

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 6. april 2006 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Gl. Ladegaard. Generalforsamlingen blev afholdt i Medborgerhuset Blågården, Blågårds Plads 3, 2200 København N.

Der var fremmødt 44 af ejerforeningens medlemmer, og 3 medlemmer var repræsenteret i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat H. Bo Andersen og advokat Jens Larsen fra administrationen samt foreningens revisor, statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen.

Generalforsamlingen var indkaldt med 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.**
- 4) **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
- 5) **Valg af statsaut. revisor.**
- 6) **Indkomne forslag.**

På valg er Ole Bay-Schmith og Henrik Vagner.

Carsten Andreasen og Hans-Otto Loldrup er valgt til 2007.

Forslag fra bestyrelsen.

*a) Anvendelse af en del af mindreforbruget vedr. vinduesprojektet.*

Vinduesprojektet viser et mindreforbrug i forhold til budgettet på ca. 2,0 mill. kr. Bestyrelsen foreslår, at 0,5 mill. kr. af dette beløb anvendes til følgende:

Kr. 275.000,00 til understrykning af tagflader, brandkarme og grater samt karnaptage, jfr. rapport fra rådgivende ingeniører Birger Lund A/S. Rapporten findes på foreningens hjemmeside ”gammel-ladegaard.dk”.

Kr. 75.000,00 til VVS-arbejder samt rørisolering på tagetagen.

Kr. 150.000,00 til forbedring af likviditet.

De øvrige ca. 1,5 mill. kr. tilbagebetales til ejerne i overensstemmelse med fordelings-tal.

*b) Prisregulering af bidrag til dækning af fællesomkostninger:*

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne med virkning fra 1. januar 2007 reguleres med 1,8% efter Danmarks Statistiks Forbrugerprisindeks for 2005.

- 7) **Eventuelt.**

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

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

### **Ad punkt 1 – Beretning.**

Ole Bay-Schmith, Henrik Vagner og Carsten Andreasen aflagde i fællesskab årsberetning, idet Ole Bay-Schmith indledte og herunder bød nye medlemmer i foreningen velkommen.

Endvidere oplyste han, at der i den forgangne periode havde været afholdt en del bestyrelsesmøder, og herudover havde bestyrelsen været engageret i vinduesrenoveringen, der i sig selv havde budt på mere end 25 byggemøder.

Der havde endvidere været afholdt 2 ekstraordinære generalforsamlinger med henblik på beslutning af altanprojektet.

Der var ikke i den forgangne periode igangsat større vedligeholdelsesarbejder, idet man fra bestyrelsens side ønsker at få udarbejdet en egentlig vedligeholdelsesplan for ejendommen og anlæg m.v., således at der bedre kan disponeres og prioriteres i de kommende år.

Trapper med tilhørende gelændere i gården var dog blevet malet, og bestyrelsen havde endvidere ladet den gamle kulkælder fylde op.

Herudover har bestyrelsen besluttet at lade elevatorerne forsyne med overvægtsalarmer, og disse vil blive installeret inden for kort tid.

Viceværten var blevet forsynet med en ny PC, og der var også blevet indkøbt en sneslynge samt industristøvsuger.

En henvendelse til ejeren af garageanlægget havde ikke ført til noget brugbart af interesse for foreningen i relation til en samlet plan for gården, idet ejeren ikke ønsker at sælge garagerne.

Der parkeres i øvrigt stadig ulovligt i gården, og selv om det med årene er blevet lidt bedre, blev det dog gentaget, at det ikke er tilladt at parkere, ej heller kortvarigt, i gården.

Af foreningsarrangementer kunne Ole Bay-Schmith nævne, at der i lighed med tidligere år havde været afholdt fastelavnsfest, og at der også havde været et pænt deltagerantal. Herudover havde der været opsat juletræ i gården.

Endelig bemærkede han, at bestyrelsen i øjeblikket er i færd med at udarbejde en husorden, og at der er en ny udgave af foreningens ”velkomstfolder” under udarbejdelse.

Carsten Andreasen orienterede herefter om vinduesrenoveringssagen og status vedrørende samme og bemærkede indledningsvis, at der bliver udsendt en detaljeret redegørelse for det gennemførte projekt i forbindelse med aflæggelse og udsendelse af byggeregnskab.

Herefter gennemgik han i hovedtræk den realiserede økonomi i byggesagen, der havde resulteret i et overskud på ca. 2 mio. kr. i forhold til det budgetterede og opkrævede hos medlemmerne med heraf følgende tilbagebetaling til medlemmerne, jf. dog det på generalforsamlingen fremsatte forslag om disponering af en del af overskuddet.

Henrik Vagner orienterede herefter om altanprojektet og status vedrørende samme.

Han oplyste herunder, at projektet, der er frivilligt for medlemmerne, blev besluttet i december måned 2005, og at der efterfølgende var indkommet ca. 50 tilmeldinger, hvilket ud fra projektforsætningerne måtte siges at være tilfredsstillende.

Oprindeligt havde der været projekteret med at arbejderne fysisk skulle gå i gang i april måned (2006), men der var desværre opstået visse problemer i projekteringsfasen.

Hertil var nu kommet, at der hos kommunen er oparbejdet en pukkel vedrørende behandling af byggeandragender, som ydermere vil forsinke processen, men man vil dog forsøge at indhente en del af forsinkelsen ved at gennemføre udbud, mens kommunen behandler sagen.

Udførelsesfasen forventes derfor først at kunne komme i gang sensommeren, hvor det så til gengæld kommer til at gå hurtigt med selve opsætningen af altanerne, da der vil kunne opsættes flere altaner pr. arbejdsdag.

Afslutningsvis orienterede Carsten Andreasen om resultatet af en af bestyrelsen iværksat undersøgelse af tagets tilstand, hvilken undersøgelse var afstedkommet af, at der – bortset fra tagets alder i sig selv – har været problemer med vandgennemtrængning i loftsrum samt i enkelte lejligheder.

Undersøgelsesresultatet, der foreligger i en rapport, som er lagt ud på foreningens hjemmeside, viser, at der endnu vil være god økonomi i at bibeholde den eksisterende tagbelægning og løbende i de kommende 10-15 år eller mere, som må antages at være tagets restlevetid, at foretage vedligeholdelse heraf. Udgiften vil ligge mellem 2-300.000 hvert 3. eller 4. år. En udgift, som i øvrigt vil komme til at indgå i den vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen påtænker at lade udarbejde.

Her og nu vil der dog skulle udføres nogle nærmere vedligeholdelsesarbejder, som vil koste ca. 350.000 kr., som bestyrelsen lægger op til skal disponeres hertil i forbindelse med beslutning om disponering af mindreforbruget vedrørende vinduesrenoveringen.

I forbindelse hermed vil der blive foretaget isolering af varmerørene på loftet, hvilket forhåbentligt fremover vil kunne mærkes på varmeforbruget.

Endelig orienterede Carsten Andreasen om bestyrelsen overvejelser og undersøgelser i relation til IT. Der tegner sig mere og mere en løsning, hvorefter medlemmerne tilbydes mulighed for internet, telefoni og radio/TV i samme pakke, hvilket kræver kabling med de heraf følgende udgifter, som anslået pr. lejlighed vil andrage ca. 7.000 kr.

Medmindre andet efter generalforsamlingens bestemmelse måtte komme på tale vil bestyrelsen arbejde videre med sagen med henblik på forelæggelse af konkrete løsningsforslag til beslutning for en kommende generalforsamling.

Forsamlingen overgik herefter til drøftelse af beretningen, der ikke gav anledning til spørgsmål eller kommentarer, hvorefter dirigenten konstaterede, at beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad punkt 2 – Årsregnskab.**

Statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen gennemgik regnskabet og konstaterede indledningsvis, at regnskabet udviste et driftsoverskud på ca. 40.000 kr.

Idet der var budgetteret med et overskud på ca. 60.000 kr., og det realiserede resultat ikke afveg synderligt herfra, ligesom enkeltposter i regnskabet heller ikke gav anledning til bemærkninger, konstaterede dirigenten herefter at regnskabet blev godkendt.

### **Ad punkt 3 – Budget.**

Det foreliggende budget blev gennemgået af Søren Friis Sørensen og herefter godkendt.

### **Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.**

Ole Bay-Schmith og Henrik Vagner var på valg og blev begge – uden modkandidater – genvalgt for en periode 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) Anvendelse af en del af mindreforbruget vedr. vinduesprojektet.**

Carsten Andreasen motiverede på bestyrelsens vegne det fremsatte forslag om disponering af 500.000 kr. af mindreforbruget til bl.a. arbejder vedrørende taget, og henviste herunder i det væsentlige til det af ham under beretningen fremførte.

Forslaget blev herefter sat til debat, hvorunder der fremkom forslag om disponering af en større del af mindreforbruget til kommende øvrige istandsættelsesarbejder vedrørende ejendommen, og navnlig vedrørende gården.

Man overgik herefter til afstemning, herunder for så vidt angår ændringsforslag om disponering af 1 mio. kr. respektive 1,5 mio. kr. af mindreforbruget til istandsættelsesarbejder, hvorunder dirigenten konstaterede, at forslaget om disponering af 0,5 mio. kr. opnåede flertal.

b) Prisregulering af bidrag til dækning af fællesomkostninger.

Forslaget gav ikke anledning til drøftelse og dirigenten konstaterede herefter blot, at forslaget blev vedtaget.

**Ad punkt 7 – Eventuelt.**

Ole Bay-Schmith oplyste, at bestyrelsen er opmærksom på det aktuelle problem med at en beboer fordrer fugle med heraf følgende gener i form af fugleskrig og efterladenskaber, og at man allerede har rettet henvendelse til pågældende beboer herom, hvilket tiltag bliver fulgt op.

I øvrigt blev det oplyst, at der allerede skulle være runddelt mangelsedler i tilknytning til vinduesre-  
noeringen, hvilke sedler medlemmerne således blev opfordret til at udfylde og aflevere til bestyrelsen.

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

Som dirigent:  
Godkendt pr. e-mail af 21/5-2006

Som referent:  
Hellerup, den 22. maj 2006

.....  
Henrik Vagner

.....  
Jens Larsen