



OLE RATHJE • H. STORM KNUDSEN • H. BO ANDERSEN • JENS LARSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 10. april 2008 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen Gl. Ladegaard. Generalforsamlingen blev afholdt i Medborgerhuset Støberiet, Blågårds Plads 3, 2200 København N.

Der var fremmødt 36 af ejerforeningens medlemmer, og 34 medlemmer var herudover repræsenteret i henhold til fuldmagt, således at der på generalforsamlingen i alt var repræsenteret 70 medlemmer ud af foreningens 111 medlemmer.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra administrationen.

Generalforsamlingen var indkaldt med henblik på behandling af 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.**
- 4) **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
- 5) **Valg af statsaut. revisor.**
- 6) **Indkomne forslag.**
 - a) Forslag fra Margrèt Levring, JTG 22, 4. tv.: *Udskiftning af varmemålere med fjern-aflæste elektroniske målere. En vedtagelse af forslaget vil indebære en etableringsudgift på indtil ca. 200.000 kr. samt løbende årlige udgifter til vedligeholdelse på indtil ca. 10.000 kr.*
 - b) Forslag fra Pia Myrdal, HTP 2, 2. tv.: *Ændring af vedtægternes § 21 a angående altaner, således at eksisterende såvel som kommende altanejere pålægges at opsætte og bekoste afskærmning af altan efter bestyrelsens nærmere anvisninger.*
- 7) **Eventuelt.**

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

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

Ad punkt 1 – Beretning.

Ole Bay-Schmith aflagde beretning, og bød indledningsvis nye medlemmer i foreningen velkommen.



I den forbindelse bemærkede han, at der foreligger en velkomstfolder til nye medlemmer, ligesom man i mange henseender kan orientere sig om foreningens forhold, regler m.v. via foreningens hjemmeside.

Der havde i året været afholdt 19 bestyrelsesmøder, hvortil kom, at Henrik Vagner havde deltaget i møder i relation til altanprojektet.

Endvidere havde bestyrelsen deltaget i diverse møder med håndværkere angående løbende vedligeholdelses- og reparationsarbejder, der i året for så vidt angik uforudsete opgaver havde omfattet reparation af murfuger over vinduer flere steder, reparationer af elevatorer som følge af enten hårdhændet behandling eller benyttelse i strid med forskrifterne, udskiftning af tærede kloakdæksler i gård for at forhindre personskader, reparation af brandkam over tag ved Åboulevard 11, samt diverse reparationer og udskiftninger vedrørende vand-, varme- og afløbsinstallationer, navnlig faldstammer.

Herudover var der udført planlagte reparationsarbejder vedrørende taget og tætning heraf, hvilke arbejder også fortsætter i de kommende år.

I den forbindelse opfordrede Ole Bay-Schmith medlemmerne til at hjælpe til ved at markere de steder, hvor man måtte have bemærket utætheder. Markeringen kan blot ske ved at indkredse de våde områder med kridtstreger.

Udover de egentlige vedligeholdelses- og reparationsarbejder er der forbrugt midler på løbende bekæmpelse af graffiti, der desværre er taget til, og man har også måttet disponere midler til bekæmpelse af et angreb af kakerlakker, hvilken udgift bestyrelsen dog agter at gøre gældende over for ejeren af bagerforretningen, da manglende renholdelse er årsag til angrebet.

Rotter udgør i øvrigt stadig et problem, og det er derfor vigtigt, at man er omhyggelig ved håndteringen af affald, og herunder sørger for, at der ikke bliver spildt affald i gården, samt at affaldscontainerne holdes lukkede.

Endvidere har der for 3. gang inden for en kortere periode været et tilfælde af brand på ejendommen, og Ole Bay-Schmith betydede i den anledning vigtigheden af, at man ikke parkerer i gården, da parkerede biler vanskeliggør brandvæsenets arbejde.

Det er forbudt at parkere i gården, da brandvedtægten forbyder parkering.

Med hensyn til nyanskaffelser havde man i det forløbne år udskiftet lamper i gården, og man havde herunder forbedret lysforholdene ved en forøgelse af antallet af lamper.

I lighed med forudgående år havde der været opsat juletræ i gården, og der var også blevet afholdt fastelavnsfest med op mod 100 deltagere.

Det i kælderen etablerede hobbyrum tjener sit formål, idet det herunder er bestyrelsens opfattelse, at det bliver flittigt benyttet. Brugere er flinke til at holde orden og rengøre rummet efter brug, så ordningen må siges at være en succes.



ADVOKATERNE

Endelig bemærkede han, at bestyrelsen foranlediget af brandtilfældene nu agter at fremsætte tilbud til medlemmerne om opsætning af brandalarmer uden beregning for de enkelte medlemmer.

Endvidere påtænker bestyrelsen at iværksætte en større rengøring og forårsklargøring af gården, hvilket arbejde vil blive forestået af viceværten.

Med hensyn til gården, er der efter opsætning af altaner en større fokus på udseendet af gården, og bestyrelsesmedlemmet Hans-Otto Loldrup orienterede herefter kort om bestyrelsens overvejelser angående et gårdrenoveringsprojekt og påtænkte arbejder samt renovering af kloakinstallationer i forbindelse hermed.

Et samlet projekt er meget dyrt, og det er derfor ikke nært forestående, at iværksætte en renovering, selv om gården trænger.

Bestyrelsen har dog stedse gården med i sine overvejelser, og medlemmer, der måtte have ideer og forslag til et gårdrenoveringsprojekt, er velkomne til at henvende sig til bestyrelsen herom.

Forsamlingen overgik herefter til drøftelse af beretningen, hvorunder et medlem foreslog, at der bliver etableret en begrænsning i adgangsvejen til gården, hvormed parkering i gården bliver umuliggjort, hvilket forslag bestyrelsen nu vil overveje.

Endvidere blev der efterlyst oplysning på foreningens hjemmeside om, hvordan man skal forholde sig, hvis man bliver påført en skade, vandskader m.v., hvor der kan blive tale om at involvere forsikringselskaber, herunder ejendommens, hvilken anmodning bestyrelsen vil imødekomme.

Endelige bemærkede bestyrelsen på en forespørgsel herom, at man stedse er opmærksom på, at den faktiske benyttelse og forholdene omkring butikslejemålene ikke strider mod foreningens interesser, og at man herunder ikke tillader, at butikker bliver nyindrettet med udsugning m.v. med henblik på fremstilling af mad.

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

Ad punkt 2 – Årsregnskab.

I fravær af foreningens revisor, statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, blev regnskabet gennemgået af advokat Jens Larsen.

Han bemærkede herunder, at året ikke havde resulteret i over- eller underskud, og at egenkapitalen (opsparingen) ved udgangen af regnskabsåret udgjorde ca. 300.000 kr.

Den i regnskabet indeholdte udgift til vand var ca. 100.000 kr. større end forudgående års udgift, hvilket dels skyldtes et øget forbrug, dels et efterslæb i forbindelse med manglende forudgående aflæsning af forbrug. Dertil er prisen på vand også steget.



Udgiften til strøm var i øvrigt faldet, hvilket man til dels kunne forklare ved, at der er opsat sparepærer mange steder på ejendommen.

Med hensyn til de i regnskabet balance opgjorte poster i relation til altanprojektet blev det bemærket, at man statusmæssigt havde været nødsaget til at lade projektet indgå i foreningens regnskab, men at projektet i øvrigt i det hele var forudsat omkostnings- og udgiftsneutralt for foreningen.

Der blev spurgt til byggestrøm relateret til altanprojektet, hvorved Henrik Vagner bemærkede, at foreningen ikke er blevet belastet af strøm i forbindelse med projektet.

Med disse bemærkninger blev regnskabet herefter godkendt.

Ad punkt 3 – Budget.

Det foreliggende budget blev gennemgået af advokat Jens Larsen.

Han bemærkede herunder, at der i budgettet er indarbejdet en stigning i fællesudgifterne på 3½ % fra den 1/1 2008.

Efter forespørgsel herom oplyste bestyrelsen, at man er opmærksom på, at der skal repareres murværk på trappetårne, men at der dog ikke er tale om et akut problem, hvorfor der da heller ikke særskilt er afsat midler hertil i budgettet.

Budgettet blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.

Ole Bay-Schmith og Henrik Vagner var på valg og modtog genvalg.

Der var ikke modkandidater, og dirigenten konstaterede herefter, at de pågældende bestyrelsesmedlemmer blev 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) Udskiftning af varmemålere.

Forslagsstilleren var ikke mødt, og det blev i øvrigt oplyst, at forslagsstilleren ønskede at trække sit forslag.

Ingen ønskede i øvrigt forslaget behandlet, og man overgik herefter til næste punkt på dagsordenen.

b) Altanafskærmning.

Forslagsstilleren motiverede sit forslag og bemærkede herunder, at det er skæmmende og generende for andre, at altaner bliver benyttet til tørring af vasketøj og afsætningsplads for genstande og effekter, som der ikke umiddelbart kan findes plads til i lejligheden.

Forslaget var dog alene ment på de altaner, hvor der faktisk tørres tøj, eller hvor andre forhold måtte kunne betinge en afskærmning.

Efter drøftelse trak forslagsstilleren dog sit forslag, og bestyrelsen noterede efter debatten, at ordensspørgsmål og håndhævelse heraf bør tages op i forbindelse næstkommende revision af ejendommens husorden.

Indtil videre blev der dog udtalt en opfordring til altanejerne om at holde orden og tænke på, at der er andre end en selv, der skal se på tøjtørring og rod m.v.

Ad punkt 7 – Eventuelt.

Bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på, at det pr. medio 2009 er et lovkrav at opsætte postkasser i opgangene, og oplyste, at man til næstkommende ordinære generalforsamling vil fremsætte et relevant forslag i relation hertil.

Det er ikke tilladt at fordre fugle eller andre dyr på ejendommen, og bestyrelsen er opmærksom på, at der fra en 5.-sals lejlighed sker fordring af fugle til gene for andre beboere, hvilken sag bestyrelsen følger op på.

Altankasser skal monteres forsvarligt, så der ikke er fare for nedstyrtning.

Der blev efterlyst en hovedrengøring af trapper og elevatorer, og bestyrelsen undersøger herefter, om der bliver udført en hovedrengøring inden for den gældende renholdelsesordning.

Flere steder udgøres dørskilte af papiroplag, og det blev i den forbindelse henstillet til medlemmerne, at man opsætter rigtige dørskilte.

Trykket på det varme vand er visse steder faldende, jo længere man kommer op i ejendommen. Der, hvor der måtte være problemer med vandtrykket, bedes medlemmerne rette henvendelse til viceværten, der herefter rekvirerer ejendommens blikkenslager med henblik på retablering af tryk.



Endelig blev det bemærket, at det er op til hver enkelt at udvise et ansvar over for ejendommen og andre beboere, så det ikke altid alene er op til bestyrelsen at foretage det fornødne.

Der blev herunder rettet en tak til bestyrelsen for vel udført arbejde for ejendommen og dens beboere.

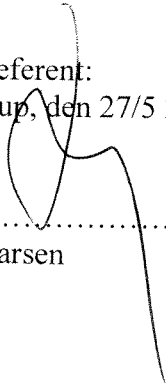
Der fremkom ikke yderligere, og dirigenten konstaterede herefter at dagsordnen var udtømt. - Generalforsamlingen hævet.

-----0000000000-----

Som dirigent:
Godkendt telefonisk den 27/5 2008

.....
Henrik Vagner

Som referent:
Hellerup, den 27/5 2008


.....
Jens Larsen