

Generalforsamlingsreferat

I

Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Torsdag den 14. april 2005 kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gl. Ladegaard. Den blev afholdt i Medborgerhuset, Blågården, Blågårds Plads 3, 2200 København N.

Der var fremmødt 29 medlemmer og pårørende hertil, og herudover var et medlem repræsenteret i henhold til fuldmagt. Endvidere deltog statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, samt fra administrators kontor advokat H. Bo Andersen og advokat Jens Larsen.

Generalforsamlingen var indkaldt med henblik på behandling af følgende dagsorden:

Dagsorden i henhold til vedtægterne:

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 statsautoriseret revisor.
6. Indkomne forslag.
7. Eventuelt.

Valg af dirigent og referent.

Foreningens formand, Ole Bay-Schmidt, bød velkommen og efter bestyrelsens indstilling blev Henrik Vagner herefter valgt som dirigent, idet advokat Jens Larsen samtidig blev valgt som referent.

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

Endvidere bemærkede han, at det under dagsordenens pkt. 6 fremsatte forslag om køb af garager ville blive trukket, da bestyrelsen ikke har færdig overvejet i økonomisk henseende.

Endelig bemærkede han, at man til generalforsamlingen havde indbudt Preben Krath fra Rådgivende Ingeniører Birger Lund A/S med henblik på gennemgang af det forestående vinduesrenoveringsprojekt, samt besvarelse af spørgsmål i den forbindelse.

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

Ole Bay-Schmidt aflagde beretning for det forløbne år, og bemærkede indledningsvis, at bestyrelsens arbejde i det forgangne år i det væsentlige havde drejet sig om det forestående vinduesrenoveringsprojekt, herunder udarbejdelse af forslag med videre til den 10. november 2004 afholdte ekstraordinære generalforsamling, hvor projektet var blevet besluttet.

Overordnede angående vinduesrenoveringsprojektet oplyste han, at projektet er opdelt i 3 selvstændige entrepriser, henholdsvis vinduer i lejlighederne, vinduer i butikker og efterisolering af karnapundersider og 5. sal.

Af gennemførte arbejder i det forgangne år omtalte han navnlig udførelse af nye jerntrapper til køkkentrappe beliggende Julius Thomsens Gade 22, samt renovering af 2 elevatorer.

Særskilt vedrørende renovering af elevatorer oplyste han, at der, når den sidste elevator er blevet renoveret i alt har været anvendt ca. kr. 2.700.000,00 til renovering, hvortil kommer løbende vedligeholdelse og småreparationer, hvorfor han opfordrede medlemmerne til at tage vare på elevatorerne.

Der har således alene som følge af forkert benyttelse af elevatorer, herunder navnlig ved overfyldning heraf, været betydelige udgifter på ca. kr. 24.000,00 til reparationer. Dette er ikke rimeligt, når det alene skyldes mangel på iagttagelse af almindelig omhu.

Endvidere bemærkede han, at man har fået udført kantning i gårdanlægget og at man i øvrigt har fået rensat varmtvandsbeholderne.

Der har i øvrigt i året været afholdt fastelavnsfest med stor tilslutning, hvorfor fastelavnsarrangementet vil blive gentaget.

Endvidere har man revideret velkomstfolderen til nye medlemmer og viceværten kan nu kontaktes pr. e-mail på følgende adresse: vicevaert@gammel-ladegaard.dk.

Endelig kom han ind på parkeringssituationen i gården, og det forhold, at der trods forbud mod parkering i gården i flere tilfælde alligevel kan konstateres, at der henstår parkerede biler.

Navnlig når der er arrangementer i Forum og parkeringspladserne i området er optaget, forekommer det, at der henstår flere parkerede biler i gården. Selv om bestyrelsen for så vidt har forståelse for, at det i den slags situationer kan være svært at finde en parkeringsplads, skal det dog understreges, at det ikke er tilladt at parkere i gården, idet dette er et krav fra brandmyndighederne.

Forsamlingen overgik herefter til drøftelse af beretningen, hvor navnlig spørgsmålet vedrørende parkering i gården blev drøftet, og hvorved bestyrelsen tilkendegav, at man har overvejet tiltag med henblik på at forøge antallet af parkeringspladser, f.eks. ved etablering af skråparkering udenfor ejendommen. En sag Vej & Park skal spørges om.

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

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

Søren Friis Sørensen gennemgik det foreliggende årsregnskab og bemærkede overordnet, at omkostningsniveauet lå ca. kr. 70.000,00 lavere end budgetteret.

Udgiften til vand var dog forøget, hvilket i de væsentlige skyldtes, at opkrævningen i 2003 havde været mindre end hvad forbruget tilsagde.

Med hensyn til udgifterne til vedligeholdelse bemærkede han, at der i år kun var blevet istandsat 2 elevatorer, da der som følge af budgetterede merudgifter vedrørende vinduesrenoveringen ikke havde været råd til at få repareret den sidste elevator. Renovering af denne elevator er derfor udskudt til år 2005.

Der fremkom ikke spørgsmål til regnskabet, og dirigenten konstaterede herefter, at regnskabet blev godkendt.

Ad 3 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.

Søren Friis Sørensen forelagde budgetforslaget, og bemærkede, at der budgetteredes med uændret opkrævning i forhold til medlemmerne.

I øvrigt bemærkede han, at der i budgettet er afsat midler til reparation af den resterende elevator.

Herefter konstaterede dirigenten at budgettet blev godkendt.

Ad 4 – På valg af medlemmer til bestyrelsen.

Det blev bemærket, at Susan Kara var udtrådt af bestyrelsen medio 2004, og at der følgelig var ledig bestyrelsespost ud over de 2 bestyrelsesmedlemmer, der ordinært var på valg.

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Andreasen og Hans-Otte Loldrup, der var på valg genopstillede begge og blev genvalgt, idet den ledige plads ikke samtidig blev besat.

Ad 5 – Valg af statsautoriseret revisor.

Efter bestyrelsens indstilling blev Søren Friis Sørensen genvalgt som foreningens revisor.

Ad 6 – Indkomne forslag.

Det fremsatte forslag om køb af garager blev som nævnt indledningsvis af dirigenten trukket, og Carsten Andreasen redegjorde herefter for bestyrelsens overvejelser i anledning af forslagets fremsættelse og det forhold, at man ønskede at trække forslaget.

Om baggrunden for forslagets fremsættelse bemærkede han, at lejen for de af foreningen lejede garager i 2005 var steget til årligt kr. 21.000,00 mod forudgående års leje på kr. 12.000,00, hvilket havde fået bestyrelsen til at overveje at købe garagerne.

Imidlertid havde det forestående vinduesrenoveringsprojekt taget så meget af bestyrelsens tid, at man ikke havde haft mulighed for at gennemarbejde forslaget i relation til den økonomiske side heraf, hvorfor man havde valgt at trække forslaget.

Det således fremførte, gav anledning til en drøftelse i forsamlingen, hvorunder alternativer til et køb af garagerne blev drøftet, herunder om der er mulighed for selv at opføre skure til erstatning for de to garager, samt om finansieringsmuligheder i forbindelse med et eventuelt køb.

Herefter overgik man til næste punkt på dagsordenen.

Ad 7 – Eventuelt.

Preben Krath fra Rådgivende Ingeniører Birger Lund A/S redegjorde for det forestående vinduesrenoveringsprojekt og status vedrørende samme.

Overordnet opereres der med 3 selvstændige entrepriser, henholdsvis vinduer i lejlighederne, vinduer i butikker og efterisolering af karnapundersider og 5. sal.

De 2 førstnævnte entrepriser har været i udbud, hvilket har resulteret i, at der er indkommet priser under det budgetterede.

Den 3. entreprise vedrørende isoleringsarbejder med videre var på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse i udbud.

Med hensyn til tidsplan opereres der overordnet med 4 etaper, hvor der til hver etape er afsat 1 måned.

Arbejderne forventes opstartet i begyndelsen af juni måned 2005 i henhold til hovedtidsplan, der vedhæftes nærværende referat.

Detailtidsplan vil fremkomme ca. 1 måned før opstart, og beboerne må i øvrigt være forberedt på, at de bliver varslet med et varsel på 3 dage før der udføres arbejder i deres lejligheder.

I øvrigt vil der tilgå medlemmerne nærmere praktiske oplysninger angående afdækning, nedtagning af inventar med videre samt tilkøbsmuligheder.

Forsamlingen havde herefter mulighed for at stille spørgsmål, i hvilken forbindelse det blev oplyst, at vinduerne udføres som de vinduer, ejendommen er "født med", at der vinduesstørrelserne taget i betragtning ikke er mulighed for at lave de store vinduer med vendebeslag på de store midterruder, og at man har haft rettet henvendelse til Københavns Kommune angående vinduernes udformning, og at der herefter ikke er mulighed for at udføre vinduerne på en anden måde.

Endelig blev det bemærket, at der ikke opsættes stillads i forbindelse med arbejderne, da entreprenøren har valgt at benytte sig af mobile arbejdsplatforme. Dette indebærer, at byggeperioden bliver forkortet set i forhold til det oprindeligt forudsatte, og entreprenøren har i den anledning valgt at udskyde påbegyndelsen af arbejderne.

I øvrigt blev der i det hele henvist til det anførte i indkaldelsen til den afholdte ekstraordinære generalforsamling 10. november 2004.

Man overgik herefter til den egentlige behandling af dagsordenspunktet eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på, at der er utætheder i taget flere steder, hvorfor der da også er taget initiativ til at taget bliver eftergået. Selve teglstenene fejler ikke noget, mens lægning og understrykning bliver eftergået.

Endvidere blev det fra bestyrelsens side bemærket, at man også er opmærksom på, at asfaltbelægningen i gården er nedslidt og at terrazzobelægningen i indgangspartier i opgange også er nedslidt og trænger til fornyelse.

Eventuelle tiltag er dog indtil videre stillet i bero på afslutning af vinduesrenoveringsprojektet.

Herefter orienterede Carsten Andreasen om status for bestyrelsens undersøgelser og overvejelser vedrørende etablering af en fælles bredbåndsforbindelse. Der er flere løsningsmuligheder på markedet, og de foreløbige undersøgelser har vist, at etableringsudgiften pr. lejlighed vil andrage et beløb i størrelsesorden kr. 5.000,00 – 6.000,00. Medlemmerne er velkomne til at bidrage med forslag til, hvordan der fremover kan ske fælleslevering af Internet med videre, hvilke forslag bestyrelsen så herefter vil tage med i sine kommende overvejelser.

Endelig blev det fra bestyrelsens side bemærket, at man har indhentet priser på opsætning af cykelstativer, men at eventuelle videre tiltag i henhold hertil afventer vinduesrenoveringsprojektets afslutning.

Endelig blev det fra et medlems side fremført, at det er uacceptabelt, at der henstår flere barnevogne i opgangenes indgangspartier, hvilket afstedkom en drøftelse, der dog ikke udmøntede sig i egentlige konkrete forslag til løsning af problemet, men at det ifølge vedtægterne ikke er tilladt.

Der fremkom ikke yderligere, og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt, og takkede afslutningsvis forsamlingen for god ro og orden.

Generalforsamlingen hævet.

Ole Bay-Schmidt
Formand

Henrik Vagner
Dirigent

Advokat H. Bo Andersen
Administrator

Advokat Jens Larsen
Referent