

REFERAT FRA DEN ORDINÆRE GENERALFORSAMLING I EJERFORENINGEN GL. LADEGAARD

År 2003, torsdag den 10. april kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gl. Ladegaard i Medborgerhuset, Blågården, Blågårds Plads 3.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

- Valg af 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.
 4. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Carsten Andreassen og Kirsten Tingleff.
 5. Valg af statsaut. Revisor.
 6. Indkomne forslag.
 - a) Ændring og opdatering af vedtægterne for Ejerforeningen Gl. Ladegaard.
 - b) Forslag fra indehaver på Åboulevard 7, 4.tv., Henrik Gutte Koch, om generalforsamlingens accept af privat udlejning.
 7. Eventuelt.

Valg af dirigent og referent.

Advokat H. Bo Andersen og advokat Jesper Nørgaard blev valgt enstemmigt hhv. til dirigent og referent. Dirigent advokat H. Bo Andersen konstaterede at generalforsamlingen var lovlig varslet og indkaldt, og at 70 medlemmer var mødt inkl. direktør Ivan Jakobsen som repræsentant for restejeandelen, ud af 133 medlemmer i alt, svarende til fordelingstal 62.863 ud af 101.355, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig, dog ikke til væsentlige ændringer der kræver 2/3 flertal af samtlige medlemmer.

Ad 1- Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formand Ole Bay-Schmith oplyste at det havde været et aktivt år i foreningen. Man havde således iværksat renovation og udbedring af elevatorer og fået lavet 2 styk.

Det mangler således 6 elevatorer at blive udbedret, hvoraf 4 laves i år og de to sidste til næste år. Prisen for udbedring af disse er ca. kr. 220.000,00 inkl. moms pr. elevator.

Det er Herman Triers Plads 2 og 6 samt Åboulevarden 9 og 13 der i år får elevatorerne udbedret.

Som anført tidligere år er det bestyrelsens opfattelse at det ved misligholdelse af elevatorerne er skadevolderne selv der skal betale, hvilken holdning har været fastholdt i det forløbne år.

Formanden meddelte endvidere at man undersøgte mulighederne for tegne en ny ejendomsforsikring i et nyt forsikringsselskab, idet man havde indhentet tilbud herpå til en langt fordelagtigere pris. Problemet var at det nye forsikringsselskab tog forbehold for skader på taget samt problemer med forretningsfacader, hvorfor bestyrelsen af administrationen var blevet anbefalet ikke at opsig den nuværende forsikring der er heldækkende ved disse forhold, førend at en evt. ny forsikring kan omfatte hele ejendommen.

Hotellet i foreningen var blevet nedlagt, og der var i stedet indrettet 3 erhvervslejligheder der efter formandens opfattelse var blevet meget flotte.

Opgangen i Julius Thomsens Gade 22 var den sidste der ikke var blevet istandsat, hvilket sker i maj/juni i år.

Haveanlægget skal udbedret og shines op, og bestyrelsen har en plan om at anlægget skal kantes hele vejen rundt ud mod asfalten, således at anlægget markeres.

Havemøblerne er blevet rengjorte af viceværten.

Vedrørende Herman Triers Plads havde bestyrelsen i december måned 2002 sendt et brev til kommunen med forslag til reovering af pladsen, idet man fra bestyrelsens side ønskede at der blev ryddet op i krateret og at dækningsgravene blev sløjfet og hegnet fjernet.

Kommunen har endnu ikke givet svar på denne forespørgsel, hvorfor bestyrelsen netop har rykket for svar.

Formanden erindrede om at det på tidligere generalforsamlinger var blevet besluttet at vinduer til gadesiden skulle udskiftes i år 2005, hvorfor bestyrelsen i slutningen af 2004 ville få revideret budgettet med henblik på at udarbejde projekttegninger m.v.

Bestyrelsen havde desuden over en lang periode sidste år arbejdet med en ændring samt opdatering af vedtægterne som bl.a. skulle behandles på nærværende generalforsamling (se under pkt. 6- Indkomne forslag).

Generalforsamlingen blev endnu en gang gjort opmærksom på at parkering i gården stadig er forbudt, og såfremt man har et undskyldeligt ærinde i gården, skal dette ske fortrinsvis udenfor perioden 7-16. Som tidligere anført skal gården holdes ryddet som følge af brandfare, således at brandvæsnet kan komme ind i gården, idet formanden bemærkede at der havde været 4 brande i løbet af året hvor det havde været nødvendigt for brandvæsnet at komme ind i gården..

I et forsøg på at opdæmme den ulovlige parkering havde bestyrelsen besluttet at lade viceværten fremover notere numre på bilerne der holder i gården med henblik på at forfølge synderne.

Der var blevet konstateret problemer med badeværelserne ind til gården, idet der var opstået fugtproblemer i et par lejligheder der nu var blevet lokaliseret således at disse kunne udbedres.

Formanden opfordrede i den anledning alle medlemmer til såfremt badeværelset skal ombygges, at orientere bestyrelsen sådan at man kan undgå skader på ejendommen hvis arbejdet ikke laves ordentligt. Det samme gælder for installering af vaske- og opvaskemaskiner.

Til et sådant arbejde er det et krav fra foreningens side at der benyttes autoriseret håndværkere.

Gårdfesten er planlagt til afholdelse 23. august 2003, hvor der tillige vil blive foretaget diverse oprydningsprojekter.

Formanden kunne endelig orientere generalforsamlingen om at bestyrelsen løbende har gang i diverse småprojekter, og at der afholdes møde hver den første torsdag i måneden hvor alle er velkomne til at give deres besyv med.

Der blev forespurgt fra generalforsamlingen om taget ikke var repareret tidligere, hvilket blev besvaret bekræftende af formanden, men de vandskader der var konstateret og som forårsagede at det nye forsikringsselskab tog forbehold herfor, var ikke på det område af taget der tidligere var repareret.

Det blev tillige forespurgt om hvilke elevatorer der manglede at blive udbedret, hvilke blev oplyst var Julius Thomsens Gade 16 og 18.

Ad 2- Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Advokat H. Bo Andersen gennemgik årsregnskabet og anførte at det lave beløb ved engangsvedligeholdelse skyldes sparede udgifter til reparation af elevatorer der ikke nåede at blive repareret sidste år.

Afvigelsen i beløb på abonnement på overvågning af elevatorer m.v. skyldtes en periodisering og ikke en reel udgiftsnedgang.

Der var en lille besparelse på gårdmiljøet, hvilket tillige måtte skyldes en forskydning med betaling heraf.

Advokat H. Bo Andersen konstaterede at der i foreningen var et overskud på kr. 717.178,00.

Herefter blev noterne i regnskabet forklaret, lige så vel som aktiverne og passiverne blev gennemgået.

Der blev fra generalforsamlingens side spurgt til de kr. 34.000,00 som hvert medlem havde stillet i depositum ved overtagelse af lejligheden.

Det blev forklaret at der ikke er tale om depositum, men en sikkerhed der stilles til ejerforeningen for manglende betaling af fællesudgifter.

Der blev stillet spørgsmålstejn til det anførte vedrørende tabt vinduessag, hvilket stammede fra en tidligere vinduesudskiftning i ejendommen hvor der var en række medlemmer der ikke betalte for renoveringen, og det anførte beløb var et beløb man fra bestyrelsen og administrators side betragte-

de som uerholdelige, idet man ikke mente at det kunne svare sig at bruge omkostninger på at forsøge at inddrive disse.

Med disse bemærkninger blev regnskabet enstemmigt vedtaget.

Ad 3- Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.

Advokat H. Bo Andersen gennemgik budgettet og konstaterede at det blev foreslået at opkræve uændrede fællesudgifter i år.

Bestyrelsesmedlem Carsten Andreasen informerede om, at fællesudgifterne ikke har været reguleret siden 1999, og da de kontinuerlige renovationsarbejder, som foreningen får udført efter behov, har haft mærkbare prisstigninger, måtte forsamlingen forvente at fællesudgifterne sættes op til næste år. Der er bl.a. ikke penge til reovering af de sidste 2-4 elevatorer, men bestyrelsen overvejer p.t. at forslå dette beløb opkrævet som en engangsbetaling.

Der blev fra generalforsamlingen stillet spørgsmål til hvorfor beløbet der var afsat til reovering af garagetage var kr. 144.142,00. Dette er en fejl. Beløbet skal rettelig være afsat til anden vedligeholdelse.

Der blev endvidere stillet spørgsmålstegn ved om overskuddet i budgettet ikke rettelig skulle være kr. 717.00,00 som overført fra årets resultat. Revisor bekræfter at dette er en fejl, således at budgettet skal korrigeres i overensstemmelse hermed

Endelig blev der stillet spørgsmål til repræsentanten for indehaveren af restejendommen, direktør Ivan Jakobsen, om hvorvidt der i foreningen blev flere ejere, hvilket Ivan Jakobsen kunne bekræfte.

Med disse bemærkninger blev budgettet herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 4- Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var Carsten Andreasen idet Kirsten Tingleff ikke havde ønsket at genopstille.

Bestyrelsen foreslog Hans-Otto Loldrup som nyt medlem af bestyrelsen, idet Carsten Andreasen samtidig var villig til at genopstille.

Idet der ikke var andre på valg, blev disse personer enstemmigt valgt til medlemmer af bestyrelsen, således at bestyrelsen herefter består af formand Ole Bay-Schmith samt medlemmerne Carsten Andreasen, Susan Kara, Henrik Vagner og Hans-Otto Loldrup.

Ad 5- Valg af statsautoriseret revisor.

Nuværende revisor, Revisionsfirmaet Ib Østlund A/S, blev enstemmigt genvalgt med den bemærkning at man fra forsamlingens side ønskede at revisor fremover deltog i generalforsamlingerne.

Ad 6- Indkomne forslag.

- a) Advokat Jesper Nørgaard gennemgik det fremsendte reviderede eksemplar af vedtægterne for foreningen. Han fremhævede at de sidste to afsnit i § 3 alligevel ikke skulle slettes, at man i anden sidste afsnit i § 5 fastholdt den oprindelige formulering af medlemmernes forpligtelse, at man i § 10 havde ændret sagsgangen for indkomne forslag, således at disse skulle være administrator i hænde senest 30 dage før generalforsamlingen, og at medlemmerne 8 dage før dette tidspunkt vil blive adviseret om at det nu er tid for indsendelse af eventuelle forslag der ønskes behandlet på generalforsamlingen.

I § 13 var anført at formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen skulle være medlemmer af foreningen som det i øvrigt har været sædvane i en lang årrække. I § 16 at det var generalforsamlingen der skal antage administrator fremfor bestyrelsen. I § 23 tilføjes at ejendommens varme og eventuelle varmtvandsforsyning afmåles og afregnes i henhold til individuelt opsatte målere i lejlighederne, idet der på nuværende tidspunkt ikke var individuelle målere for varmtvandsforsyning.

Der var fra bestyrelsens side tillige stillet forslag om en ændring af reglerne om medlemmernes udlejning af ejerlejlighederne i § 32 hvor bestyrelsen havde ønsket klarere og fastere regler for hvornår udlejning kunne ske, idet man som en udvidelse af medlemmernes adgang til at udleje ønskede indført en ret for medlemmerne til at udleje, såfremt lejelovens betingelser for fremleje var opfyldt.

Det vil i praksis vil sige at medlemmerne under henvisning til lejelovens § 69 stk.1 altid ville have en ret til at fremleje højst halvdelen af lejlighedens beboelsesrum til beboelse, såfremt det samlede antal personer der beboer lejligheden ikke overstiger antallet af beboelsesrum, og i lejelovens § 70 at medlemmerne altid ville have en ret til at udleje lejligheden for en periode af indtil to år når ejerens fravær var midlertidig og skyldes sygdom, forretningsrejser, studieophold, midlertidig forflyttelse e.l.

Der var en lang diskussion på generalforsamlingen om konsekvenserne heraf og om hvorvidt en sådan bestemmelse ville medføre et fald i værdien af ejerlejlighederne, hvilket forsamlingen var uenige om.

Endvidere blev der stillet forslag om at perioden hvor ejeren var midlertidigt fraflyttet lejligheden kunne udvides til 4 år.

Der blev i den forbindelse gjort opmærksom på at man i en sådan situation kunne få problemer i forhold til lejelovens ufravigelige regler om opsigelse af en lejer, hvorfor det måtte anbefales at man begrænsede en sådan periode til to år, såfremt man som ejer skulle have mulighed for efterfølgende at udsætte lejer af sin lejlighed.

Bestyrelsens ændringsforslag blev bragt til afstemning, men idet restejendommen ved direktør Ivan Jakobsen samt en række medlemmer stemte imod forslaget, var dette ikke vedtaget, hvorfor den oprindelige formulering i vedtægternes § 32 opretholdes.

Herefter blev de samlede ændringsvedtægter sat til afstemning, bortset fra § 32, og disse blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

Idet der til ændring af vedtægter kræves 2/3 flertal af samtlige medlemmer af foreningen, var forslaget ikke endeligt vedtaget, hvorfor der vil blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling inden 6 uger fra afholdelse af den ordinære generalforsamling.

- b) Bestyrelsen havde tidligere meddelt et medlem, Henrik Gutte Koch, ved dennes køb af en ejerlejlighed at den af ham foretagende udlejning til fire unge mennesker ikke kunne godkendes af bestyrelsen i overensstemmelse med den oprindelige formulering i vedtægternes § 32, hvorfor generalforsamlingen skulle tage stilling til hvorvidt bestyrelsens beslutning skulle opretholdes eller om medlemmet skulle have mulighed for at foretage den pågældende udlejning.

Henrik Gutte Koch oplyste i den anledning generalforsamlingen at han oprindeligt havde købt lejligheden med henblik på at lade sine børn bebo den om nogle år når de var gamle nok, og at han alene ønskede en midlertidig udlejning indtil dette tidspunkt indtraf.

Han havde ikke være opmærksom på bestemmelsen i vedtægternes § 32, hvorfor han ikke havde forespurgt bestyrelsen inden at han havde foretaget en sådan udlejning, men var af den opfattelse at dette må være undskyldeligt, hvorfor han anmodede generalforsamlingen om at tilsidesætte bestyrelsens beslutning om at nægte ham tilladelse til udlejning.

Forespurgt oplyste han tillige at han udover den pågældende ejerlejlighed havde en yderligere lejlighed i København der ligeledes benyttes til udlejning.

Bestyrelsens beslutning blev herefter bragt til afstemning på generalforsamlingen hvoraf 23 medlemmer + restejendommen ved direktør Ivan Jakobsen stemte for og 4 personer stemte imod.

Idet denne afstemning gik efter reglerne om simpelt stemmeflertal, stod bestyrelsens beslutning herved ved magt, og nægtelsen af at lade medlemmet udleje sin lejlighed på de pågældende vilkår fastholdes.

Som følge af den uheldige sag med det pågældende medlem der har fået et retsligt efterspil, gøres alle medlemmer opmærksom på at bestemmelsen i § 32 betyder at *ingen medlemmer af foreningen kan udleje ejerlejligheder eller dele heraf uden at forelægge dette for bestyrelsen, idet bestyrelsen kan nedlægge forbud mod en sådan.*

Ad 7- Eventuelt.

Formand Ole Bay-Schmith oplyste at der var blevet stillet spørgsmål til bestyrelsen om manglende skiltning på elevatorer, hvilket foranledigede bestyrelsen til at iværksætte en undersøgelse af og i den anledning indhentet tilbud på at få lavet skilte til elevatorerne.

Der var stillet forslag om opsætning af en grill i gården, hvilket bestyrelsen ville gå videre med og herunder undersøge mulighederne for opbevaring af en sådan udenfor sæsonen.

Der blev forespurgt til alarmerne i elevatorerne, og det blev oplyst af bestyrelsen af disse blev tjekket en gang årligt.

Der blev endvidere stillet forslag om at man skulle tilstræbe en vis ensartethed ved navneskilte-
ne placeret i opgangene.

Endeligt blev der fra bestyrelses side anført at der stadig henstår mange effekter på loftet, hvor-
for disse vil blive ryddet i forbindelse med gårdfesten d. 23. august 2003.

Idet der ikke var yderligere til behandling, afsluttede dirigenten generalforsamlingen og takkede
for god ro og orden.

Hellerup den / 2003

Som referent

Som dirigent

Formand for bestyrelsen

Jesper Nørgaard

H. Bo Andersen

Ole Bay Schmith