



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

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

Torsdag den 15. april 2010 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard. Generalforsamlingen blev afholdt i festsalen på Københavns Tekniske Skole, Julius Thomsens Gade 5, København.

Der var fremmødt 36 medlemmer og pårørende hertil, og 4 medlemmer var repræsenteret ved fuldmagt, hvorved i alt 40 medlemmer ud af foreningens 112 medlemmer var repræsenteret.

Endvidere deltog statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, advokat H. Bo Andersen og 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.**  
Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne bliver forhøjet med 3,5 % med virkning fra 1.1.2010. Forhøjelsen er indarbejdet i budgettet.
- 4) **Valg af medlemmer til bestyrelsen.**
- 5) **Valg af statsaut. revisor.**
- 6) **Indkomne forslag.**  
Forslag fra bestyrelsen.
  - a) Renovering af varmecentral Herman Triers Plads 4 for anslået ca. 500.000 kr.  
Begrundelse: Ifølge ejerforeningens varmekonsulent er centralen nedslidt, og der er stor risiko for nedbrud i fyringssæsonen. Bestyrelsen foreslår arbejdet finansieret ved en ekstraordinær opkrævning pr. 1. oktober 2010.
- 7) **Eventuelt.**
  - a) Orientering om status vedrørende gårdrenoveringsprojekt.

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

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

### **Ad punkt 1 – Beretning.**

Beretningen blev aflagt af Ole Bay-Smith, der indledningsvis bød nye medlemmer velkommen og gjorde opmærksom på, at nye medlemmer kan finde fyldestgørende oplysninger om foreningen





på foreningens hjemmeside, [www.gammel-ladegaard.dk](http://www.gammel-ladegaard.dk), hvor mange relevante dokumenter nu er lagt ud og hvor man følgelig kan orientere sig.

Foreningen har også et link på sin hjemmeside, der hedder "Ejendommen fra A-Z".

I det forgangne år har bestyrelsen afholdt 11 ordinære møder og 5 ekstraordinære møder.

Ud over de forefaldende opgaver har bestyrelsen efter den senest afholdte generalforsamling forrige været optaget af gårdrenoveringsprojektet og generalforsamlingens pålæg til bestyrelsen om at undersøge mulighederne for et køb af garagerne.

Som følge heraf var der da også blevet rettet henvendelse til ejeren af garagerne, men ejerens forlangende ligger langt fra foreningens formåen, og på denne baggrund har bestyrelsen valgt alene at udarbejde forskellige oplæg til projekter, som bliver gennemgået med henblik på efterfølgende drøftelse men ikke beslutning under dagsordenspunktet eventuelt.

Af de arbejder, der var blevet gennemført i årets løb, nævnte han, at der var foretaget asfaltreparationer i gården langs butikkernes bagdøre, at der var blevet opsat ca. 70 røgalarmer efter anmodning fra medlemmerne, at der var blevet udført reparationsarbejder for ca. 120.000 kr. vedrørende taget, og at varmecentralen beliggende Herman Triers Plads 6 var blevet udbygget med henblik på aflastning af den nedslidte central beliggende Herman Triers Plads 4.

Endvidere var der blevet opsat brevkasser, hvorved det samtidig blev bemærket, at det af hensyn til brandsikkerheden ikke er tilladt samtidig at opsætte kurve eller andet til reklamer.

Københavns Kommune har fra 2010 indført en påtvungen ordning, hvorefter kommunen for en årlig udgift for foreningen på p.t. 145.000 kr. inklusive moms renholder fortove. Der er ikke indeholdt snerydning heri.

Ordnningen fungerer imidlertid ikke tilfredsstillende, og således er der kun renholdt fortove nogle få gange i den forgangne periode på 3½ måned fra årets begyndelse, hvilket bestyrelsen agter at påtale over for kommunen.

Foreningen har skiftet forsikringsselskab til Købstædernes Forsikring, hvor der er opnået en forsikring svarende til den gamle blot til en lavere præmie. Det er hensigten at lægge policen ud på hjemmesiden, så medlemmerne kan orientere sig angående dækning og vilkår herfor. Skader, hvorved der fremsættes krav mod ejendommens forsikring, skal dog altid anmeldes til administrator og/eller bestyrelsen.

Den af foreningen mod et tidligere medlem anlagte retssag i forlængelse af det første altanprojekt på ejendommen er afsluttet med et gunstigt resultat for foreningen, og foreningen har fået dækket samtlige sagsomkostninger i forbindelse med sagen. Sagen angik spørgsmålet om det pågældende medlems restbetaling til projektet og vedkom i økonomisk henseende reelt kun de øvrige deltagere i projektet.





Flere butikslejemål står tomme, og de er ikke efterladt i ryddelig eller rengjort stand, hvilket er skæmmende for ejendommen, og som følge heraf har bestyrelsen taget initiativ til et møde med en repræsentant for ejeren af butikkerne med henblik på at opnå en ordening, så tomme butikker fremover kommer til at fremtræde i en pænere stand.

Der har i 2 tilfælde været smadret vinduesglas i gadedøre, hvilket bestyrelsen formoder er sket med henblik på at opnå adgang til opgangen, og bestyrelsen overvejer derfor, om der fremover skal isættes lamelglas, som ikke kan smadres.

I den forbindelse blev der i øvrigt henstillet til, at man ikke lukker fremmede ind i ejendommen.

Hoved- og bagtrapper er i øvrigt flugtveje i tilfælde af brand, og de skal derfor holdes ryddede for affald og andre effekter.

Hvad angår affaldshåndteringen, blev der henstillet til, at man benytter affaldsposer, der kan lukkes, og sørger for at lukke dem, inden de bæres hen til affaldscontainerne. Tabt affald pynter ikke og tiltrækker tilmed rotter. De forreste containere er ofte overfyldte, mens der næsten altid er god plads i de bagerste.

I lighed med tidligere år var der blevet afholdt fastelavnsfest for ejendommens børn, og julen var blevet markeret med et juletræ i gården. Selv om fastelavnsfesten retter sig mod børnene, er alle dog velkomne, hvilket mange da også benytter sig af med henblik på uformelt samvær med de øvrige beboere i ejendommen.

Endelig blev der rettet en tak til viceværten for hans store indsats vedrørende snerydning i den forgangne vinter.

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

### **Ad punkt 2 – Årsregnskab.**

Foreningens revisor, statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen, gennemgik regnskabet.

Der var opnået et pænt resultat på ca. 120.000 kr., og egenkapitalen udgjorde efter overførsel af resultatet ca. 740.000 kr.

Renteindtægter vedrørende indeståendet på den særlige altanfond indgår som indtægt i ejerforeningen, hvilket der fremover bliver korrigeret for, da renterne skal tilskrives fonden.

På forespørgsel herom blev det oplyst, at udgiften på ca. 140.000 kr. til elevatorer vedrører løbende eftersyn og reparationer.





Elevatorene bliver nogle gange benyttet af flere end 3 personer, som er det maksimalt tilladte antal personer, der må være i elevatorstolen. Det kan føre til nedbrud med heraf gentagne udgifter til reparation.

Man drøftede egenkapitalens størrelse, hvortil det blev bemærket, at den aktuelle egenkapital er passende henset til likviditetsbehovet, ligesom egenkapitalen giver bestyrelsen råderum til at igangsætte påtrængende reparationsarbejder.

Regnskabet blev herefter godkendt.

### **Ad punkt 3 – Budget.**

Søren Friis Sørensen gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 3,5 %.

Endvidere bemærkede han, at der i budgettet var indeholdt udgifter på 500.000 kr. til en ny varmecentral, som der samtidig var fremsat forslag om, men at udgiften dog samtidig blev udlignet af en hertil svarende ekstraordinær indbetaling.

Budgettet var dermed på dette punkt følgelig med forbehold for en efterfølgende vedtagelse af forslaget om varmecentral.

På forespørgsel herom blev det bemærket, at merudgiften til den kommunale renholdelse vedrørende fortove ikke fører til en tilsvarende mindre udgift til viceværten, da man har lagt nye opgaver over på viceværten, hvilket gerne skal resultere i besparelser på andre områder.

Budgettet med det hertil knyttede forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 3,5 % blev herefter godkendt respektive vedtaget.

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

Ole Bay-Schmith og Henrik Vagner var på valg og blev uden modkandidater genvalgt for 2 år.

Endvidere blev Peter Hedegaard Knudsen valgt som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år.

### **Ad punkt 5 – Valg af revisor.**

Statsautoriseret revisor Søren Friis Sørensen blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

### **Ad punkt 6 – Forslag angående udførelse af ny varmecentral.**



Det blev bemærket, at der er tale om den ældste central i ejendommen, og at det ikke lader sig gøre at reparere yderligere på centralen, og herefter konstaterede dirigenten, at det blev besluttet at bemyndige bestyrelsen til at igangsætte arbejdet.

Man overgik herefter til forslaget angående finansiering af udgiften til udskiftning, hvorved det blev bemærket, at det bør være muligt at afholde udgiften over det løbende budget, da egenkapitalen rækker til.

Alternativt bør en større udgift af den pågældende karakter og kommende større udgifter i det hele taget alternativt søges finansieret ved fælleslån i foreningen.

Bestyrelsen angav heroverfor, at foreningen opererer med forholdsvis begrænsede midler til den løbende ordinære vedligeholdelse, og at en finansiering af udgiften ved hjælp af egenkapitalen efterlader bestyrelsen uden reel mulighed for at sørge for, at ejendommen fremstår i velvedligeholdt stand.

På baggrund af den stedfundne drøftelse blev der herefter gennemført afstemning om finansiering ved ekstraopkrævning henholdsvis over det løbende budget.

Efter afstemningen konstaterede dirigenten, at bestyrelsens forslag blev vedtaget uændret, hvorved der pr. 1/10-2010 bliver foretaget en ekstraopkrævning over for medlemmerne.

#### **Ad punkt 7 – Eventuelt.**

Bestyrelsesmedlemmet Hans-Otto Loldrup redogjorde for bestyrelsens undersøgelser og overvejelser, efter at det på det forudgående års generalforsamling fremsatte forslag om gårdrenovering blev forkastet.

Der er overordnet 4 indsatsområder: kloakker, belægning, kældertrapper og cykelstativer.

Med hensyn til kloakkerne er der blevet gennemført en tv-inspektion, hvorved der er konstateret flere utætheder og nedbrud, hvilket i flere tilfælde har opfugtning af kælderen til følge.

Udbedring kan ske ved foring af utætte installationer, mens egentlig nedbrudte installationer vil skulle erstattes af nye. I forbindelse med et kloakrenoveringsprojekt vil det endvidere være relevant at udføre rottesikring.

Belægningen fremstår flere steder med huller og ujævnheder.

Udbedring ud over de punktvisse reparationsarbejder, der løbende bliver foretaget, vil indebære en ophugning af den gamle belægning og lægning af en ny. Udgiften hertil vil antagelig andrage ca. 1,4 mio. kr.

Kældertrapperne er nedbrudte. Gelændere er løse og mangler helt flere steder og vil derfor skulle udskiftes.





Endelig vil det i forbindelse med gårdrenoveringsarbejder i øvrigt være relevant at få orden på cyklerne i velfungerende cykelstativer.

Efter drøftelse og en uformel tilkendegivelse fra forsamlingen konstaterede bestyrelsen, at der er grundlag for at udarbejde prissatte forslag vedrørende alle nævnte indsatsområder til en kommende generalforsamling, eventuelt som et samlet projekt, og således at der skal være mulighed for at fravælge enkeltdele heraf.

Bestyrelsen vil herunder bestræbe sig på, at der bliver indkaldt til ekstraordinær generalforsamling herom til efteråret.

Det blev endelig bemærket, at medlemmerne er velkomne til at fremkomme med bidrag, forslag og ideer til projektet, og at bestyrelsen kan kontaktes herom den 1. torsdag i hver måned kl. 18.30, hvor bestyrelsen i øvrigt også tager imod andre henvendelser fra medlemmerne.

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

-----0000000000-----

Som dirigent:  
Godkendt over for administrationen iht.  
e-mail af 14/6-2010

.....  
Henrik Vagner

Som referent:  
Hellerup, den 15. juni 2010

.....  
Jens Larsen

