

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 18. april 2007 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 33 af ejerforeningens medlemmer, og 3 medlemmer var herudover 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.
- 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, herunder forslag om, at fællesudgifterne forhøjes med 15 % med virkning fra 1.1.2007.
- 4) Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Carsten Andreasen og Hans-Otto Loldrup. Begge er villige til genvalg.
Ole Bay-Schmith og Henrik Vagner er valgt til 2008.
- 5) Valg af statsaut. revisor.
- 6) Indkomne forslag.
Forslag fra bestyrelsen.
a) Vedtagelse af husorden..
b) Forslag om fastsættelse af praksis bl.a. vedr. forbud mod udlejning i f.m. "forældrekøb".
- 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.

Året 2006 havde budt på mange og dyre uforudsete reparationsarbejder, hvorfor det havde været et travlt år for bestyrelsen, og således havde der været afholdt 19 bestyrelsesmøder, og endvidere havde repræsentanter for bestyrelsen deltaget i omkring 6 møder og byggemøder i forbindelse med altanprojektet.

Af reparationsarbejderne nævnte han, at der pludselig var nedstyrtet murværk fra trappetårnet ved Julius Thomsens Gade 16, hvilket havde været dyrt at få repareret.

Utætte og underminerede kloakker var blevet fornyet og visse dele tætnet med en strømpe, hvilket arbejde, herunder for så vidt angik den forudgående undersøgelse, også havde været en stor post.

Kloakkerne er generelt gamle og fra ejendommens opførelse, og da kloakker skal holdes ved lige af hensyn til rotter, er der som regel tale om uopsættelige arbejder.

Asfalt i gård var i øvrigt blevet udbedret efter krav fra renovationsselskabet (R 98).

Som følge af en utæt vandtank i boilerrum ved Herman Triers Plads 6 var tanken blevet erstattet af varmtvandsveklere, hvilket havde kostet ca. 250.000 kr.

Utætheder i taget med heraf følgende vandskader havde også ført til at der har måttet udføres reparationsarbejder, og navnlig arbejder vedrørende karnaptage var påtrængte.

Arbejdet var således kommet ud over de løbende kendte vedligeholdelsesarbejder vedrørende taget for året, hvilke arbejder er fastlagt i henhold til den på sidste års generalforsamlingen gennemgæede tilstandsvurdering af taget.

I øvrigt har der i året været mange vvs-reparationer med udskiftning af tærede faldstammer og varmt- og koldtvarmrør, hvilke reparationer i øvrigt alene gennemføres af foreningen for så vidt angår tæring (utætheder) på lodrette (rør-)strenger, mens medlemmerne selv må bekoste og udføre reparationsarbejder vedrørende de heraf udspringende vandrette rør, faldstammer og installationer i øvrigt.

Med hensyn til elevatorerne er det stadig et problem, at vægtgrænserne ikke bliver overholdt med heraf følgende skader på elevatorerne, der i året har kostet foreningen ca. 25.000 kr. at udbedre.

Bestyrelsen har derfor for en udgift på 112.500 kr. fået udført overlastsikringer på elevatorerne, så driftsstop bør kunne undgås i fremtiden.

Endelig bemærkede han, at vinduesprojektet omsider står foran en afslutning, idet sagen står på gennemgang og afklaring af ca. 15 påtalte mangler fra foreningens side.

Af andre forhold nævnte han, at der er kommet to ny madforretninger i ejendommen, hvilket har givet anledning til støj- såvel som lugtgener, hvilke problemer bestyrelsen er opmærksom på og tager hånd om, idet man har rettet henvendelse til pågældende indehavere af forretningerne, ligesom forholdene er under undersøgelse hos relevante myndigheder.

Viceværtten har ønsket at blive fri for at vaske trapper, hvilket ønske bestyrelsen efter omstændighederne har imødekommet.

Der er derfor nu indgået aftale med rengøringsfirmaet ABC, der påbegynder arbejdet på ejendommen pr. 1. maj 2007, herunder med en grundig hovedrengøring af alle trapper.

Rengøringsfirmaet har fået opgaven på prøve i en måned, og i øvrigt er der forsøgsvis afsat 1 ugentlig hovedtrappevask i vinterhalvåret (november til marts) og bagtrappevask hver måned i samme periode, mens der vaskes hovedtrapper hver anden uge og køkkentrapper hver anden måned i sommerhalvåret.

Der er stadig problemer med at der står cykler, barnevogne m.m. på trapperne og effekter m.m. på køkkentrapperne, i hvilken forbindelse det blev påpeget, at trapper tjener som flugtveje i tilfælde af brand, og alene som følge heraf skal holdes ryddelige. Endvidere er det da også som følge heraf fastsat regler herom i husordenen, hvilke regler skal overholdes.

Affaldshåndteringen lader også stadig meget tilbage at ønske. Skraldeposer bliver bragt utillukkede til affaldscontainerne med den heraf følgende ofte forekommende konsekvens, at der tabes skrald omkring containerne og på vej hertil, og storskrald smides i containerne, der er beregnet til dagrenovation, med den heraf følgende virkning, at containerne hurtigt bliver fyldt op, så dagrenovation bliver stillet ved siden af containerne, hvilket tiltrækker rotter.

Endelig bemærkede han, at det stadig er et problem med parkerede biler i gården.

Bestyrelsen har derfor nu iværksat en ordning, hvorefter man fremover vil registrere ulovligt parkerede biler og meddele advarsler til de medlemmer, der i strid med foreningens regler parkerer i gården.

I sidste ende kan advarslerne føre til krav om fraflytning af ejendommen, hvilket er hjemlet i vedtægterne og ejerlejlighedsloven i relation til husordensovertrædelser.

Herefter orienterede Hans-Otto Loldrup om de igangværende overvejelser vedrørende gårdrenovering.

Belægningen er udtjent, med mange lapperier, revner og sprækker m.v., hvorfor der i forbindelse med en renovering skal etableres en ny belægning.

I den forbindelse vil det være hensigtsmæssigt at udbedre kloakker, kældernedgange og lysskakter efter forudgående undersøgelse heraf.

Endelig vil der skulle etableres cykelparkering med indkøb af cykelstativer og der bør også ses på og ske fornyelse af de i gården opsatte lyskilder, der i dag er sammenstykket af mange typer lamper m.v.

Efter et forsigtigt skøn vil udgifterne i forbindelse med en renovering løbe op i omkring 4,2 mio. kr., hvilket der imidlertid ikke er økonomi i foreningen til i øjeblikket, og hvorfor bestyrelsens overvejelser angående renovering da heller ikke har udmøntet sig i et herom fremsat forslag.

Endvidere orienterede Carsten Andreasen herefter om hvilke overvejelser og undersøgelser bestyrelsen har foretaget i det forløbne år i relation til etablering af en fælles bredbåndsløsning for ejendommen og bemærkede, at det er et broget marked, som er vanskeligt at orientere sig i, hvorfor der heller ikke fremsættes forslag til denne generalforsamling.

Alle hidtidige løsningsmodeller har forudsat, at alle får indlagt forsyningskabler med heraf følgende etableringsudgifter hertil selv om man ikke måtte ønske at benytte sig heraf, men der har nu vist sig en løsning udbudt af DONG, hvorefter det ikke længere er nødvendigt, at alle skal tilslutte sig.

Bestyrelsen arbejder nu videre med sagen.

Endelig orienterede Henrik Vagner om det igangværende altanprojekt, og bemærkede herunder, at altanerne nu er ankommet, og at fotos heraf samt tidsplan er lagt ud på foreningens hjemmeside. 5.-sals lejlighederne kører dog efter en særskilt tidsplan under hensyntagen til forholdene omkring den ekstraordinære fæstning.

Han afsluttede sit indlæg med at gøre opmærksom på, at håndkantlister og bunde først bliver påsat til sidst, hvorfor medlemmerne ikke behøver at kontakte de projektansvarlige herom i forløbet.

Herefter afsluttede Ole Bay-Schmith beretningen med at oplyse, at der i året har været afholdt de traditionelle juletræs- og fastelavnsfester med god tilslutning, mens der tilsyneladende ikke i øjeblikket er stemning for en sommerfest.

Endvidere oplyste han til medlemmernes orientering, at der nu er etableret et hobbyrum til medlemmernes disposition, og at det da også allerede bliver flittigt benyttet. Rummet er indrettet med ophæng til cykel m.m., så man kan ordne sin cykel.

Endelig oplyste han, at bestyrelsen holder bestyrelsesmøde 1. torsdag i måneden (dog ej 3/5 2007), hvor medlemmer er velkomne til at møde frem, hvis de har spørgsmål m.m.

Man overgik herefter til drøftelse af beretningen, hvor det blevet udtalt, at det bør undgås, at der fremover bliver etableret flere madforretninger i ejendommen.

Bestyrelsen tilkendegav hertil, at man er opmærksom på de problemer, denne særlige type forretninger giver, og at man da også nu vil undgå at give tilladelse hertil, da der vil opstå problemer næsten uanset hvor mange og strenge krav der bliver stillet til forretningerne og driften heraf.

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

Ad punkt 2 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen gennemgik regnskabet og konstaterede indledningsvis, at regnskabet udviser et driftsunderskud på ca. 309.000 kr., der i det væsentlige var fremkommet som følge af de ekstraordinære arbejder på ejendommen, som formanden havde redegjort for under sin beretning.

Herudover har udførelsen af overlastsikringer på elevatorerne også bidraget til underskuddet.

Endvidere bemærkede han, at udgiften til vand generelt er steget.

Med hensyn til merforbruget vedrørende el skal dette formentlig ses på baggrund af det ekstraordinære forbrug i forbindelse med vinduesrenoveringen (byggestrøm).

Endelig bemærkede han, at der i regnskabet er optaget en post på ca. 242.000 vedrørende vinduesrenoveringen, hvilket vedrører en slutfregning, der ikke har været taget højde for i forbindelse med den forudgående opgørelse af byggesagen over for medlemmerne i øvrigt.

Dirigenten konstaterede herefter at regnskabet blev godkendt.

-----000000000-----

På baggrund af det oplyste vedrørende byggestrøm i forbindelse med vinduesrenoveringen blev det i øvrigt tilkendegivet, at der ikke tidligere har været tænkt på byggestrøm i forbindelse med altanprojektet, og at man nu vil kompensere foreningen for et skønnet forbrug.

Ad punkt 3 – Budget.

Det foreliggende budget blev gennemgået af Søren Friis Sørensen.

Han bemærkede herunder, at der i budgettet er indarbejdet en stigning i fællesudgifterne i henhold til bestyrelsens forslag herom.

Med hensyn til baggrunden for forslaget om at lade fællesudgifterne stige med 15 % blev der i øvrigt henvist til det anførte i tilknytning til indkaldelsen, idet det blev fremhævet, at stigningen skal imødegå den generelle prisstigning, herunder for så vidt angår vand.

Budgettet med den heri indeholdte stigning i fællesudgifterne på 15 % fra den 1.1.2007 blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.

Carsten Andreasen og Hans-Otto Loldrup var på valg og blev uden modkandidater genvalgt 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) Forslag til husorden.

Ole Bay-Schmith fremlagde forslaget og baggrunden herfor.

Der er tale om en standardhusorden med tilretninger for så vidt angår forhold, der må anses for særlige vedrørende foreningen.

Man drøftede herefter forslaget, hvorunder der fremkom enkelte forslag til ændringer, tilføjelser og præciseringer m.v.

Idet bestyrelsen tilkendegav, at man har noteret de fremsatte ønsker, og at man herefter i fornødent omfang vil fremsætte (ændrings-)forslag i overensstemmelse hermed på næstkommende generalforsamling, konstaterede dirigenten, at forslaget blev vedtaget.

b) Fastsættelse af praksis bl.a. vedr. forbud mod udlejning i f.m. "forældrekøb".

Der blev i det hele henvist til det anførte i tilknytning til indkaldelsen, idet det i tilknytning hertil blev præciseret, at forslaget sigter på køb med henblik på udlejning generelt, og altså ikke kun forældrekøb.

Forældrekøb vil være omfattet af forbuddet, ikke fordi der er tale om forældrekøb, men fordi et forældrekøb i princippet er et køb med henblik på udlejning.

Der er ikke ved forslagets fremsættelse lagt op til en praksisændring, alene en stadfæstelse af gældende praksis.

Man overgik herefter til afstemning, hvorunder dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med 23 stemmer, mens 11 stemte imod.

Ad punkt 7 – Eventuelt.

Forsamlingen drøftede opsætning af vandmålere, idet det blev fremført, at målere dels fremover vil sikre, at man kun betaler for eget forbrug, dels på sigt nedsætter forbruget.

Det blev heroverfor anført, at vandmålere i givet fald vil skulle etableres på samtlige (vand-)streng, der bliver ført ind i lejlighederne, hvorved der kan blive tale om, at der skal etableres helt op til 8 målere pr. lejlighed, med heraf følgende betydelige etableringsudgifter.

Endvidere vil målerne fremover skulle aflæses og der vil skulle udarbejdes regnskab, med de heraf følgende udgifter, der skal fragå ved opgørelsen af den forventede besparelse for den enkelte.

Endvidere er det ikke hensigtsmæssigt at opsætte målere på ældre rørsystemer, da der heri er opsamlet aflejringer og rust m.v., som bliver frigjort i forbindelse med at der bliver lukket for vandet ved reparationer m.v., hvilke aflejringer sætter sig i målerne med heraf følgende udgifter til rensning.

Endelig er det erfaringen, at målerne ikke i sig selv nedsætter forbruget. Umiddelbart efter opsætning af målere kan der ofte konstateres en forbrugsnedgang, men på sigt er der erfaring for, at forbruget falder tilbage til et niveau tilsvarende før opsætning af målere.

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

Som dirigent:
Godkendt iht. e-mail af 23/5 2007

Som referent:
Hellerup, den / 2007

.....
Henrik Vagner

.....
Jens Larsen