leveret til sin hoveddør, hvis man er fyldt 65 år.

Der fremkom ikke yderligere, og dirigenten konstaterede herefter at beretningen og den herom førte drøftelse blev taget til efterretning.

Ad punkt 2 – Årsregnskab.

Foreningens revisor, statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, gennemgik regnskabet og henvisede indledningsvis til at der var opnået et driftsresultat på ca. 314.000 kr. mod et budgetteret overskud på ca. 37.000.

Renteindtægterne var forøgede som følge af den generelle renteutvikling, hvortil kom, at udgiften til vand havde været lavere end budgetteret, uden at man dog med sikkerhed kunne sige, at det beror på et mindre forbrug.

I øvrigt afveg udgifterne ikke væsentlig fra forudgående års udgifter, når man ser bort fra den almindelige prisudvikling.

Der blev spurgt til forrentning af den særlige altankonto, der er en hensættelse til fremtidig vedligeholdelse af altanerne i henhold til det herom bestemte i vedtægterne, og om også tilskrevne renter af indeståendet bliver hensat på kontoen, hvilket blev besvaret bekræftende.

Endvidere drøftede man vandforbruget og eventuelle tiltag med henblik på nedbringelse heraf samt opsætning af målere generelt, hvortil det blev bemærket, at man tidligere har undersøgt opsætning





af målere, men at fordelene ved individuel afregning ikke opvejer merudgifterne til etablering, drift og udarbejdelse af fordelingsregnskab.

En ordning, hvorefter medlemmerne bliver kompenseret, hvis de opsætter vandbesparende toiletter og nedlægger badekar kan overvejes på sigt, men aktuelt har bestyrelsen ingen konkrete forslag til, hvordan man sikrer, at der bliver forbrugt mindre vand.

Endelig blev det bemærket, at der havde været meget graffiti i 2008, hvilket var årsag til den forholdsvis store udgift til bekæmpelse heraf, idet det blev bemærket, at foreningen aktuelt har en ordning, hvorefter der bliver betalt pr. tilkald.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad punkt 3 – Budget.

Søren Friis Sørensen gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 3,4 %.

Efter afholdelse af faste udgifter er der ca. 1,1 mio. kr. disponibelt til vedligeholdelse, hvoraf der er afsat ca. 150.000 til tagreparationer, ca. 62.000 kr. til gård og ca. 200.000 kr. til varmeanlæg, eller i alt ca. 412.000 kr. som særlig vedligeholdelse, hvortil kommer en udgift på ca. 100.000 kr. til postkasser.

Der er endvidere afsat ca. 600.000 kr. til ordinær vedligeholdelse, og bliver dette forbrugt, vil året resultere i et underskud på ca. 100.000 kr.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.

Carsten Andreasen og Hans-Otto Loldrup var på valg. Sidstnævnte modtog genvalg, mens Carsten Andreasen som følge af fraflytning ikke modtog genvalg.

Bestyrelsen oplyste herefter, at Dorte Gabs opstillede, og hun og Hans-Otto Loldrup blev herefter uden modkandidater valgt for perioder på 2 år.

Ad punkt 5 – Valg af revisor.

Statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.





Ad punkt 6 – Forslag.

Der forelå 2 forslag til behandling:

a) Udførelse af sliske i indgangspartier.

Forslagsstilleren redegjorde for sit forslag, og bemærkede, at noget tilsvarende tidligere var blevet undersøgt, men forkastet, eftersom løsningen ikke havde været optimal.

Det blev dengang oplyst, at det ville koste ca. 5.000 kr. pr. opgang at udføre slisker.

Bestyrelsen tilkendegav, at man af hensyn til børnefamilierne accepterer, at der står barnevogne i indgangspartierne, men at der bliver grebet ind over for cykler.

Man overgik herefter til afstemning, hvor det blev konstateret at kun få tilkendegav at ville stemme imod udførelse af slisker, og på den baggrund vil bestyrelsen nu arbejde videre med sagen og herunder fremkomme med et konkret forslag for så vidt angår økonomi og udførelse til en kommende generalforsamling.

b) Gårdprojekt.

Forslaget var fremsat af bestyrelsen, og Hans-Otto Loldrup redegjorde for gårdens aktuelle udseende og tilstand samt indsatsområder i øvrigt i forbindelse med en eventuel fornyelse og forskønnelse af gården.

Den eksisterende disponering af gården er fra 2000. Forud herfor var der indrettet 16 p-pladser i gården.

Garagerne udgør en særlig udfordring, og sidst man overvejede sagen, var der ikke fundet en løsning, hvorefter foreningen ville være i stand til at overtage disse.

Seneste tiltag vedrørende gård har været udførelse af ny belysning i 2007.

Gårdens tilstand må generelt betegnes som nedslidt og tilsvarende gælder for så vidt angår anlæg.

Belægningen er igennem mange år nedbrudt og udtjent som følge af tung kørsel, og alene belægningens alder tilsiger, at tiden er moden til fornyelse.

I forbindelse hermed vil man være nødsaget til at identificere kloakker og eventuelle nedbrud, som der skal rettes op på, så der ikke hurtigt opstår skader på en ny belægning.

Kældernedgange er tilsvarende i forfald, og skal oprettes, og bør i den forbindelse sikres med nye gelændere, så man mindsker risikoen for, at børn styrter ned.





Herudover bør der gøres noget, så der er ordnede forhold for cykler og affaldscontainere, hvor det for sidstnævntes vedkommende vil være naturligt at overveje indhegning og/eller opførelse af egentlige skure.

Herefter redegjorde Preben Krath respektive Jonas Schul for et samlet gårdprojekt, hvor Preben Krath orienterede og besvarede spørgsmål af teknisk karakter navnlig angående kloakker, og hvor Jonas Schul fremlagde en mangfoldighed af forslag og ideer til en nærmere udførelse og disponering af gården.

Inden man overgik til afstemning, blev det bemærket, at der alene skulle tages stilling til, hvorvidt bestyrelsen kan gå videre med en udarbejdelse af et projekt inden for en udgiftsramme på ca. 115.000 kr. til fremlæggelse på en kommende generalforsamling, hvor der så vil skulle tages stilling til projektet, der forventes at kunne gennemføres for knap 5 mio. kr.

Efter afstemning konstaterede dirigenten herefter, at forslaget ikke opnåede flertal, og at det som følge heraf var faldet.

Da flere i forsamlingen tilkendegav, at deres stillingtagen til forslaget beroede på, at der samtidig bliver opnået en løsning vedrørende garagerne, noterede dirigenten efter en vejledende afstemning, at bestyrelsen blev pålagt at fremsætte et nyt forslag indeholdende en løsning vedrørende garagerne.

Ad punkt 7 – Eventuelt.

Der blev spurgt til en fælles løsning vedrørende internet, hvortil det blev bemærket, at sagen tidligere har været undersøgt, og at en fælles løsning er faldet på, at mange beboere har en arbejdsgiverbetalt forbindelse, hvilket gør det uinteressant at gå med i en fælles løsning, hvortil kommer, at det i øvrigt er begrænset, hvor meget der er at spare.

Der fremkom ikke yderligere, og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt. - Generalforsamlingen hævet.

-----000000000-----

Som dirigent:
*Godkendt over for administrator
iht. e-mail af 26/6-2009*

.....
Henrik Vagner

Som referent:
Hellerup, den 3. juli 2009


.....
Jens Larsen