

Generalforsamlingsreferat

i

Ejerforeningen Gl. Ladegaard

År 2004, mandag den 29. marts kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Medborgerhuset, Blågården, Blågårds Plads 3.

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af statsautoriseret revisor.
7. Indkomne forslag.
8. Orientering om vinduesudskiftningen.
8. Eventuelt

Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog bestyrelsesmedlem Henrik Vagner som dirigent og advokat Jesper Nørgaard fra administrationen som referent, hvilket forsamlingen enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, og at 42 medlemmer var mødt, heraf 3 ved fuldmagt.

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

Formand Ole Bay-Schmith aflagde bestyrelsens beretning og omtalte kort, at der den 20. maj 2003 havde været afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor ejendommens ændrede vedtægter var blevet endelig vedtaget, og at disse skulle være udsendt til alle medlemmer. Såfremt der er medlemmer, der ikke har modtaget et eksemplar af vedtægterne, kan et sådant rekvireres ved henvendelse hos administrator.

Gårdfesten den 23. august 2003 var blevet aflyst, idet kun 14 personer havde meldt sig til. I stedet foreslog bestyrelsen, at der laves en arbejdsfermiddag, eventuelt kombineret med et loppemarked, hvor alle interesserede kan deltage og overvære dette, hvilket forsamlingen støttede op omkring.

Formanden oplyste endvidere, at den sidste opgang på Julius Thomsens gade 22 nu er blevet renoveret, således at det alene er nogle småting, der mangler at blive udbedret.

Ny ejer af restejendommen, Kim Schlager, blev præsenteret, og det blev oplyst, at denne nu alene er ejer af kælderrum, garage og butikkerne, idet restlejlighederne er overtaget af en Jesper Vissing.

Bestyrelsen har indgået en graffitiordning med kommunen, hvilket har medført, at hele den nederste del af ejendommen er blevet behandlet med en sukkerholdig opløsning, der er smurt på væggen, hvilket ikke bare skulle medføre, at afrensning af eventuel graffiti er gjort nemmere, men også at muligheden for overhovedet at påsprøjte maling på muren er vanskeliggjort. Der er ikke tegnet abonnement med kommunen, der udfører arbejdet på anmodning fra bestyrelsen, idet det er den økonomisk bedste løsning for foreningen.

For så vidt angår den tilbagevendende renovation af ejendommens elevatorer er det planlagt, at de sidste fire elevatorer skal moderniseres i indeværende år, idet formanden oplyste, at elevatoren i Julius Thomsens Gade 16 netop var blevet udbedret, hvorefter der henstår udbedring af elevatorerne på Julius Thomsens Gade 18 og Åboulevarden 9 og 13.

Formanden indskærpede myndighedskravene i forbindelse med benyttelse af elevatorer, idet disse kun er beregnet til 2 personer eller i alt 225 kg. Der har i årets løb været adskillige problemer med overfyldning af disse elevatorer, der har medført en række unødige udgifter for foreningen.

Der blev endvidere henvist til en udarbejdet ny velkomstfolder, som nye beboere modtager, og som er omdelt til alle medlemmer.

Formanden henviste endvidere til foreningens hjemmeside, hvor man kan hente oplysninger om diverse aktiviteter og samtidig skrive til bestyrelsen på adressen www.gammel-ladegaard.dk.

Foreningen havde takket nej til opsætning af mobiltelefonantenne på taget, idet tilbudte beløb for leje af taget på ca. kr. 25.000 efter bestyrelsens opfattelse ikke stod mål med det æstetiske tab samt risikoen for skader på taget, som ejendommen ville få i den anledning.

Der har en vis tid været problemer med ejendommens tag, hvilket bliver gennemgået i løbet af sommeren. Herudover arbejder bestyrelsen p.t. med en kantning af haveanlægget, idet der er bestilt entreprenør til at lave dette, når vejret tillader det.

Etablering af nye cykelstativer var under overvejelse, idet man har arbejdet med flere forskellige løsninger, herunder en løsning om at sætte cykelstativerne fast på væggene. Endvidere ville bestyrelsen lave et forsøg med at lave påsættelige ramper til opgangene til brug for barnevogne mv. I første omgang vil forsøget blive iværksat i en enkelt opgang.

Endvidere arbejder bestyrelsen med diverse udbedringer og vedligeholdelsesarbejder, og herunder nye trapper op til køkkentrappen på Julius Thomsens Gade 22 samt udluftning af centralvarmeanlæg.

Problemet ved centralvarmeanlægget er, at dette er et anlæg fra 1932, og et sådant skal udluftes én gang årligt, hvilket medfører, at alle ventiler skal være åbne på samme tid. Bestyrelsen vil derfor indhente tilbud på montering af termostatsventiler.

Endelig kunne formanden oplyse om, at man ville oprette et hobbyværksted til brug for foreningens beboere, samt at bestyrelsesmedlem Hans-Otto Loldrup havde udarbejdet en folder om ejendommens historie, der blev omdelt til forsamlingen og efterfølgende til alle beboere.

Idet der ikke var kommentarer til formandens beretning, gik dirigenten videre til næste punkt på dagsordnen.

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

Den af bestyrelsen foreslåede revisor (se pkt. 5) gennemgik årsregnskabet og konstaterede, at dette havde fået en blank påtegning, og var således afgivet i overensstemmelse med gældende regnskabsprincipper.

Revisor Søren Friis-Sørensen bemærkede, at foreningen havde haft en besparelse i forhold til budgettet på vandafgift, almindelig vedligeholdelse samt centralvarme samtidig med, at foreningen havde haft en række poster, der havde været større end budgetteret med på bl.a. el, renovation og renholdelse. Dette medførte et nettoresultat i forhold til budgettet på ca. kr. 300.000 lavere end beregnet.

Revisor konstaterede endvidere, at egenkapitalen, (der bemærkes omhandler, hvad der gennem årene er blevet indbetalt mere end hvad der er blevet brugt) var i underkanten af, hvad der sædvanligvis burde være af egenkapital i en forening af nærværende størrelse.

Der blev fra forsamlingens side stillet spørgsmålstegn ved hvad posten periodiseringer omhandlede, hvilket er poster, hvor man har forudbetalt nogle omkostninger, eventuelt vandafgiften, der således først endeligt bliver afregnet efter afslutning af nærværende regnskabsperiode.

Der blev endvidere stillet spørgsmål fra forsamlingen om årsagen til de lavere udgifter, der kunne konstateres ved diverse poster i forhold til budgettet, hvilket bestyrelsen forklarede med, at denne på grund af de mange vedligeholdelsesudgifter havde været tilbageholdende med at bruge penge på andre poster i det forløbne år.

Prisstigning vedrørende el skyldes almindelig prisstigning fra Københavns Energi.

Der er blevet forespurgt fra forsamlingens side, under hvilken post rengøring af trappeopgange ligger, hvilket blev forklaret var under posten funktionæromkostninger, idet det er vicevært, der rengører trapperne, således at hovedtrappen vaskes en gang ugentligt samt køkkentrappe en gang månedligt.

Der blev fra forsamlingens side stillet spørgsmål til ved udgiften til blikkenslager og til i hvilke situationer, at rørskader mv. er foreningens/ejernes ansvar. Bestyrelsen oplyste, at omkostninger ved de lodrette stigestreng hæfter foreningen for, hvorimod omkostning ved alle vandrette rør er de enkelte ejeres ansvar.

Der blev fra forsamlingens side stillet spørgsmål til, hvor udgiften til en retssag, der var ført mod et af medlemmerne af foreningen var placeret, hvilket blev besvaret fra administrator med, at der ikke havde været udgifter for foreningen hermed.

Regnskabet blev herefter vedtaget, idet der var ét medlem, der stemte imod.

Ad 3- Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.

Revisor Søren Friis Sørensen redegjorde kort for budgettet og anførte, at det i vidt omfang var almindelige prisstigninger på de enkelte udgiftsposter, der var videreført i budgettet for 2004.

Vedrørende engangsvedligeholdelse skal der som nævnt laves fire elevatorer i år til en pris på kr. 217.000 pr. stk., hvilket forklarer forøgelsen af denne post.

Bestyrelsen redegjorde for forslaget om en stigning af fællesudgifterne med 10%. Foreningen har henover de sidste år har renoveret en række elevatorer, hvilket har medført, at foreningens egenkapital er opbrugt.

Alternativet til at hæve fællesudgifterne er at sende en regning ud til beboerne, hvilket bestyrelsen ikke fandt var en hensigtsmæssig løsning. Det bemærkes endvidere, at fællesudgifterne ikke var hævet de seneste 4 år.

Der blev fra forsamlingens side stillet spørgsmål til, om fællesudgifterne, når elevatorerne var udbedret og betalt, så ville falde, hvilket blev afvist af bestyrelsen, idet der var en række andre renoverings-/udbedringsprojekter, der skulle foretages i foreningen, herunder opsætning af lys i gården, eventuel reparation af tag mv.

Der blev endvidere stillet spørgsmål fra forsamlingen, om bestyrelsen har undersøgt, om der kunne købes en anden el-ydelse end den, man modtager for nærværende, der eventuelt kunne medføre en besparelse, hvilket bestyrelsen ikke havde overvejet på nuværende tidspunkt, men lovede at tage under overvejelse.

Bestyrelsen oplyste, at man havde droppet at opsætte individuelle vandmålere, idet der var tale om et alt for stort antal vandmålere, hvilket ville medføre en alt for stor omkostning for foreningen.

Bestyrelsen ville på de kommende bestyrelsesmøder bl.a. diskutere udvikling i foreningens gårdmiljø og opfordrede alle interessede til at møde op til bestyrelsesmøde, og henviste til foreningens hjemmeside vedrørende tid og sted.

Budgettet blev herefter vedtaget, idet et medlem stemte imod.

Ad 4- Valg af medlemmer til bestyrelsen.

På valg var formand Ole Bay-Schmith samt bestyrelsesmedlem Henrik Vagner og Susan Kara.

Formand Ole Bay-Schmith blev valgt, idet én stemte imod. Henrik Vagner og Susan Kara blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af følgende;

Formand Ole Bay-Schmith, Julius Thomsens Gade 22, 1.tv. Valgt til år 2006,

Bestyrelsesmedlemmer:

Susan Kara, Åboulevard 11, 4.th. Valgt til 2006,

Hanrik Vagner, Åboulevard 9, 5.th. Valgt til 2006,

Carsten Andreasen, Åboulevard 16, 1.tv. Valgt til 2005.
Hans-Otto Loldrup, Julius Thomsens Gade 18, st.tv. Valgt til 2005.

Ad 5 – Valg af statsautoriseret revisor.

Bestyrelsen foreslog valg af ny revisor, Revisionsfirmaet Løfgreen & Partner, Statsautoriserede Revisorer I/S v/statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen.

Årsagen til dette var, at tidligere revisor havde lavet adskillige fejl ved sidste års regnskab og budget, hvilket medførte, at det så ud som om, at foreningen havde over kr. 100.000 mere til vedligeholdelse, end tilfældet var, hvilket bestyrelsen fandt var en sådan alvorlig fejl, at det var tid for at ansætte ny revisor.

Revisor Søren Friis Sørensen blev enstemmigt valgt af forsamlingen.

Ad 6 – Indkomne forslag.

Bestyrelsen foreslog, at fællesudgifterne årligt reguleres med en 3% stigning i forhold til forrige års leje pr. 1. januar, første gang 1. januar 2005.

Efter en debat om dette forslag, herunder om hvorvidt man kunne vedtage noget sådant for fremtidige generalforsamlinger trak bestyrelsen forslaget tilbage, idet det herefter er at betragte som en hensigtserklæring, således at bestyrelsen på de fremtidige generalforsamlinger kan stille forslag om en indeksreguleret stigning af fællesudgifterne for i et vist omfang at følge den almindelige inflation.

6a. Der blev stillet forslag fra et medlem af forsamlingen om, at administrator kan trække sig tilbage som følge af en tvist, der er mellem foreningen og dette medlem.

Formand Ole Bay-Schmith forklarede forsamlingen, at administrator ikke handlede på egen hånd, men efter instruktion fra bestyrelsen, hvorfor bestyrelsen under ingen omstændigheder kunne støtte det pågældende forslag.

Efter en kortere diskussion om forslaget blev dette bragt til afstemning og afvist, idet alene to medlemmer af forsamlingen stemte for.

Ad 7 – Orientering om vinduesudskiftning.

Ingeniørfirmaet Birger Lund A/S v/Birger Lund og Preben Krath redegjorde for de forskellige muligheder, foreningen havde vedrørende udskiftningen af vinduer mod gadesiden.

Der var tale om en orientering på et meget indledende stadie, idet der ikke er udarbejdet egentlig projekt og overslag over omkostninger, hvorfor bestyrelsen vil vende tilbage til forslaget på en ekstraordinær generalforsamling til efteråret.

Der blev fra forsamlingens side stillet spørgsmål om, hvorvidt der var mulighed for at lave franske altaner i karnappen, hvilket ikke var overvejet, hverken fra bestyrelsens eller ingeniørfirmaets side,

men firmaet ville tage det med i sine overvejelser, dog krævede det angiveligt en tilladelse fra kommunen.

Flere medlemmer af forsamlingen udtrykte ønske om at vinduer på midterpartier skulle kunne vendes til brug for rengøring af disse, hvilket ingeniørfirmaet umiddelbart ikke troede kunne lade sig gøre, men lovede at undersøge dette nærmere.

Endelig gav flere udtryk for, at man skulle forsøge at isolere karnapperne i forbindelse med en udskiftning af vinduerne, hvilket der tillige vil blive kigget på fra bestyrelsens og ingeniørfirmaets side.

Ad 8 – Eventuelt.

Idet der ikke var yderligere til behandling på generalforsamlingen takkede dirigent Henrik Vagner for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 21.30.

Vedlagt er notat udarbejdet af bestyrelsen vedrørende foreningens regler og praksis angående udlejning af ejerlejligheder.

Formand Ole Bay-Schmith

Dirigent Henrik Vagner

Administrator H. Bo Andersen

Hellerup, den 7. juni 2004
Som referent

Jesper Nørgaard