

Administrationsbesvarelse af ejerlejlighedsskema

På foranledning af Deres henvendelse, skal vi herved som administrator for E/F Gl. Ladegaard meddele Dem følgende:

Ejerlejlighedsoplysninger

Matr.nr. :	5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Lejlighedens beliggenhed:	Åboulevard 9, 1.th., 1635 København V
Administrativt lejemålsnr.	1-273-71-8
Ejerlejlighedsnr. :	3
Ejer:	Grethe Hvenegaard
Tinglyst fordelingstal :	698/23536
Adm fordelingstal (matr nr 5479, 5480, 5481)	698/93498
CVR-nr. på ejerforeningen	86014912

Indbetaling af fællesudgifter og varme m.m.

Indbetalingerne betales forud efter administrativfordelingstal.

Fællesudgifterne udgør pr. år	32.890,08
- og betales pr. måned med kr.	2.740,84
A'conto varme betales pr. måned med kr.	1.500,00
Fælleslån pr md	1.836,63
Gebyr md	20,00

Lejlighedens andel af fælleslån pr. 31/1 2026 udgør kr.

350.934,82

Der blev på generalforsamling 2026, vedtaget mailing af vinduer og der vil henholdsvis den 1. okt 2026 og 1. april 2027 blive opkrævet ekstra kr. 14.082,88, pr. gang i alt kr. 28.165,60, sammen med fællesudgifter.

Ejendommens fællesudgifter opkræves via PBS. Køber vil modtage 1. måneds opkrævning på mail fra administrator, hvor oplysninger for tilmelding til betalingservice er påført.

Sikkerhed for ejerforeningens tilgodehavende

Pr. d.d. består der restancer til ejerforeningen med kr.

80.076,43

Til sikkerhed for ejerens forpligtelser skal eksisterende ejerpantebrev tiltransporteres køber.

Eksisterende ejerpantebrev udgør kr.

18.500,00

Der skal fortages forhøjelse i ejerforeningens sikkerhed med kr.

15.500,00

Vi som administrator forstår tinglysning af debitorskift på eksisterende ejerpantebrev herunder forhøjelse af ejerpantebrevet, hvis det skal forhøjes.

Til brug for denne ekspedition skal vi have oplyst købers og sælger cpr. numre samt emailadresser, hvorefter vi sørger for tinglysning.

Såfremt parterne vælger at lade en anden end administrator udarbejde debitorskift skal administrator have besked om dette samme med meddelelse af ejerskifte, vi vil som ejerforeningens repræsentant kontrollere at ejerpantebrevet er tinglyst korrekt, hvilket medfører et gebyr på kr. 1.200 ekskl. moms.

Vores medarbejder Mette Hoffmann mail bedes påført påtegning. mh@rialtoadvokater.dk

Omkostninger i forbindelse med tinglysning andrager:

Debitorskifte:

Tinglysningsafgift, jf. Tinglysningsretten.dk

Vores salær kr. 2.500,00 incl. moms

Hertil kommer gebyr for registrering af ejerskifte p.t. kr. 1.200,00 + moms.

Beløbene opkræves hos køber sammen med opkrævning af fællesbidrag m.m.

Antenneforhold:

Individuel tilmelding til TDC Kabel TV

Varmeforsyning

Varmeåret slutter

31.3.

Varmemålerfirma

Ista

Administrator sørger for bestilling af flytteaflysning.

Sælger skal i den forbindelse oplyse ny adresse til vort kontor.

Foreningens formand

Henrik Vagner

Åboulevard 9, 5.th.

1635 København V

Vicevært: Ejendomsservice NU I/S

Patrick Aarup, tlf. 7070 1302, p@ejendomsservice.nu

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret i

Alm Brand

under policenummer

110 726 651

Udlejning, husdyr m.v.

Kun med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse og i afgrænsede tilfælde, jvf vedtægterne samt referat fra ordinær rgeneralforsamling 3.4.14 og ekstraord generalforsamling 22.4.14

Må der holdes husdyr

I særlige tilfælde og kun med bestyrelsens forudgående skriftligegodkendelse. Se vedtægter og vedtaget husorden

Loftsrum/pulterrum

Ja, efter aftale med vicevært

Der henvises i øvrigt til foreningens hjemmeside:

www.gammel-ladegaard.dk

Administrators platform for indkaldelser mv.

<http://foreningsweb.rialtoadvokater.dk/>**Øvrige oplysninger:**

Den i vedtægterne § 3., nævnte forpligtigelse vedr. fuktionær-lejlighed, er uden betydning, lejligheden er solgt til anden side

Dokumenter vedlagt i kopi

Behandling af persondata	X
Vedtægter med bilag jf. ovenfor	X
Husorden	X
Energimærkning af 05-02-21	X
Forsikringsoversigt	X
Alm Brand, bygningsforsikring	X
Retnings udlejning, vedtaget 22-04-14	X
Ref. Ekst. ord. GF 08-12-05, godkendelse altaner	X
Ref ekst ord generalforsamling 22-04-14, forældrekøb	X
Referat generalforsamling 2016, trappe udendørs areal	X
Referat ord. GF 2017, vedtægtsændring mv.	X
Referat ord. GF 19.04.18, vedtægtsænd, gård mv	X
Referat ord. GF 24-4-19, nye fordelingstal	X
Referat ord. GF 24-08-21, vedtægts ændr.	X
Redferat ord. GF 19-05-22, taget	X
Redferat ord. GF 20-04-23, tagprojekt	X
Referat ord GF 22-4-26, maling vinduer og fast forhøjelse	X
Referat ord. GF 29-04-25	X
Ref. ekst. ord GF 15-8-17, forbedre kloarkreovering	X
Re.f ekst. ord. GF 14-9-17, vedtændr trapper til gård	X
Referat ex ord GF 29.05.18, 1. endelig vedt gård	X
Referat ex ord GF 14.06.18, 2. endelig vedt gård	X

Ref. Ekst ord GF 13-11-19, fordeltal mv	X
Ref. Ekst. ord GF 25-10-21, vedtægts ændr.	X
Referat ekst. ord. GF_28.06.2022, taget	X
Redegørelse mv gl altaner juni 2021	X
Regnskab 2025	X
Opgørelse af ejerbetaling tagrenovering	X
Byggeregnskab tagrenovering	X
Fælleslån tagprojekt	X

Rialtoadvokater
Falkoner Allè 1
2000 Frederiksberg
Tlf. 3838 0830 - mail: adv@rialtoadvokater.dk

Frederiksberg d. 1. juni 2026

Matr.nr.: 5479 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 54
5480 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 63
5481 Udenbys Klædebo Kvarter: Ejerl.nr. 1 til og med 50

Foreningens Cvr. Nr 86014912

VEDTÆGTER
for
"EJERFORENINGEN GL. LADEGAARD"

§ 1.

Foreningens navn er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" med hjemsted i Københavns Kommune.

Værneting for alle tvister mellem foreningen og dens medlemmer og medlemmerne indbyrdes er nævnte ejendoms værneting.

§ 2.

Foreningens formål er at varetage medlemmernes fælles økonomiske og andre interesser og anliggender, der er knyttet til at være ejere af ejerlejligheder i ejendommene matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, som disse ejerlejligheder er specificeret angivet i § 4, herunder vedrørende vedligeholdelse m.v. af fællesrum, fællesarealer, fælles indretninger m.v., ligesom at forestå administrationen af ejendommene, alt i overensstemmelse med nærværende vedtægt.

Til opnåelse af dette formål kan foreningen bl.a. tilslutte sig en grundejerforening eller en forening af ejerlejlighedsforeninger.

Særsomt bemærkes, at foreningen skal renholde og vedligeholde de færdselsarealer og lignende, der tilgrænser de til offentlig gade, fortove, værende arealer, i det omfang det offentlige ikke har overtaget disse opgaver, varigt eller midlertidigt.

§ 3. Udgået, funktionærlejligheden er solgt

Der skal til enhver tid være en funktionærlejlighed i foreningen. Den i ejendommen til funktionærbolig anvendte ejerlejlighed, Etape I, nr. 14 af matr. nr. 5481, Herman Triers Plads 2, stuen th., med et areal 116 kvm, er foreningen til enhver tid pligtig at overtage ved skøde, når foreningen tilbydes denne af "restejeendommens" skødehaver.

§ 4.

Samtlige ejere af ejerlejligheder i ejendommene er til enhver tid pligtige at være medlemmer. Alene ejere af ejerlejligheder i ejendommene kan optages i foreningen som medlemmer. Hvis et medlem ejer flere ejerlejligheder noteres han for et medlemskab pr. ejerlejlighed. Den tidligere ejers medlemskab og dermed forpligtelserne over for foreningen ophører først, når den nye ejers skøde er tinglyst endeligt uden præjudicerende retsanmærkninger med retsvirkning for parterne fra den i skødet nævnte overtagelsesdag, og der er givet ejerforeningen underretning herom, fra hvilket tidspunkt den nye ejer kan udøve stemmeretten.

En tidligere stemmeberettiget ejers medlemskab ophører først endeligt, når den nye ejer er indtrådt og eventuelle restancer er betalt.

Sælgeren af en engang ved skøde erhvervet ejerlejlighed udtræder af foreningen uden krav på foreningen, på refusion af kontingenter eller på udbetaling af andele i foreningens formue, herunder eventuelle fonds eller andre krav, som den tidligere ejer måtte have over for foreningen.

§ 5.

Til enhver ejerlejlighed er fastsat et fordelingstal beregnet efter forholdsmæssig andel af ejendommens fælles rettigheder og forpligtelser, til brug hovedsagelig ved fordeling af fællesomkostninger, fordeling af stemmer på generalforsamling, samt som angivelse af ejerlejlighedsejerens anpart af de fælles bestanddele.

Kriterierne for fastlæggelse af fordelingstallene er ud fra faktiske arealer af den enkelte ejerlejlighed, som de er opmålt af landinspektøren:

For beboelsesejerlejlighederne efter areal.

- For ejerlejligheder i beboelsesdelen, som anvendes til erhverv, efter areal.
- For ejerlejligheder, der anvendes til butikker, med hertil hørende kældre, er fastlagt efter areal for butik, reduceret til en halv, hvorefter areal for kælder er reduceret til en fjerdedel.
- For ejerlejligheder der anvendes til kælderlokaler for lager eller lignende alene, er fastlagt efter areal reduceret til en tiendedel.
- For ejerlejligheder der anvendes for garager er fastlagt efter areal og reduceret til 10 m².

De anførte fordelingstal kan kun ændres med samtykke af samtlige foreningens medlemmer.

Der må ikke uden tilladelse fra "restejendommens" skødehaver foretages udstykning eller sammenlægning af ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke de ejerlejligheder, der tilhører "restejendommens" skødehaver.

Rettigheder og forpligtelser, som måtte opstå som følge af fællesskabet, omtales i det følgende som foreningens rettigheder, respektive forpligtelser.

Foreningen har til enhver tid pligt at tage skøde på de selvstændigt udstykkede kælderlejligheder, der som "restejendommens" skødehaver tilbyder foreningen disse.

Foreningen overtager vederlagsfrit disse kælderlejligheder med rettigheder og forpligtelser, mod afholdelse af de med overtagelsens berigtigelse forbundne omkostninger, ligesom foreningen fra overtagelsestidspunktet alene fremover afholder alle udgifter på disse ejerlejligheder sammen med de øvrige fællesudgifter. De kælderlokaler, foreningen på denne måde overtager, må ikke senere udbydes til salg eller leje, uden samtykke af den, der står som overdrager i henhold til skødet til foreningen.

Disse kælderlokaler skal sammen med ejendommens øvrige fælleslokaler anvendes for fælles formål og aktiviteter. Foreningen kan til enhver tid lade udarbejde særlige regulativer og ordensregler for lokalernes benyttelse og orden.

Såfremt en gruppe af beboelsesejerlejlighedsindehavere særskilt ønsker at erhverve en kælderejerlejlighed af den nuværende ejer eller af foreningen, skal det være muligt. (se dog oprindelig skødehavers rettigheder).

Foreningen kan, når det er formålstjenligt, foranledige at ejerlejligheder i kældrene, hvorpå foreningen har skøde, nedlægges som selvstændige ejendomme og sammenlægges med de øvrige fællesarealer i ejendommene.

For foreningens forpligtelser hæfter foreningens formue, medlemmerne hæfter subsidiært tillige personligt og direkte og efter fordelingstal principielt pro rata, subsidiært solidarisk for foreningens forpligtelser.

Den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed hæfter for acantobetaling og efterbetaling af

M

og varmeudgifter vedrørende ejerlejligheden, hvad enten disse er forfaldne før eller efter vedkommendes overtagelse af ejerlejligheden.

§ 6.

Enhver ejerlejlighedsejer har brugs-, udlejnings-, salgs-, belånings- og testationsret over sin ejerlejlighed, jf. dog § 32, ligesom hans rettigheder og forpligtelser kan gå i arv og være grundlag for retsfølging, alt med de begrænsninger, der følger af lovgivningen og nærværende vedtægter.

§ 7

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed.

De af bestyrelsen truffne afgørelser kan af ethvert medlem, hvem afgørelsen vedrører, inden 4 uger efter afgørelsen overfor bestyrelsen begæres indbragt for en generalforsamling, ekstraordinær eller ordinær efter bestyrelsens bestemmelse, dog med undtagelse af de bestyrelsesbeslutninger, som er truffet i medfør af nedenstående bestemmelser om vedligeholdelse, jvf. § 22. Begæring om indbringelse for en generalforsamling har normalt opsættende virkning for den truffne afgørelse.

Beslutninger på generalforsamlingen træffes, hvor andet ikke er udtrykkeligt bestemt, ved simpel stemmeflerhed efter fordelingstal blandt de repræsenterede stemmer, idet der herved bortses fra de i den pågældende afstemning ikke deltagende medlemmers stemmer.

Forslag til ejerforeningens opløsning kan kun vedtages enstemmigt og med tilslutning fra samtlige medlemmer.

Forslag om væsentlig forandring af fælles bestanddele og tilbehør, jvf. dog de særlige bestemmelser i vedtægterne § 3 og 5, eller om salg af væsentlige dele af disse, kan kun vedtages med mindst to tredjedels flertal, såvel efter fordelingstal som efter antal medlemskaber, jvf. § 4, på en generalforsamling.

Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, kan forslaget genfremsættes på næstkommende ordinær eller ekstra ordinær generalforsamling og såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget. (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedele af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra "restejeendommens" skødehaver.)

§ 8.

Hvert år i marts eller april måned afholdes ordinær generalforsamling. Generalforsamlingen ledes af en af bestyrelsen udpeget dirigent, der afgør alle spørgsmål vedrørende sagernes behandlingsmåde, stemmeafgivning og dennes resultater.

Dagsorden for generalforsamlingen skal omfatte følgende punkter:

- a) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- b) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
- c) Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
- d) Valg af medlemmer af bestyrelsen.
- e) Valg af statsautoriseret revisor (jvf. dog § 16).
- f) Eventuelle forslag.

Ekstraordinær generalforsamling afholdes:

- når bestyrelsen finder anledning dertil,
- når behandling af et angivet emne begæres af mindst halvdelen af ejerforeningens medlemskaber efter antal eller fordelingstal,
- når en tidligere generalforsamling har besluttet det,
- når administrator forlanger det.

§ 9.

Generalforsamlingen indkaldes skriftlig af bestyrelsen med mindst 14 dages varsel. Indkaldelsen kan - ligesom øvrige meddelelser til medlemmerne - ske ved, at bestyrelsen lader ejendommenes vicevært omdele en rundskrivelse til de enkelte ejerlejlighedsejere.

Indkaldelsen skal angive tid og sted for generalforsamlingen samt dagsorden. Eventuelle forslag, der agtes stillet på generalforsamlingen, bortset fra forslag til valg, skal fremsendes samtidig med indkaldelsen.

§ 10.

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne vedrørende fællesskabet behandlet på den ordinære generalforsamling. Begæring herom må være indgivet skriftligt til administrator senest 30 dage før generalforsamlingen. Medlemmerne vil 8 dage før fristen for indsendelse af forslag til administrator blive adviseret herom.

§ 11.

Adgang til generalforsamlingen har foreningens medlemmer, dens bestyrelse, foreningens statsautoriserede revisor og administrator samt repræsentant er for denne. Kun foreningens medlemmer har stemmeret.

Et medlem kan ved skriftlig fuldmagt bemyndige enhver myndig person til at give møde for sig på generalforsamlingen og stemme på denne.

§ 12.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne på generalforsamlingen. Beretningen underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen.

§ 13.

Bestyrelsen vælges af generalforsamlingen. Den består af mindst 3, højst 5 medlemmer - antallet af medlemmer fastsættes af bestyrelsen. Bestyrelsen konstituerer sig selv og vælger af sin midte formand for bestyrelsen.

Bestyrelsen supplerer sig med nye medlemmer i stedet for de fratrådte. De således indtrådte bestyrelsesmedlemmer fungerer indtil den først afholdte ordinære generalforsamling.

Formanden og de øvrige medlemmer af bestyrelsen skal være medlemmer af foreningen.

Formanden og de øvrige bestyrelsesmedlemmer vælges for 2 år ad gangen, således at halvdelen af medlemmerne er på valg hvert år og formanden hvert andet år.

Bestyrelsens arbejde er ulønnet, jvf. dog § 24.

Ved en forretningsorden kan bestyrelsen træffe nærmere bestemmelse om udførelsen af sit hverv.

§ 14.

Bestyrelsen har ledelsen af foreningens anliggender. Det påhviler bestyrelsen at sørge for god og forsvarlig varetagelse af ejendommens fælles anliggender, herunder administration af betaling af fællesudgifter.

Endvidere påhviler det bestyrelsen at sørge for tegning af sædvanlige forsikringer (herunder brandforsikring og kombineret grundejerforsikring samt eventuelt andre forsikringer), renholdelse, vedligeholdelse og fornyelser af, hvad der er fælles ejendomsret underkastet i det omfang sådanne foranstaltninger efter ejendommens karakter og forholdene i øvrigt må anses for påkrævede. Bestyrelsen er ansvarlig for, at administrator fører forsvarligt regnskab over de på foreningens vegne afholdte udgifter og oppebårne indtægter, herunder de ejerne afkrævede bidrag til fælles udgifter.

Bestyrelsen er enten selv eller ved fuldmagt til administrator berettiget til efter behørigt varsel, jf. de til enhver tid gældende regler i lejeloven herom, at foretage besigtigelse af medlemmernes lejligheder, ligesom medlemmerne, respektive disses lejere, skal tillade adgang hertil for de af bestyrelsen eller administrator udpegede håndværkere m.v. med henblik på udførelsen af reparationer, tilsyn, vurderinger etc.

§ 15.

Bestyrelsesmøde indkaldes af formanden, så ofte anledning findes at foreligge.

Bestyrelsen er beslutningsdygtig, når formanden og yderligere 1 medlem er tilstede. Beslutning træffes af de mødende bestyrelsesmedlemmer ved simpel stemmeflerhed. Når stemmerne står lige, gør formandens stemme udslaget.

I en af bestyrelsen autoriseret protokol optages en kort beretning om forhandlingerne. Beretningen underskrives af de i bestyrelsesmødet deltagende bestyrelsesmedlemmer.

§ 16.

Generalforsamlingen skal antage en ejendomskyndig administrator til bistand ved varetagelse og administration af ejendommens daglige drift.

Den statsautoriserede revisor og ejendommens vicevært aflønnes af foreningen.

Administrator er befuldmægtiget til - med substitutionsret - at handle på foreningens vegne i alle forhold vedrørende den daglige drift. Alle ind- og udbetalinger sker gennem administrator, der forestår kasse og bogholderi.

§ 17.

Foreningen forpligtes ved underskrift af et medlem af bestyrelsen sammen med formanden. Bestyrelsen kan meddele prokura til administrator.

§ 18.

Til dækning af foreningens udgifter betaler medlemmerne i forhold til fordelingstal en ydelse, hvis størrelse fastsættes af generalforsamlingen efter forslag fra bestyrelsen på grundlag af et af administrator udarbejdet driftsbudget. I tilfælde af store uforudsete udgifter skal bestyrelsen være berettiget til at lade administrator opkræve en ekstraordinær ydelse, jvf. dog § 22 stk. 7.

Den ordinære ydelse erlægges månedsvis, kvartalsvis eller halvårlig forud efter bestyrelsens bestemmelser.

Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller "restejendommens" skødehaver, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav.

Størrelsen af ejerpantebrevet udgør kr. 34.000 med pant umiddelbart efter indestående prioriteter forud for eventuelt nyt ejerskiftelån.

I det omfang der tidligere er udstedt ejerpantebrev, men af mindre størrelse, skal dette ved første overdragelse, der finder sted efter nærværende vedtægtsændring, forhøjes således, at det andrager kr. 34.000. Er det på grund af efterstående prioriteter ikke muligt at forhøje pantebrevet, skal der i stedet udstedes supplerende pantebrev med pant som angivet ovenfor.

Såfremt der i medfør af en tidligere gældende bestemmelse om sikkerhedsstillelse er tinglyst pantebrev med en større hovedstol end kr. 34.000, er de pågældende medlemmer berettiget til at få disse nedlyst, mod at pantebrevet får førsteprioritet i ejerlejligheden.

Udgifter til udfærdigelse og tinglysning af ejerpantebrevene og ændringer afholdes af det enkelte medlem.

Med hensyn til de ejendommen påhvilende servitutter og byrder henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejeren af "restejendommen" har ingen pligt til at betale indskud til eventuelle grundfond eller aconto bidrag af nogen art. Ejeren er alene forpligtet til at indbetale sin andel for de ham tilhørende ikke solgte ejerlejligheder af de ifølge fordelingstallene fordelte fællesudgifter, på lige fod med de øvrige ejerlejlighedsejere.

§ 19.

Foreningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen for et år ad gangen. Genvalg kan finde sted.

Revisor har adgang til at efterse alle regnskabsbøger og beholdninger og kan fordrø enhver oplysning, som han finder af betydning for udførelse af sit hverv.

Der føres en revisionsprotokol i forbindelse med beretninger om revisionen af regnskaberne.

Ved beretning om revision af årsregnskabet skal revisor angive, hvorvidt han finder forretningsgangen betryggende.

Hver gang indførelse i revisionsprotokollen er foretaget, skal denne fremlægges på førstkommende bestyrelsesmøde og de tilstedeværende medlemmer af bestyrelsen skal med deres underskrift bekræfte, at de har gjort sig bekendt med indførelsen.

§ 20.

Foreningens regnskabsår er kalenderåret.

Det vedtagne regnskab underskrives af bestyrelsen og påtegnes af revisor.

§ 21.

Fælles ejendomsret undergivet er ejendommens grund, fundament, ydermure, tage, kælderrum (for så vidt de ikke er opdelt i ejerlejligheder) og pulterrum i det omfang, de ikke er underkastet et enkelt medlems eksklusiv rådighedsret, hoveddøre, trapper og trappehuse, varmeanlæg med radiatorer, etageadskillelser og dertil hørende jern- og trækonstruktioner, rørføringer, ledninger, stik samt tekniske og sanitære installationer af enhver art (herunder el, gas, vand- og varmeinstallationer), som er beliggende uden for de enkelte ejerlejligheder, samt berettigende servitutter og rettigheder i naboforhold.

Pulterrum og kælderrum, der står til den enkelte ejerlejligheds disposition, herunder de kælderrum og det ene pulterrum, hvorover der disponeres, som følge af udlejning af ejerlejligheder, vil fortsat henhøre under den enkelte ejerlejlighed. Rummene vil ikke kunne adskilles fra den fælles helhed, ligesom den dispositionsret en ejerlejlighedsindehaver hidtil har haft, ikke kan fratages lejligheden uden ejerlejlighedsindehaverens samtykke.

§ 21A.

Medlemmerne har ret til at etablere altaner mod ejendommens gårdside i overensstemmelse med beslutningen på generalforsamlingen den 8/12 2005. Altanerne må alene placeres på de af generalforsamlingen besluttede steder, og altanerne skal ligeledes udformes i overensstemmelse hermed. Der kan foretages indvendig afskærmning af altanen i rækværkets højde i overensstemmelse med bestyrelsens anvisninger.

Opsætning af altan kan alene ske efter forudgående indhentet skriftlig tilladelse fra bestyrelsen, der alene kan betinge meddelelse af tilladelsen af, at altaner etableres i overensstemmelse med beslutningen på generalforsamlingen den 8/12 2005 og det heraf udspringende projekt/altantegninger, at der forevises byggetilladelse, samt at der af ansøgeren erlægges et gebyr svarende til ansøgerens forholdsmæssige andel af de projekteringsudgifter, der har været forbundet med gennemførelsen af det i forlængelse af generalforsamlingen den 8/12 2005 besluttede projekt, dog eksklusive udgifter vedrørende udbud og tilsyn m.v.

Bestyrelsen fastsætter suverænt gebyrets størrelse i henhold de ovenfor anførte retningslinjer, og bestyrelsen kan herunder årligt pr. 1. januar foretage en regulering af gebyrets størrelse i overensstemmelse med den procentvise udvikling i nettoprisindekset, første gang pr. 1. januar 2007, set i forhold til det forudgående år.

De derved indvundne gebyrer indgår ikke i ejerforeningen, men opgøres som en selvstændig hensættelse til vedligeholdelse af altaner i foreningens regnskab, og frigives til et af et flertal efter antal af altanejere besluttet vedligeholdelsesprojekt. Bestyrelsen, eller såfremt 1/4 af de til enhver tid værende altanejere anmoder bestyrelsen derom, kan når som helst og med et varsel på mindst 14 dage indkalde altanejerne til et møde, hvor der med et flertal efter antal kan træffes beslutning om gennemførelse af fælles vedligeholdelsesarbejder. Udgifterne i forbindelse med fælles vedligeholdelsesarbejder fordeles til enhver tid ligeligt mellem de ejere, der på udgiftstidspunktet har altan, og den enkelte ejer hæfter med sin andel direkte og personligt over for ejerforeningen for betalingen heraf.

Vedligeholdelse af altanerne påhviler til enhver tid de ejere der har altan, og ejerne er herunder forpligtet til at holde altanerne i velvedligeholdt og forsvarlig stand. Såfremt en ejer misligholder sin vedligeholdelsesforpligtelse, kan bestyrelsen pålægge pågældende ejer at foretage udbedring inden en nærmere angiven rimelig fastsat frist under hensyntagen til karakteren af udbedringen. Såfremt udbedring er uopsættelig, kan bestyrelsen i fornødent omfang iværksætte øjeblikkelige afværgeforanstaltninger for ~~ejerens regning, ligesom bestyrelsen i øvrigt for ejerens regning kan iværksætte vedligeholdelsesarbejder~~, såfremt ejeren ikke efterkommer et herom meddelt pålæg. Ejeren er herunder forpligtet til at give de af bestyrelsen anviste teknikere og håndværkere m.v. adgang til sin lejlighed i samme omfang, som foreningen i øvrigt har adgang til lejligheden ved gennemførelse af fælles vedligeholdelsesarbejder. Ejeren hæfter direkte og personligt over for ejerforeningen for enhver af foreningen afholdt udgift i forbindelse med iværksættelse af afværgeforanstaltninger og vedligeholdelsesarbejder i henhold til et herom meddelt pålæg.

§ 21B.

Medlemmerne, der har lejlighed i stueetagen, har ret til at etablere nedgang til gården via trappe efter bestyrelsens nærmere anvisninger. Udgangen må alene placeres efter bestyrelsens anvisninger, ligesom trappen skal udformes efter bestyrelsens anvisning. Nedgang kan såvel etableres i et eksisterende 2- eller 3 fags vindue. Etablering af nedgang kan alene ske efter forudgående indhentet skiftlig tilladelse fra bestyrelsen. Alle udgifter påhviler den enkelte ejer, ligesom bestyrelsen kan opkræve et gebyr for brug af ingeniørtegninger vedr. trappen. Bestemmelserne i § 21A om gebyr finder ligeledes anvendelse her.

Den enkelte ejer har ikke særskilt råde- eller brugsret over et område ved nedgangen af sin trappe eller gården i øvrigt, hvilke forhold i det hele nærmere er reguleret i husordenen.

Vedligeholdelse af trapperne påhviler den til enhver tid værende ejer af lejligheden. Bestemmelserne i § 21 om misligholdelse finder ligeledes anvendelse her.

§ 22.

Fælles vedligeholdelsespligt omfatter alle arealer, bygningsdele og rum med deri værende bygningstilbehør uden for den enkelte ejerlejligheds grænser, jvf. § 21.

Specielt kan nævnes, at den fælles pligt til vedligeholdelse m.v. omfatter ejendommens grund, fundament, ydermure, mure imod fællesrum, bortset fra den del af muren, der er indvendig væg i den mod fællesrum grænsende ejerlejlighed.

Herforuden omfatter den fælles vedligeholdelsespligt tage, fælles kælder- og pulterrum, trapper, etageadskillelser, udvendig maling af vinduer og entredøre, varmerør, elevatorer og hertil knyttede anlæg, den gennemgående del af faldstammer, vandledninger og aftrækskanaler, samt gas- og elledninger indtil tilslutning til ejerlejlighedens måler.

Dog skal den enkelte ejer inden for lejligheden selv male og tapetsere fælles installationer.

Såfremt en lejlighed istandsættes som følge af vandskade eller lignende, for hvilket foreningen er ansvarlig eller hæfter, afholdes udgifterne som fællesudgift, jvf. § 24, efter aftale med administrator. Såfremt enighed ikke kan opnås, afgør bestyrelsen tvisten.

Bestyrelsen er – inden for rammene af ovenstående - pligtig at vedtage afholdelse af udgifter til ejendommens - efter deres karakter og forholdene i øvrigt påkrævede - vedligeholdelse, også selvom de pågældende foranstaltninger kun er til gavn for en enkelt eller enkelte medlemmer, såfremt undladelsen af at afholde udgiften vil bevirke, at brugsværdien af det/de pågældende medlems/medlemmers ejerlejlighed(er) derved på mere end uvæsentlig måde ville forringes mere end for de øvrige medlemmers ejerlejligheder.

Bestyrelsens beslutninger med hensyn til vedligeholdelse og istandsættelse af ejendommen er endelig, dog således at et eller flere medlemmer kan indbringe bestyrelsens undladelse af at afholde udgifter i henhold til nærværende paragrafs 4. afsnit for en generalforsamling eller for domstolene.

Vil vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifterne i et regnskabsår overstige det hertil budgetterede beløb med mere end 20 %, skal udgifter herudover dog af bestyrelsen forelægges en generalforsamling til godkendelse, såvidt muligt forinden påbegyndelsen af de pågældende arbejder, evt. ved vedtagelsen af et nyt budget for det pågældende regnskabsår.

Beslutninger, hvorved der påføres de enkelte medlemmer vedligeholdelses- og istandsættelsesudgifter som følge af vedtagelsen af tilsvarende fællesudgifter, kan ikke indbringes for domstolene.

Ethvert medlem er pligtig at give de af administrator udpegede håndværkere adgang til sin lejlighed, når dette er påkrævet af hensyn til reparation, modernisering m.m.

§ 23.

Ejendommens varme og eventuelle varmtvandsforsyning afmåles og afregnes i henhold til individuelle opsatte målere i lejlighederne.

§ 24.

Foreningens udgifter, der skal dækkes gennem den af medlemmerne i henhold til § 18 påhvilende ydelse, er alle udgifter anført i nærværende vedtægter vedrørende fællesskabet, herunder tilbagebetaling af lån, optaget med eller uden pant i ejendommene matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, som disse er opdelt i ejerlejligheder med eller uden solidarisk hæftelse, betaling af ejendomsskatter og afgifter - også enhver fremtidig udgift - i det omfang, disse ikke er opdelt på de enkelte ejerlejligheder, udgift til elforbrug vedrørende hvad der er fælles ejendomsret undergivet, udgift til ejendomsfunktionærer, ren- og vedligeholdelse af fællesarealer, administration, revision, regnskabsafleggelse og evt. diæter til bestyrelsen.

§ 25.

Såfremt bestyrelsen finder, at det er påtrængende nødvendigt at foretage ekstraordinære foranstaltninger vedrørende det, der jfr. § 21 er undergivet fælles ejendomsret og denne udgift ikke kan afholdes gennem de årlige indbetalinger fra ejerlejlighedsejerne eller af et hertil oprettet fond, er medlemmerne forpligtede til at medvirke til optagelse af et fælles lån uden eller med pant i samtlige ejerlejligheder. Lånet optages af bestyrelsen efter at beslutning herom er vedtaget på en generalforsamling med kvalificeret majoritet efter reglerne i § 7 stk. 5. Et medlem kan dog ved kontant at indbetale sin andel af det pågældende beløb fritages for at deltage som debitor og pantsætter.

§ 26.

Vedligeholdelse af den enkelte ejerlejlighed påhviler alene ejeren af denne. Vedligeholdelsen omfatter ikke blot maling, hvidtning og tapetsering, men tillige anden form for vedligeholdelse såsom fornyelse af gulve, træværk, murværk, vinduesruder, elektriske og sanitære installationer samt vedligeholdelse herunder eventuel fornyelse af radiatorer, vand- og gasledninger, kort sagt alt, hvad der ikke i henhold til § 22 er fælles vedligeholdelse undergivet.

For såvidt udvendig maling af ejendommens vinduer finder sted, er ejerlejlighedsejeren pligtig samtidig at foranledige vinduerne malet, tætnet og kittet indvendigt, for så vidt dette er påkrævet.

Det bemærkes, at vinduernes indvendige vinduesrammer samt overkarm, underkarm, sidekarm og midtersprosser til stadighed skal holdes i den for ejendommene gældende karakteristiske ensartede lyse farve.

Uden bestyrelsens samtykke må ejerlejlighedsejerne ikke foretage ændringer, reparationer eller maling af eller i ejendommen udenfor ejerlejligheden, herunder udvendig maling af vinduer eller døre mod fællesarealer. Opsætning af skilte, reklamer, udhængsskabe m.v. skal skriftligt godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen godkender såvel det visuelle indtryk i forhold til ejendommen, den konkrete opsætning og fastgørelse til facaden. Bestyrelsen er berettiget til, i forbindelse med en sådan godkendelse, at kræve en sikkerhedsstillelse fra butiksejeren i form af kontant uforrentet deponering af et beløb op til kr. 8.000,- til dækning af retableringsforpligtigelser, herunder påførte skadet. Beløbet deponeres af ejeren.

Det er endvidere de enkelte ejerlejlighedsejere - forbudt at opsætte Tv-antenner på ejendommens lofter, tage eller facader.

Hvis en lejlighed vedligeholdelsesmæssigt groft forsømmes eller forsømmes til gene for de øvrige beboere, kan bestyrelsen kræve fornøden vedligeholdelse og istandsættelse foretaget inden for en fastsat frist. Efterkommes bestyrelsens krav ikke, kan bestyrelsen på foreningens vegne sætte lejligheden i stand for ejerens regning og om fornødent søge fyldestgørelse for det hertil udlagte beløb i det til ejerforeningen håndpantede ejerpantebrev.

§ 27.

Et medlem er berettiget til at foretage ændringer og forbedringer af sin ejerlejlighed i det omfang, dette ikke er til gene eller medfører udgifter for medejere. Han er herudover berettiget til at foretage sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer gennem andre ejeres ejerlejligheder, som er nødvendige for en modernisering af hans ejerlejlighed, selvom andre ejerlejligheder berøres heraf, idet der dog skal tages størst muligt hensyn til ejerne af de herved berørte ejerlejligheder, også selvom arbejderne derved bliver væsentlig dyrere. Sådanne arbejder, herunder rørgennemføringer, kan kun foretages uden samtykke fra ejerne af de ejerlejligheder, som berøres heraf, såfremt der af den ejer, der ønsker arbejdet udført, forelægges en helhedsplan for de deraf berørte ejerlejligheder og denne plan godkendes på en generalforsamling, idet generalforsamlingen dog ikke kan modsætte sig en sådan plan, der måtte være tiltrådt af samtlige ejere af berørte ejerlejligheder, med mindre foreningens interesser på væsentlig måde berøres heraf.

Lejlighedsejeren er pligtig at indhente bygningsmyndighedernes tilladelse i alle tilfælde, hvor en sådan er påkrævet og tilstille administrator en kopi af byggetilladelse og af bygningsattest samt en tegning. Med hensyn til installationer såsom vaskemaskiner, opvaskemaskiner m.v., der kræver udvidet forbrug af varme, vand eller el, skal tilladelse, inden installationerne foretages, indhentes hos administrator, der som vilkår for at tillade sådanne installationer kan kræve, at ejeren betaler en afgift, svarende til det øgede forbrug.

Tilladelsen meddeles yderligere under den forudsætning, at lejlighedsejeren er ansvarlig for skader, som måtte være en følge af, at installationen overbelaster de eksisterende forsyningskanaler og afløbsinstallationer og at lejlighedsejeren i tilfælde af, at senere lignende installationer måtte medføre krav fra myndighedernes side om udvidelse af sådanne forsyningskanaler og/eller afløbsinstallationer, og den af lejlighedsejeren foretagne installation har medvirket til en overbelastning, der medfører krav om en udvidelse, betaler en efter forholdene passende andel af udgifterne til udvidelsen, eventuelt med adgang til forholdsmæssig refundering af beløbet ved tilsvarende installationer i andre lejligheder, der herved benytter udvidelsen. Til sikkerhed for dette krav kan foreningen kræve, at lejlighedsejeren indbetaler et depositum foruden ovennævnte afgift.

Såfremt der ikke opnås enighed om, hvilken andel af sådanne "udvidelsesomkostninger" som omhandlet i forrige stykke, der påhviler ejerlejlighedsejeren, afgøres dette spørgsmål endeligt ved voldgift, jvf. § 34.

§ 28.

Samtlige ejere af ejerlejligheder resp. lejerne heraf er forpligtet til at underkaste sig den til enhver tid af generalforsamlingen vedtagne husorden. Er intet vedtaget, gælder husordenen i de autoriserede lejekontrakter. Uden administrators skriftlige tilladelse må husdyr - hund, kat m.m. - ikke holdes.

§ 29.

Der må ikke drives erhverv fra de respektive ejerlejligheder, bortset fra de ejerlejligheder som pr. 1/1 - 1977 har ret dertil og da kun i samme omfang. Først udstedte skøde på en ejerlejlighed, hvorfra der hidtil er drevet erhverv, fastsætter om, og i så fald i hvilket omfang, der må drives erhvervsvirksomhed fra ejerlejligheden.

§ 30.

Udgifter vedrørende dagrenovation afholdes som fællesudgift. Alt andet affald (kasserede effekter såsom møbler og lignende) fjernes ved det pågældende medlems egen foranstaltning og for dennes regning.

§ 31.

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere, knallerter eller cykler på ejendommens areal uden for de særlige indrettede parkeringspladser, jvf. dog § 21.

§ 32.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed, erhvervet ved skøde, skal kontrakten godkendes af bestyrelsen, der kan nedlægge forbud imod udlejning overhovedet.

Såfremt bestyrelsen nægter en sådan udlejning, kan ejeren forlange, at foreningen godtgør den fulde leje, som lejligheden kunne have indbragt i perioden fra dato for bestyrelsens beslutning, til en eventuelt generalforsamling eller anden afgørelse i medfør af nærværende vedtægt går bestyrelsen imod.

Den nuværende ejer af ejendommene og til enhver tid skødehaver på "resteejendommen" har fortsat ret til at udleje sine ejerlejligheder uden samtykke af foreningen.

§ 33.

Hvis et medlem gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, f.eks. ved at komme i restance med ham påhvillende økonomiske ydelser, ved ikke at efterkomme lovlige påbud, som bestyrelsen eller generalforsamlingen pålægger ham, ved krænkelse af husordenen eller ved hensynsløs adfærd over for medejere, kan bestyrelsen eller generalforsamlingen forlange, at medlemmet fraflytter sin lejlighed med 3 måneders varsel til den 1'ste i en måned.

Den ejer, som det i medfør af stk. 1 er pålagt at fraflytte sin ejerlejlighed, er berettiget til at disponere over lejligheden ved udlejning til anden side, som dog ikke må være til hans familie, pårørende eller ansatte i hans evt. virksomhed og ej heller til nogen, som kan antages at ville udvise chikanøs adfærd. Den pågældende lejer skal godkendes af bestyrelsen, som er berettiget til at anvise en anden lejer, der

vil indgå på tilsvarende vilkår, hvem der desuden uden særligt vederlag til ejeren skal tillægges 5 års uopsigelighed.

Vedkommende ejer er ligeledes berettiget til at sælge ejerlejligheden. Bestyrelsen har dog på foreningens vegne i så fald forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår, som vedkommende bevisligt kan opnå til anden side.

§ 34.

Alle tvister imellem medlemmer og/eller ejerforeningen afgøres ved dansk rets almindelige domstole i henhold til værnetingsreglen i § 1.

§ 35 .

Nærværende vedtægt begæres tinglyst servitutstiftende på samtlige ejerlejligheder under matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter.

Deklarationen respekterer til enhver tid uden særskilt påtegning, lån i almindelig og særlig realkredit med statutmæssige forpligtelser og til forhøjet rente samt bank og/eller sparekasselån.

Påtaleberettiget er "Ejerforeningen Gl. Ladegaard" ved dennes bestyrelse og de til enhver tid værende ejere af ejerlejligheder i ejendommene.

Med hensyn til de ejendommene påhvilende hæftelser, servitutter m.v., henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

København, den 2018

Tiltrædes:

Som bestyrelse:

.....
Hans-Otto Loldrup, formand

.....
Thomas Furu-Grage

.....
Nikolaj Bjerre

.....
Henrik Vagner

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 65 af foreningens medlemmer, hvoraf 14 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver fra Opland på gårdhave projektet, projektleder Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Der var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag om vedtægtsændringer fremsat på ordinær generalforsamling 19. april 2018 og der vedtaget med samtlige stemmer, jf. vedtægtens § 7. – Forslag som fremsat og vedtaget på ordinær generalforsamling vedlægges.
3. Behandling af forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdrenovering og betaling hertil:
 - A. Bemyndigelse til at udføre gårdanlæg for en samlet pris på anslået ca. 2,3 mio. kr. i henhold til bestyrelsens vedlagte beskrivelse samt forslag om, at udførelsen finansieres ved opsparede midler for så vidt angår 1 mio. kr. og resten ved ekstraopkrævning overfor medlemmerne månedligt i 6 måneder fra 1. august 2018.
 - B. Forslag fremsat af Jesper Rudolph om, at der i forbindelse med projektet udføres trækkasser under gårdbelægningen til brug for fremtidig eventuel indlæggelse af fibernet. Udgiften hertil andrager anslået ca. 75.000 kr. og er ikke indeholdt i det ovenfor under pkt. A anførte samlede beløb for udførelsen.
4. Behandling af forslag vedrørende indkøb af hjertestarter fremsat af Karin Elrød og Niels Jørgen Madsen, Åboulevard 13, 5.th.:

Der fremsættes forslag om, at der enten indkøbes eller lejes 2 stk. hjertestartere iht. tilbud og økonomisk opstilling vedlagt indkaldelsen.
5. Orientering ved Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup om deres arbejde med et hæfte, som fortæller historien bag den nye Ladegårdshave.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 i forhold til den foreliggende dagsorden, dog at forslaget vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdhaveprojektet under pkt. 3 A, ikke ville kunne vedtages endeligt, da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endelig blev det oplyst, at det under pkt. 3B fremsatte forslag om udførelse af trækkasser samt forslaget under pkt. 4 angående køb af hjertestartere var blevet trukket.

Ad punkt 2 – Genfremsættelse af forslag til vedtægtsændring.

Der blev henvist til det oplyste på den ordinære generalforsamling og at forslaget var blevet vedtaget med samtlige stemmer, men at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, hvorfor forslaget blev genfremsat til eventuel endelig vedtagelse med et flertal på 2/3, og dirigenten konstaterede herefter at forslaget uden yderligere bemærkninger herefter endeligt blev vedtaget med samtlige stemmer som følger:

”§3 udgår, funktionærlejligheden er solgt.

§6 (tidligere §7), afsnit 5 ændres, vedr. endelig vedtagelse af forslag på generalforsamling. Frist for indkaldelse og afholdelse af ny generalforsamling udgår, da det i praksis er vanskeligt at overholde fristerne.

§21 (tidligere 21 a) vedr. altaner, vedtaget på ekstra ord. generalforsamling 8. december 2005.

§22 (tidligere 21 b) vedr. etablering af trapper til gård, vedtaget på ekstra. ord. generalforsamling 14. september 2017.

§27, (tidligere §26) afsnit 4, efter 2. punktum, vedr. opsætning af skilte reklamer mv., godkendt på ord. generalforsamling 7. april 2011”

§ 6, afsnit 5, er herunder vedtaget med følgende formulering (tilføjelse/ændring med fed):

*”Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, **kan forslaget genfremsættes på den næstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling og såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.** (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedel af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra restejendommens skødehaver.)”*

Ad punkt 3 – Forslag vedrørende udførelse af gårdanlæg.

Der blev indledningsvis overordnet redegjort for forløbet ved gårdhaveprojektet og herunder i øvrigt henvist til indkaldelsen og det herved anførte angående det forestående projekt og baggrunden for det fremsatte forslag om foreningens betaling til gårdanlæg.

Det fremsatte forslag er udtryk for et ønske om at kunne få mest mulig kvalitet for det mindst mulige beløb.

Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver på projektet, redegjorde herefter mere detaljeret for projektet og den påtænkte udførelse og indretning.

Der forventes underskrevet kontrakt med entreprenør medio juli måned og med herefter forventes arbejderne sat i gang efter sommerferien.

Det "grove" arbejde forventes at ville blive udført i løbet af efteråret med forventet færdiggørelse inden året er omme, mens der først sker beplantning til foråret i 2019.

Et medlem spurgte til placering af et skur, der i givet fald vil komme til at stå ud for den pågældendes vinduer, og om der eventuelt kunne være mulighed for en anden placering, hvilket Karin Nygaard Corfitzen herefter bekræftede, og idet generalforsamlingen tilkendegav, at skuret bør flyttes, så det ikke generer for udsyn, blev bestyrelsen herefter bemyndiget til at aftale en anden placering med rådgiver.

Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune redegjorde herefter for økonomien ved projektet, hvorefter bestyrelsesmedlemmet Thomas Grage kom nærmere ind på tilvalgs pakken fremsat som forslag til generalforsamlingens eventuelle vedtagelse.

Bestyrelsen indstillede derved tilvalg som én samlet pakke, og ved det afsatte beløb på 2,3 mio. kr. er der også afsat midler til småjusteringer m.v. hen ad vejen.

Et medlem tilkendegav et ønske om, at der fremover herefter bliver passet på haveanlægget, hvilket er i alles interesse, og hvilket dermed blev henstillet.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af stemmerne, efter antal såvel som fordelingstal, idet 63 stemte forslaget mens kun 2 stemte imod.

Forslaget blev herefter udskudt til eventuel endelig vedtagelse på den berammede generalforsamling 14. juni 2018.

Ad punkt 4 – Køb af hjertestarter.

Forslaget var blevet trukket.

Ad punkt 5 – Orientering vedrørende historien bag den nye Ladegårdshave.

Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup orienterede om og præsenterede deres arbejde med et hæfte om historien bag den nye Ladegårdshave.

----0000000000----

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-07-10 14:38:40Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-07-13 08:09:06Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLenschLÆGER (H)
JENS LARSEN (L.)
BJØRN NIELSEN

Forslag til vedtægtsændringer generalforsamling 24.08.2021 i EF Gl. Ladegaard.

1.

§5, stk. 4 udgår som følger:

"Der må ikke uden tilladelse fra "restejendommens" skødehaver foretages udstykning eller sammenlægning af ejerlejligheder. Dette gælder dog ikke de ejerlejligheder, der tilhører "restejendommens" skødehaver og/eller den nuværende ejer (jfr. i øvrigt §3)."

2.

§7, stk. 6, sidste punktum udgår som følger:

"(Dog bemærkes, at indtil tre fjerdele af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra "restejendommens" skødehaver)"

3.

§ 17, stk. 2

Nuværende bestemmelse:

*"Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem, **undtagen den på tidspunktet for nærværende forenings stiftelse værende ejer af ejendommene eller "restejendommens" skødehaver**, et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav."*

Ændres til :

"Til sikkerhed for betaling af de forannævnte ydelser og i øvrigt for ethvert krav, som foreningen måtte få på de enkelte medlemmer, derunder udgifter i forbindelse med et medlems misligholdelse, udsteder ethvert medlem et ejerpantebrev af rimelig størrelse, som henligger i ejerforeningen som håndpant for nævnte krav."

4.

§ 17, stk. 8. udgår som følger:

"Ejeren af "restejendommen" har ingen pligt til at betale indskud til eventuelle grundfond eller aconto bidrag af nogen art. Ejeren er alene forpligtet til at indbetale sin andel for de ham tilhørende ikke solgte ejerlejligheder af de ifølge fordelingstallene fordelte fællesudgifter, på lige fod med de øvrige ejerlejlighedsejere."

5.

§ 32, stk. 3

Nuværende bestemmelse:

"Den nuværende ejer af ejendommene og til enhver tid skødehaver på "restejendommen" har fortsat ret til at udleje sine ejerlejligheder uden samtykke af foreningen."

Ændres til:

"De pr. 24. august 2021 værende ejere af følgende ejerlejligheder:

<i>Navn:</i>	<i>Adresse:</i>
<i>Marianne Søgaard</i>	<i>Julius Thomsens Gade 16, st.th.</i>
<i>Christian Ellegaard</i>	<i>Herman Triers Plads 6, 1.tv.</i>
<i>Petra M. E. Helfferich</i>	<i>Herman Triers Plads 4, 4.tv.</i>
<i>Christian Ellegaard</i>	<i>Herman Triers Plads 2, 4.th.</i>
<i>Mads Bech Pedersen</i>	<i>Kleinsgade 2, st.th.</i>
<i>Ida Kofoed Pedersen</i>	<i>Kleinsgade 2, 4.tv.</i>
<i>Jesper Vissing</i>	<i>Kleinsgade 2, 4.th.</i>
<i>Cecilie Kofoed Pedersen</i>	<i>Åboulevard 9, 5.tv.</i>
<i>Petra M. E. Helfferich</i>	<i>Åboulevard 11, 2.tv.</i>
<i>Sophia Panduro Vissing</i>	<i>Åboulevard 13, 1.tv.</i>
<i>Marianne Søgaard & Michael Jansen</i>	<i>Åboulevard 13, 2.th.</i>
<i>Christian Ellegaard</i>	<i>Julius Thomsens Gade 18, st.th.</i>
<i>Christian Ellegaard</i>	<i>Julius Thomsens Gade 18, 1.th.</i>
<i>Caroline & William Jansen</i>	<i>Julius Thomsens Gade 18, 3.tv.</i>
<i>Jesper Vissing</i>	<i>Julius Thomsens Gade 18, 4.tv.</i>
<i>Caroline & William Jansen</i>	<i>Julius Thomsens Gade 18, 5.th.</i>

hvilke anførte ejerlejligheder udgør den samlede hele tidligere tilbageværende restejendom i ejerforeningen, har uanset det anførte i § 32, stk. 1 og stk. 2, til enhver tid ret til at genudleje de dem tilhørende ejerlejligheder uden samtykke af ejerforeningen.

Der kan dog ikke ske genudlejning, hvorved der bliver udlejet til klubværelser eller lignende, ligesom der ikke kan ske udlejning til Airbnb eller på uge- eller dagsbasis, ligesom udlejning ikke må få karakter af

hotel, pensionat eller lignende.

Ved genudlejning skal det indføres i lejekontrakten, at lejer er gjort bekendt med ejerforeningens vedtægter og husorden, og at ejerforeningen i forhold til lejer har samme beføjelser som det udlejende medlem ved lejers overtrædelse af vedtægter og husorden samt misligholdelse i øvrigt, idet foreningen herunder er berettiget til at gennemføre sag vedrørende udsættelse af lejereren, jf. herved også ejerlejlighedslovens § 11.

Såfremt en af ejerlejlighederne på listen ovenfor er ejet af flere personer, og ejerlejligheden ikke bebos af alle ejerne, er der ikke tale om genudlejning, og dette skal således ikke godkendes af eller meddeles til bestyrelsen.

Udlejning af et enkeltværelse i en af ejerlejlighederne på listen ovenfor beboet af en eller flere af ejerne af den pågældende ejerlejlighed betragtes ikke som genudlejning, og dette skal således ikke godkendes af eller meddeles til bestyrelsen.

Eventuelle fremlejeforhold, herunder fremleje af enkeltværelser, foretaget af en lejer i de pågældende ejerlejligheder, skal ikke godkendes af bestyrelsen. Ved eventuelle fremlejeforhold skal ejeren af ejerlejligheden i rollen som udlejer tilsvarende påse, at der ikke sker fremleje, hvorved der bliver etableret klubværelser eller lignende, , ligesom der ikke kan ske fremleje til Airbnb eller på uge- eller dagsbasis, ligesom fremleje ikke må få karakter af hotel, pensionat eller lignende. Bestyrelsen skal godkende og give tilladelse til fremlejeforhold ud over hvad lejer måtte være berettiget til i henhold til lejelovgivningen, idet en sådan tilladelse dog ikke kan forventes opnået.

Ved enhver genudlejning skal lejekontrakt forevises for ejerforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan kun modsætte sig genudlejning til en lejer, såfremt ejerforeningen har saglige vægtige grunde dertil. Hvis bestyrelsen ikke har meddelt andet inden 14 dage, i juli og december dog inden 3 uger, kan udlejningen uden videre anses for godkendt af bestyrelsen.

Retten til genudlejning af hver af de pr. 24. august 2021 af denne bestemmelse omfattede lejligheder ophører ved overdragelse for så vidt angår den overdragede lejlighed, såfremt der sker overdragelse til andre end de nuværende ejeres nærtstående, hvorved forstås ægtefælle, forældre og bedsteforældre samt børn og børnebørn og disses ægtefæller eller dødsboer efter de nævnte personer, idet stedbarns- og adoptivforhold sidestilles med ægte (biologisk) slægtskabsforhold.”

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 25. oktober 2021 kl. 18.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i ejendommens kælder, Åboulevard 7 (det tidligere vicevært rum).

Der var repræsenteret 42 af foreningens medlemmer, hvoraf 19 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag A til endelig vedtagelse af ændring til vedtægt jfr. vedlagte forslag A og idet det bemærkes, at forslaget fremsættes i forlængelse af fremsættelse af forslag A på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og blev valgt som dirigent, og advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Forslag A.

Det blev bemærket, at forslaget kunne vedtages endeligt med 2/3's flertal af de repræsenterede medlemmer i henhold til vedtægtens § 7, og der blev i øvrigt i det hele henvist til det oplyste på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at ét medlem (med et lejlighedsfordelingstal på 7,21) stemte imod forslaget, mens resten af de repræsenterede stemte for forslaget, hvorved forslaget var vedtaget med mere end 2/3's flertal.

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

-----000000000-----

Som dirigent (og formand):

Som referent:

.....

Henrik Vagner

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Underskriver

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-10-27 14:46:14 UTC

NEM ID 

Henrik Vagner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-10-27 15:09:47 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 22. april 2014 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i "fastelavnslokalet" Herman Triers Plads 4-6.

Der var repræsenteret 73 af foreningens medlemmer, heraf 28 i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra administrators kontor,

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag 5B angående tilladelse til forældre køb m.v. vedtaget på ordinær generalforsamling 3. april 2014 til eventuel endelig vedtagelse som følger:
"Udlejning til slægtninge i lige opad- og nedstigende linje (børn/forældre) samt søskende kan uanset det ovenfor (under pkt. A) anførte ske tidsubegrænset og uden opfyldelse af betingelsen om midlertidigt fravær, idet de ovenfor (under pkt. A) anførte bestemmelser vedrørende udlejning og godkendelse heraf i øvrigt stadig skal være gældende."
3. Eventuelt.

Ad punkt 1 – dirigent og referent.

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 2 – genfremsættelse af forslag om tilladelse til udlejning til børn mv. (forældre køb).

Der blev henvist til det anførte ved indkaldelsen, at forslaget havde været til behandling på ordinær generalforsamling 3. april 2014 og der vedtaget med et flertal på mere end 2/3, og at forslaget som følge heraf ville kunne vedtages med et flertal på 2/3 på den ekstraordinære generalforsamling uanset repræsentationen af medlemmer.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at 52 medlemmer med et fordelingsstal på 351,94 stemte for forslaget, mens 21 medlemmer med et fordelingsstal på 150,97 stemte imod.



Retningslinjer for udlejning vedtaget på ordinær generalforsamling 03.04.2014 og ekstraordinær generalforsamling 22.04.2014:

UDLEJNING

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til, at et medlem kan udleje sin lejlighed i sin helhed i indtil to år under samme betingelser som en lejer kan fremleje sin lejlighed i henhold til lejeloven, når det pågældende medlems fravær er midlertidigt og skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse el.lign.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod modsætte sig lejeforholdet, når det samlede antal personer i lejligheden vil overstige antallet af beboelsesrum, eller bestyrelsen i øvrigt har rimelig grund til at modsætte sig udlejningen. Bestyrelsen skal herunder modsætte sig udlejning, hvorved lejligheden bliver beboet af flere end to personer pr. beboelsesrum.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til udlejning af enkeltværelser under samme betingelser som en lejer kan fremleje værelser, hvorved bemærkes, at der højst kan ske udlejning af halvdelen af lejlighedens beboelsesrum, og at det samlede antal personer, der bor i lejligheden, ikke må overstige antallet af beboelsesrum. Bestyrelsen skal herunder modsætte sig udlejning, hvorved lejligheden bliver beboet af flere end 2 personer pr. beboelsesrum.

Udlejningsaftaler skal indgås skriftligt, og skal inden udlejningsforholdets påbegyndelse godkendes af bestyrelsen. Bestyrelsen skal herunder nægte at meddele godkendelse af udlejningsforhold, hvorved lejligheden får karakter af klubværelser.

Bestyrelsen skal medmindre vægtige grunde taler derimod meddele tilladelse til forlængelse af et udlejningsforhold af lejligheden i sin helhed, såfremt betingelserne for udlejningen stadig er gældende og udlejningen hidtil er forløbet uden gener for foreningen.

Bestyrelsen kan betinge godkendelse af, at det bliver indføjet i lejekontrakten, at lejer er gjort bekendt med foreningens vedtægter og husorden, og at det bliver indføjet, at ejerforeningen i forhold til lejer har samme beføjelser som det udlejende medlem ved lejers overtrædelse af vedtægter og husorden samt misligholdelse i øvrigt, idet foreningen herunder er berettiget til at gennemføre sag vedrørende udsættelse af lejer.

Husorden for E/F Gl. Ladegaard

Vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling 19. oktober 2020.

Formål

For at sikre en rolig og harmonisk ejendom og godt naboskab må alle beboerne og erhvervsdrivende udvise hensynsfuldhed og ansvarlighed i ejendommen.

Særligt vedr. butikkerne: Lejere af erhvervslokaler skal desuden til enhver tid overholde gældende lovgivninger og officielle retningslinjer fra myndigheder.

Affald

For at mindske risikoen for forekomst af rotter skal man lukke sine affaldsposer og ikke fylde mere affald i containerne end, at de kan lukkes helt. Affald skal sorteres i overensstemmelse med anvisning på beholdere. Ved forkert sortering bliver containere ikke tømt eller kun mod en merudgift fra renovationsselskabet. Affald skal komprimeres, fx ved sammenfoldning af papkasser og opskæring af plastemballage. Affald skal fordeles jævnt, da overfyldte containere tiltrækker skadedyr eller affald kan blæse ud i gården.

Storskrald: Ejendommen har særskilt rum til storskrald. Storskrald skal stå opdelt, så det er nemt at håndtere. Ved overfyldt storskrald rum bliver det ikke tømt ved de forudbestilte afhentninger. Det er ikke tilladt at henstille bygningsaffald, som skal afleveres på genbrugsstation.

Altaner

Afskærmning. Mellem tremmerne på altanen må der sættes afskærmning i form af lærred op i farverne beige/natur eller »Frederiksberg-grøn«. Der må ikke opsættes anden afskærmning.

Lys. Elektrisk lys må ikke opsættes og bruges, så det er til gene for andre.

Grill. Brug af gasgrill på altanen er tilladt, hvis det sker uden væsentlige røg- og lugtgener for de øvrige beboere.

Bygning

Forandringer i bygningen, herunder gennembrydning af facade fx til ventilationsrør, nøglecylinder, må kun ske efter skriftlig henvendelse til bestyrelsen, som skal godkende indgrebet. Forandringer af bærende elementer, typisk indre vægge i lejlighederne, må udover skriftlig godkendelse fra bestyrelsen kun ske efter henvendelse til relevante myndigheder.

Cykler

Cykler, herunder ladcykler, skal parkeres i eller ved gårdens cykelstativer. Alternativt kan cykler i lighed med barne- og klapvogne mv. parkeres i gårdens cykelkældre.

Dyr

Husdyr. Det er ifølge vedtægterne ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen. I særlige tilfælde kan bestyrelsen dispensere herfra. Dispensation gives kun under forudsætning, at husdyret ikke er til gene for de øvrige beboere, og at det ikke opholder sig i gården.

Fodring. Fodring af fugle må ikke foregå fra ejendommen, heller ikke fra vindue, foderbræt eller fuglekasse. Brød og madrester må ikke udlægges på ejendommens område af hensyn til rottefare.

Skadedyr. Forekomst af rotter på ejendommen, myrer i lejlighederne, duer eller måger på loftet og lignende skal omgående meddeles til viceværten.

Dørtelefoner

Brug dørtelefonerne med omhu. Luk kun op for folk, der har et relevant ærinde i opgangen.

Elevatorer

Elevatorene skal benyttes med forsigtighed og omtanke. Der er monteret overlastsikringer i flere elevatorer, som sikrer, at de ikke kører fast.

- A. Elevatorerne må ikke benyttes til godstransport, uden at der følger en person med, idet flyttekasser mv. under kørslen kan blokere den indvendige dør.
- B. Personer, som misbruger elevatorerne, skal selv afholde udgiften til reparation og assistance. Tilkaldes assistance til ikke-akut, fastsiddende elevator uden for almindelig arbejdstid og uden bestyrelsens eller viceværtens accept, vil regning blive sendt til den pågældende rekvirent.

Grill

Brug af grill i ejendommens gård er kun tilladt, hvis det sker uden væsentlige røg- og lugtgener for de øvrige beboere. En varm grill må henstå til den følgende dags morgen, hvis den er placeret forsvarligt af hensyn til særligt legende børn. Grill kan anbringes i cykelkældrene, men skal forsynes med tydeligt navn og adresse.. Beboere er velkomne til at bruge de opstillede grillanlæg, som skal efterlades rengjorte og fri for fedt- og madrester.

Af hensyn til brandfare, er det alene tilladt at anvende gasgrill på altaner. Kulgrill kan anvendes i gårdmiljøets grill område. Brug af grill, på altaner eller i gårdmiljø, er kun tilladt, hvis det sker uden væsentlige røg- og lugtgener for de øvrige beboere.

Paraboler og antenner

Det er ifølge vedtægterne ikke tilladt at opsætte paraboler og/eller antenner mv. på ejendommen.

Parkering i gården

Parkering i gården er ikke tilladt. Undtaget er arbejdskøretøjer som lifte, gravemaskiner og lignende mod forudgående tilladelse fra bestyrelsen.

Rygning

På grund af brandfare og hensyn til øvrige beboere er rygning ikke tilladt på fællesarealer, herunder gårdmiljø, hoved- eller køkkentrapper, loft, cykelkældre, værksted og gårdtoiletter.

Støj og lugt

Enhver form for unødigt støj skal undgås. Der skal især være ro på ejendommen i tidsrummet kl. 22.00 til kl. 07.00.

Radio, musikanlæg mv. skal altid benyttes med fornøden hensyntagen til ejendommens øvrige beboere og må ikke finde sted for åbne vinduer, på altaner eller i gårdhaven.

Benyttelse af støjende el-apparater, værktøj/maskiner i ejendommen må kun ske indenfor tidsrummet 07.00 til 18.00. Søn- og helligdage dog kun kl. 10.00-16.00. Dette skal foregå indendørs og med lukkede vinduer og døre.

Afholdelse af fester mv. skal varsles over for de øvrige beboere senest tre dage før ved opslag i opgangen.

Særligt for alle: Luk porten med roligt fremfor at et voldsomt smæk og være bevidst om støj ved ophold på altaner og leg i gården.

Særligt for erhverv: Butikker/restauranter med madlavning skal holde døre og vinduer lukkede til såvel gård- som butiksside.

Trapper

Ejendommens trapper renholdes og vedligeholdes af Ejerforeningen.

Såvel hoved- som køkkentrapper skal være ryddelige. Der må ikke henstilles affald eller private genstande (fx fodtøj, møbler, legeredskaber, cykler). Dette er vigtigt både af hensyn til trappevask og trappernes funktion som flugtveje ved brand.

Vinduerne på hoved- og køkkentrapper skal normalt være lukkede. Hvis man åbner dem, skal de lukkes igen efter udluftning for at undgå skader pga. regnvand og fugles efterladenskaber. Udvis forsigtighed og undgå at skramme trapperne ved transport af inventar til og fra lejlighederne fx ved flytning. Eventuelle skader vil blive udbedret for ejerens eller skadevolders regning.

Overholdelse af denne husorden

- A. Enhver beboer, som konstaterer, at nærværende husorden ikke bliver respekteret, bør gøre opmærksom på dette over for vedkommende.
- B. Hvis en overtrædelse af Husordenen sker gentagne gange, kan der rettes skriftlig henvendelse til Ejerforeningens bestyrelse, som vil behandle sagen.

Registrering af Gl. Ladegaard



Tilstand i tagkonstruktioner samt skadesomfang

Registrering udført d. 06-12.2019

Indholdsfortegnelse

1.	Indledning	3
1.1.	Formål	3
1.2.	Bygningsdata	3
1.3.	Konstruktioner	4
1.4.	Definitioner	4
1.5.	Forudsætninger	5
1.6.	Registreringsmetoder	6
2.	Omfang	6
2.1.	Usikkerhed.....	6
3.	Registrering	6
3.1.	Spær, lægter hanebånd og tagrem og tegl/understrygning samt Manzard.....	6
3.2.	Pulterrumsvægge	10
3.3.	Gulve i pulterrum.....	10
3.4.	Isolering i bjælkelag.....	11
3.5.	Gulv på spidsloft.....	11
3.6.	Vandtanke på hanebånd	11
3.7.	Manglende kondensisolering.....	11
3.8.	Taggennemføringer.....	11
3.9.	Skorsten.....	12
4.	Konklusion.....	12
4.1.	Anbefalinger	13
4.2.	Meromkostninger ved en evt. udnyttelse af tagrum.....	18
4.3.	Anbefaling vedr. eventuel udnyttelse af tagrum til boligareal.....	19
4.4.	Anbefalinger if. Med udførelse af tagrenoveringen.....	19
5.	Bilagsoversigt	21
5.1.	Registreringer	21

1. Indledning

1.1. Formål

I forbindelse med planerne om af foretage på tagudskiftning på Gl. Ladegaard er der blevet udført registrering af pulterrum, tørreloft, spidsloft og tagkonstruktion samt kobber på Manzard tag med henblik på fastlæggelse af skadesomfang samt omfang af følgearbejder i forbindelse en tagreovering.

Derudover er udarbejdet et økonomisk overslag over de forventede omkostninger ved en tagreovering.

Der er ligeledes foretaget en teknisk og økonomisk vurdering af muligheden for inddragelse af tagrummet til boligareal for lejligheder på 5 sal.

Registreringen er foretaget den 4. og 5. december 2019 med efterfølgende rapportskrivning.

Vejr:

Onsdag d. 4. december 6 C og tørt med sol

Torsdag d. 5. december 7 C og tørt overskyet

Registreringen er udført af Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S.

Registranter:

- Bjørk Dannesboe, Bygningskonstruktør MAK

- Simon Henriksen, Bygningskonstruktør MAK

1.2. Bygningsdata

Gl. Ladegård er opført i fra 1931 og er beliggende i København omkranset af Julius Thomsensgade, Herman Triers plads, Kleinsgade og Åboulevarden.

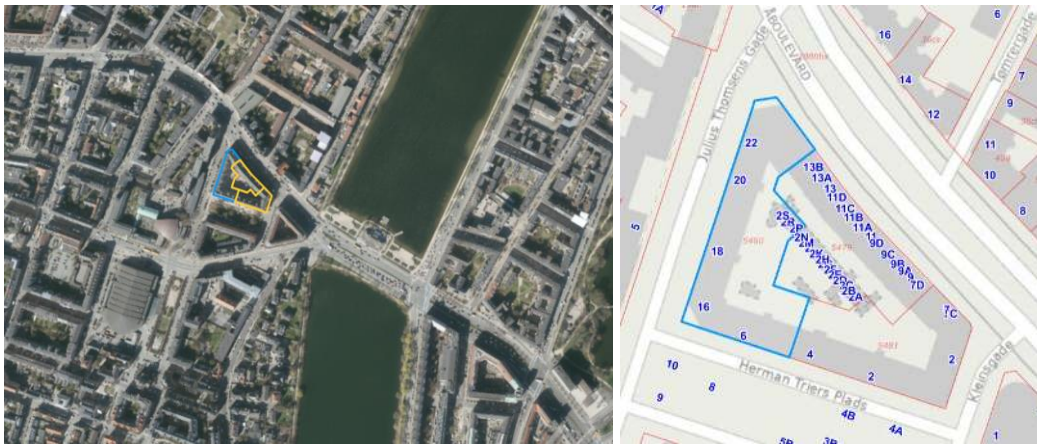
Bebyggelsen er opdelt i 3 dele, jf. det originale tegningsmateriale fra www.filarkiv.dk

Matrikelnumre:

5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København

5480 Udenbys Klædebo Kvarter, København

5481 Udenbys Klædebo Kvarter, København



1.3. Konstruktioner

Tagkonstruktionen er traditionelt opført med hanebåndsspærfag på tag rem med Manzard. Manzard er beklædt med kobber mod gadeside og tegl mod gårdside. Tage på trapperum er beklædt med tagpap.

Spær og hanebånd er opmålt til 125 x 125 mm, med en lægteafstand på 300 mm. Spær afstand svinger mellem 0,8 og 1,1 meter

Tagteglstenene er vingetagsten fra et sjællandsk Teglværk. (Teglen er ikke mærket med navn)

Gulvbrædder i pulterrum er høvlet fyr med fer og not, ca. 22x100 mm.

Gulvbrædder på spidslofter er udskudsbrædder med fer og not, ca. 22x100 mm.

Tagrummene er opdelt i 3 sektioner med murede brandadskillelser. Brandrøgheden er oplyst til at være BD60 og fremstår med murede brandkarme over tag.

1.4. Definitioner

For at undgå misforståelser er følgende termer anvendt i det efterfølgende:

Tagrum:

Skal forstås som etagen med pulterrum, også benævnt som tagetage.

Bjælkelag:

Etageadskillelsen mellem øverste bolig og tagrum.

Tagkonstruktion:

Skal forstås som hele taget og dens opbygning, fra tagfod til kip.

Spidsloft:

Skal forstås som loftet over pulterummene, der er adgang fra pulterummelmellemgang til spidslofter via stige.

Manzard:

Skal forstås som den del af taget der knækker ned af facader på den øverste 5 etage. Manzarden er forsynet med kobberbeklædning og mod gaden, og tegl mod gården.

Alle:

Hvor der i det efterfølgende er beskrevet 'alle' skal dette forstås som alle de områder hvor det har været muligt at foretage registreringer.

1.5. Forudsætninger

Registreringen er udført med følgende forudsætninger.

At:

- Eksist. lægter og tagsten udskiftes med nyt fast undertag. (brædder og pap)
- Eksist. el-installationer bevares.
- Eksist. afløbsinstallationer bevares og fornyes i nødvendigt omfang, samt kondensisoleres.
- Eksist. antennemaster samt antenneanlæg demonteres og fjernes.
- Eksist. pulterum, tørrelofter og spidslofter bevares.
- Eksist. skorsten bevares og renoveres, alternativt nedtages i loftrumsetagen med accept fra kommunen
- Trapperum berøres ikke, dog skal der regnes med nye tagbeklædninger, samt udbedring af sætningsskader i murværket i tagetagen.
- Eksist. brandsektionsopdelinger i tagrum bevares. (BD60)

- Øvrig brandsikring.

- Eksist. Tagrender/rendejern og nedløb udskiftes til nye i kobber.

Med baggrund i besigtigelsen, er tilstandsregistreringen opdelet i 10 fokusområder, som uddybes nærmere i *kapitel 3. Registrering*:

1. Spær og lægter, hanebånd og tagrem, herunder tegl og understrygning og kobbermanzard.
2. Pulterumsvægge.
3. Gulve i pulterum og tørreloft.
4. Isolering i bjælkelag mod underliggende lejlighed.
5. Gulv på spidsloft.
6. Vandtanke på hanebåndsløfter.
7. Manglende kondensisolering.
8. Taggennemføringer.
9. Skorstene.

10. Evt. udnyttelse af tagrummet til beboelse for 5 salslejlighederne.

1.6. Registreringsmetoder

Registreringen er udført ved visuel besigtigelse i alle inspicer bare områder, og omfanget er registret i onlineprogrammet ajour inspect, hvor bygherren har fået adgang til sitet.

2. Omfang

I alt er alle tagetager i alle 13 opgange blevet besigtiget.

De pulterrum der var tomme og dermed åbne, er besigtiget, øvrige pulterrum er besigtiget fra trappestige, med indkig over pulterrumsvæggen.

Det var ikke muligt at komme ind i rum til elevatorspil, samt se underlaget for Manzard og trapperums taget.

Omfang af registrerede skader og mangler mv. er ligeledes sammenfattet i registreringsarket, som ligeledes er at finde online i programmet ajour inspect.

<https://mangor-nagel.ajoursystem.dk/>

2.1. Usikkerhed

Som det fremgår ovenfor har det ikke har været muligt at besigtige alle pulterrum 100%.

Det kan derfor ikke afvises at der kan forekomme råd- eller fugtskader i de områder hvor registranter ikke har kunne opnå adgang.

Der bør i hovedprojektet indarbejdes en passus om at alle spær, hanebånd skotrender mv. skal kontrolleres for råd- eller fugtskader inden lukning med undertag. (brædder og pap)

3. Registrering

3.1. Spær, lægter hanebånd og tagrem og tegl/understrygning samt Manzard

Træværk i tagkonstruktioner er ramt af tidens tand og ælde men fremstår generelt fint.

Der er ikke konstateret svamp eller tilsvarende.

Der er en del områder som har været opfugtet men udtørret igen.

Dog er der områder hvor der gennem længere tid har været fugtpåvirket, specielt over trapperumstage samt ved kehlpartier, her må forventes eventuelle råds-kader når der åbnes op.

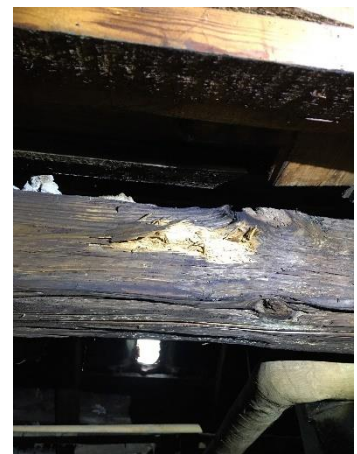
Hanebånd og spidsloft

Hanebånd og spidslofter fremstår generelt intakte, dog er der tydelige tegn på vandindtrængen, som er udtørret igen.

Der må forventes indbygget forstærkning af dette knudepunkt i udførelsesfasen. Taget er gennem tiderne understrøget med tagkit, bitumen, polyuretanskum og senest mørtel. De to første understrykningsmaterialer skal undersøges for asbest i forbindelse med udbuddet, i form af en miljøscreening.

Trapperums tage

Trapperumstage bør undersøges nærmere i udførelsesfasen når der åbnes op, da disse har været utætte i samlingen med de skrå tagflader.

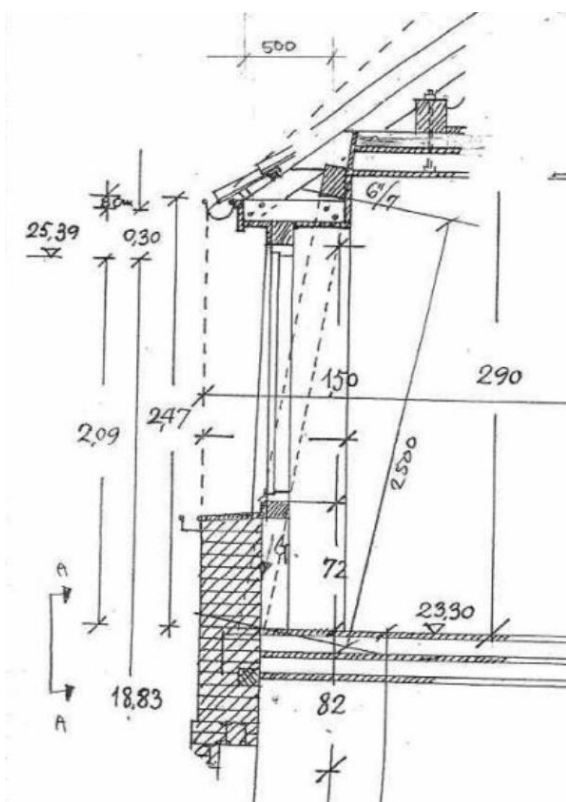


Grat og Kehlpartier



Bræddeunderlag i eksist. skotrende er eftergået, og grat og kelspartiet virker tørre og friske. Alle Kehlpartier skal undersøges og evt. behandles med Boacol eller tilsvarende inden disse lukkes igen i udførelses fasen.

Manzard taget mod gaden.



Kobbertage holder lang tid, og disse Manzard tage er ca. 88 år gamle. Når kobbertage bliver lagt er den kobberfarvet eller brune, efter en årrække bliver den irgrøn, og når den udtjent, tyndslidt og gammel bliver kobber en sort. Restlevetiden vedr. kobberet er vurderet til 10-15 år, men der er på nu værende tidspunkt tegn på små revnedannelser i kant zoner. Det samme gælder tagrender og nedløb som ligeledes er udført i kobber.

Tegltaget



Tegltaget på bygningen herunder Manzard taget mod gården fremstår nedslidt i overfladen. De første delamineringer/frostsprængninger i tegloverfladen er begyndt at vise sig. Restlevetiden anslået til 6-8 år med kontinuerlig eftergang af understrygningen. Problemet er ikke tagstenen i sig selv, med derimod de trælægter som teglstenen ligger af på. Lægterne er gennem længere tid blevet udsat for vand, og der dermed blevet svage. Tagstenene kommer derved til at ligge i buer, så de derved ikke skaber en tæt overflade, og derfor er hyppig understrygning nødvendig. I dag bruges noget kraftigere lægter til tegltage. Taginddækninger er mange steder utæt specielt i blæsevejr hvor regnvand bliver presset op under tagstenene, hvilket vil svække tagkonstruktionen inden for en kort årrække, i så fald man ikke foretager sig yderligere.

Se venligst yderligere billeder i pkt. 5.1 registreringer.

TDC skabe

Der forefindes TDC-skabe på alle lofter. TDC skabe er placeret på pulterrumsvæggen mod trapperummet og skal omplaceres ved en evt. udnyttelse af tagrummet til beboelse.



Aftræk

Aftræk fra køkken og bad sker via molerselementer som samles på lofterne til fælles aftrækshætter over tag. Kanalerne er i meget dårlig stand, og det tilrådes derfor at nedtage disse, og udskifte disse med spirorør i stål fra gulv i nye fælles taghætter. Der er trukket antennekabler i igennem disse.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.2. Pulterrumsvægge

Pulterrumsvægge fremstår fine

I forbindelse med brandsikringen bør hulrum over pulterrumsdøre friholdes for at sikre en optimal røgventilation.



3.3. Gulve i pulterum

Gulve i pulterum er intakte, men bærer præg af vandindtrængen gennem taget. Der er ikke fundet råd eller svampeskader i gulvbrædderne.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.4. Isolering i bjælkelag

Overalt i de 3 "længer" forefindes indblæsningshuller for indblæsning af granulat. Hullerne er lukkede med perforerede stålskiver, disse vil fremover blive bevaret. Det kan konstateres at etageadskillelsen består af 8"x8" bjælkelag med ler indskud på indskudsbrædder.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.5. Gulv på spidsloft

Gulve på spidslofter fremstår intakte, der er kommet en del vand ind på disse gennem taget, men dette er nået at tørre ud igen grundet den gode ventilation af tagrummet.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.6. Vandtanke på hanebånd

På loftet ud mod Åboulevarden forefinder der flere vandtanke på hanebåndsløfterne, det ser ikke ud som om disse tanke er i brug.



3.7. Manglende kondensisolering

Flere steder er der sket skader på gulvbrædder sandsynligvis pga. manglende kondensisolering på udluftede faldstammer fra toiletter.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.8. Taggennemføringer

I hver opgang er der udover faldstammeudluftninger 1 stk. ventilationsafkast fra de 5 etager. Der er en enkelt jethætte fra et erhvervslejemål, som det blev nævnt indledningsvis forudsættes det at alle antennemaster bliver demonteret.



Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

3.9. *Skorsten*

Der forefindes 1 stk. skorsten i hele karréen. Skorstenen bør fuger renoveres i forbindelse med tagrenoveringen, hvis denne ikke er i brug kan den med fordel nedtages med kommunens accept. På enkelte ejendomme i København må skorstene ikke nedtages, da disse har historisk værdi.

Se venligst billeder i pkt. 5.1 registreringer.

4. Konklusion

Indledningsvis kan det konstateres at den eksist. tagkonstruktion (ekskl. lægter) er fundet frisk og i god tilstand, der ikke er registreret forekomster af svamp, insektangreb eller tilsvarende.

Tagrummene fremstår kolde og vel ventileret.

Områder på og omkring bærende træværk, som anført i online registreringen, og som stadig er opfugtet skal have fokus i udførelsesfasen. Der skal regnes med supplerende prøveudtag fra analyseinstitut.

Brædder i trapperumstage er decideret rådne, og bør fjernes.

Det anbefales at der i udbuddet afsættes et rådighedsbeløb.

Faldstammer der udluftes over tag bør kondensisoleres, for at undgå dryp i underliggende lejligheder med de skader dette måtte afstedkomme. På faldstammer fra bad, Hvor kondensisoleringen er afbrudt af gulvbrædder på spidsloft bør der udskæres yderligere hvorefter den oven liggende isolering skubbes ned og tættes mod den underliggende isolering. Resten af stykket mod underside tagteglsten skal der suppleres med ca. 0,5 m. isolering.

Faldstammer samt kanalrør føres isolerede op i nye taghætter på tag.

Det skal undersøges hvordan håndtering af blyinddækninger skal foretages. Der skal regnes med nye inddækninger omkring ventilationsafkast, kviste, trappetårne samt skorsten.

4.1. Anbefalinger

Tagopbygningen

Det anbefales at opbygge den nye tagkonstruktion med fast undertag, dvs. ru pløjede tagbrædder oven på de eksisterende spær som rettes op med tømmer på siden. Dette gøres for at styrke tagkonstruktionen og samtidig give underlag for det nye undertag. På undertaget monteres afstandslister og lægter, og herefter tegl. Tagkonstruktioner med fast undertag har meget lang levetid, og da levetiden på undertaget den samme levetid som nye tegl giver det god mening.

Herunder billede eksempler på tage opbygget med fast undertag.



Denne løsning er godkendt af BY og Byg til renovering af ældre ejendomme. Løsningen afstiver den gamle tagkonstruktion, og de istandsatte kviste kan forsynes med nye inddækninger, og der er mulighed for at etablere nye tætte skotrender og ovenlys. Det anbefales ligeledes at omlægge kobberet på Manzard taget mod gaden i samme proces, nu da stilladset er opsat.

Prisoverslag på tagreoveringen

Summeringsark økonomi alle tal er inkl. moms alle tal er anslåede ca. priser. Priser som vi kender dem fra markedet.		
Håndværker udgifter		
1.	Udskiftning af taget på hoved taget gård og gade inkl. Fast undertag, tegl, blikkenslagerarbejde mm- ca. 4.400 m2 (inkl. karnap tage mod gade og trappetårnstage mod gård)	14.000.000,-
2.	udskiftning af tegltag på Manzard mod gårdsiden inkl. diverse inddækninger mod kviste m.m. ca. 570 m2 i alt	2.500.000,-
3	Udskiftning af kobber på Manzard taget mod gaden inkl. nyt underlag og isolering ca. 890 m2 i (vinduer i Manzarden er ikke regnet udskiftet)	4.200.000,-
4.	Rådighedsbeløb til "ændring/reovering af overgangen mellem hoved tag og kobber Manzard hvis ikke kobber på Manzarden skiftes. (500.000,-)	
5.	Eftergang af brandkarme og skorsten. Murer 3 brandkarme og 1 skorsten	Skøn 400.000,-
6.	Evt. eftergang af	
7.	Nye aftræk udført i spirorør på loftet fremført til nye taghætter. Estimeret 30 opførsler, (luftfoto)	skøn 450.000,-
8.	Omlægning af el og TDC ifm. reoveringen. 75.000,- pr. opgang estimeret. 13 opgange talt på Maps.	samlet 975.000,-
9.	Rådighedsbeløb til uforudsete udgifter samt råd svampeskader, fastsættes som en fast % sats af håndværkerudgifterne, på reovering sager ligger denne % sats normalt på 10-12 % af håndværker udgifterne.	2.252.500,-
SUM 1		24.777.500,-
Stillads og overdækning og byggeplads		
10.	Udgift til stillads, overdækning og byggeplads - anslået pris	4.500.000,-
SUM 2	Samlede håndværker udgifter	29.277.500,-
Arkitekt og ingeniør bistand		
11.	Udbudsprojektmateriale samt byggeledelse og fagtilsyn ARK og ING udregnes som en fast %	2.927.750,-

	honorarstørrelse af de samlede håndværkerudgifter. 8 - 10 %	
Sum	Anslået samlet sum ud fra markedsprisen. Den endelige pris for projektet kendes først når projektet har været i konkurrence udbud.	32.205.250,-
Sum	Alle beløb inkl. moms	40.256.562,-

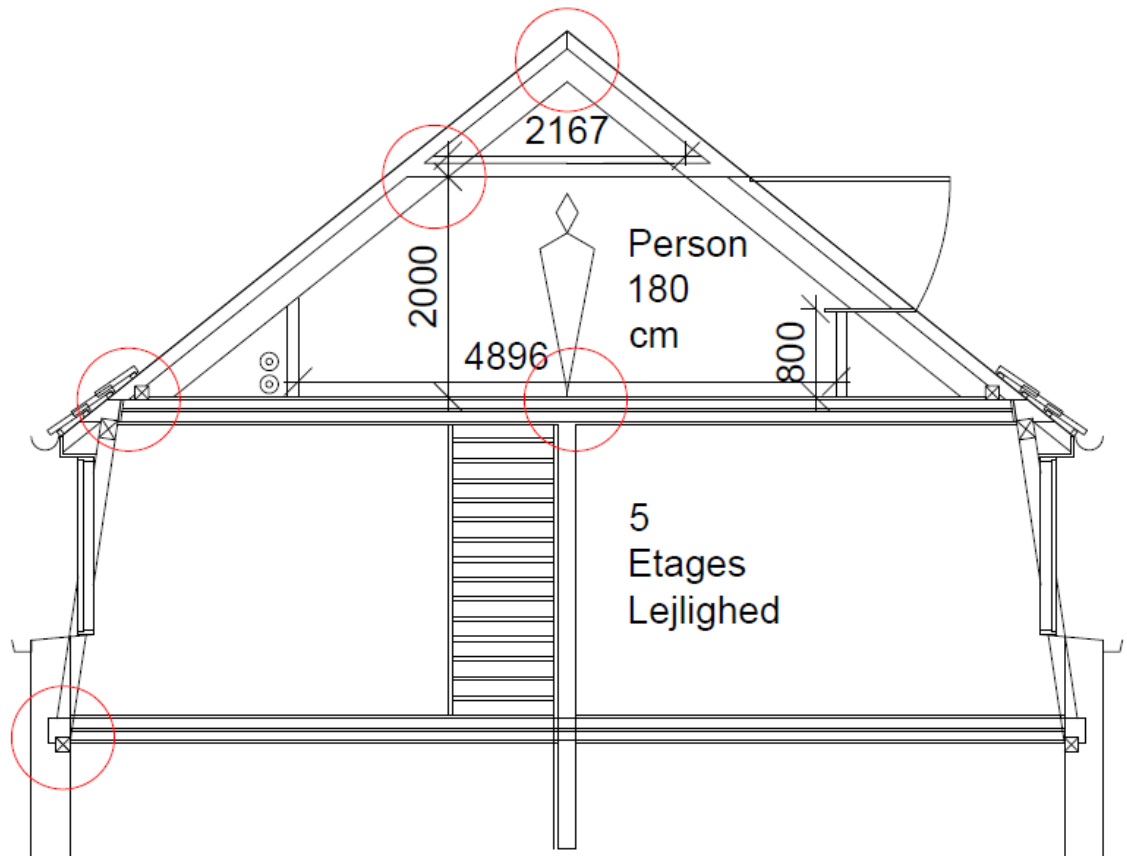
Vurdering af en evt. 6 etage (pulterrum) for 5 sals lejligheder.

Statisk vurdering

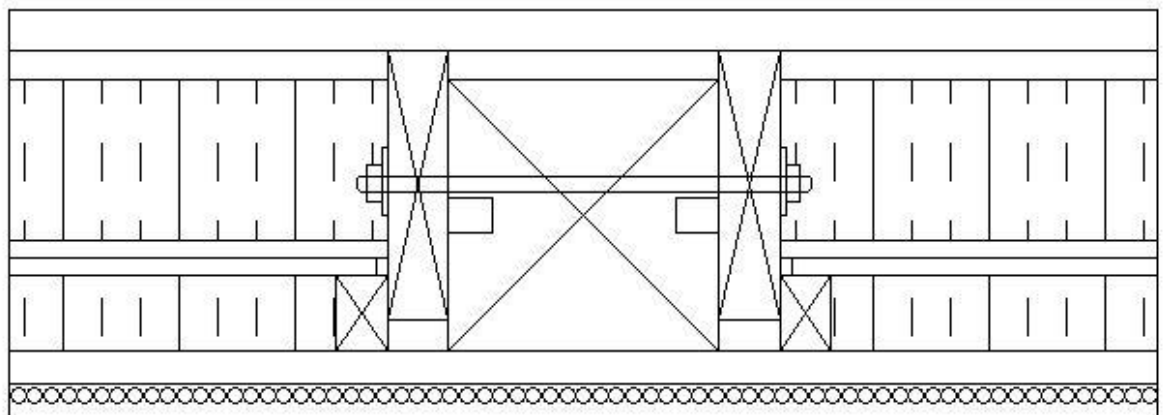
At udnytte loftet til beboelse for 5. salen vil give en række udfordringer. Fx

1. Pulterrum skal genplaceres et nyt sted. Det er ikke undersøgt om dette er muligt.
2. Varme og brugsvands installationer skal omlægges, kan evt. placeres i skunken på 6 etage.
3. Der skal udføres statiske vurderinger og beregninger for etagedæk mellem pulterrumsløft da kræfterne skal føres ud til murværk/tagfod i 5 etagens gulvniveau.
Der skal foretages en destruktiv undersøgelse af Manzarden for at stadfæste hvordan tilstanden er. Den regningsmæssige last vedr. pulterrumsløftet går fra last på 0,5 kN/m² til et personbelastet område der skal kunne optage 1,5 kN/m² hertil kommer et tillæg for lette evt. skillevægge svarende til 50 pr/m² til 150 kg/m².
Der skal ligeledes udføres statiske beregninger på nuværende stolper og boltesamlinger, i både etagedæk/Manzard stolper og murværk.
4. Pulterrumsløfterne indeholder i dag bræddeskillevægge som bidrager til både længde og tværstabiliteten af tagkonstruktionen. Dette betyder at når man fjerner disse skal de erstattes af noget anden der kan stive konstruktionen af. Når taget bliver forsynet med det nye undertag med brædder og pap, vil dette bidrage til ny afstivning. Men dette kræver at der foretages en statisk analyse/beregning af tagkonstruktionen.
5. Normalt kan man udføre en forstærkning af et eksisterende bjælkelag på indtil flere måder som her imellem 5' etage og den nye 6' etage.
Det eksisterende bjælkelag er 8 x 8", svarende til 200 x 200 mm tømmer.
Dette kan f.eks. gøres fra oversiden af bjælkelaget med 45 x 200 mm bjælker på siden, Løsningen kræver, at gulvet demonteres, og at eventuelle mellemliggende lag fjernes. Herefter kan forstærkningen af bjælkelaget udføres, og efterfølgende skal der isoleres a.h.t. brand og lydforhold.
ombygningen kræver en forstærkning af knudepunkterne mv. med beslag og bolte efter ingeniørens anvisninger.

6. Herunder har vi tegnet en skitse af den plads der bliver tilbage, når man har isoleret jf. reglerne i BR 18.



Lodret principsnit i tagkonstruktion med angivelse af forventede mål samt markering af de områder der kræver ekstra forstærkning samt statistisk analyse/beregning. Det vurderes at brugsarealet på 6 etagen $4896 \times 9000 = 44 \text{ m}^2$ skønnet, med skåvægge alt efter lejlighedens bredde.



Lodret princip snit i etagedæk mellem 5 sal pulterumsloft, her ses tømmerforstærkninger samt boltesamlinger.

Brand

Med hensyn til brand, så kommer 6 etagen til at ligge over 12 meter over terræn, hvilket kræver skærpede regler til konstruktionsopbygningen samt brandredning fra etagen.

Beboelses enheder der ligger over 12 meter terræn er klasiificeret som brandklasse 3-4 hvilket stiller store krav til rådgivningen omkring emnet.

Fra den 1.1.2020 sagbehandler kommunerne ikke brand længere når de udsteder byggetilladelse til et byggeri, og det kræver at man tilkobler en special uddannet brandrådgiver som har den specifikke uddannelse til netop denne brand klassifikation. Der vil ud fra de ønsker der er til udformning af tagetagen blive udfærdiget en brandstrategirapport som skal følges. Da der kun er en håndfuld mennesker i Danmark der har uddannelsen i netop denne brandklasse, er det yderst bekosteligt at få udført rapporten. De første meldinger der er kommet ind fra bl.a. Cowi er at en rapport på et byggeri af som Gl. Ladegaard ligger på ca. 250.000,- fordelt på de lejligheder der ønsker ombygningen.

De krav der stilles i rapporten er ufravigelige, og der vil højst sandsyneligt blive stillet krav om brandredning ud gennem ovenlys vinduer i tagfladen mod gaden, samt at hele det nye rum på 6 salen bliver brandsikret til minimum brandkl. BD 60 (Branddrøj i 60 minutter.)

Herunder uddrag fra DBI's rapport vedr. brandsikring af Mansardtage

Ved mansardtage er det meget vanskeligt at undgå hulrum, der passerer forbi brandadskillende vægge, men det er nødvendigt for at undgå brandspredning. De røde cirkler på figuren viser, hvor man skal være særlig opmærksom på gennemgående hulrum. Endvidere skal man ved udnyttelse af øverste tagrum over mansardtaget være opmærksom på, at de lempeligere krav til konstruktioner i øverste etage, ikke længere kan udnyttes for mansardetagen. I vejledningens kapitel med eksempler på brandsikrede tagkonstruktioner er vist et eksempel på et mansardtag:

- *Mansardtag med et fast undertag af brædder og tagpap – eksempel D. I vejledningens kapitel med eksempler på brandsikrede tagkonstruktioner er vist et eksempel (D) på brandsikret mansardtag Gode & brandsikre tage Sommer 2014 Side 21 Ved renovering af mansardtage skal man være særlig opmærksom på følgende:*
- *Hvor der indrettes nye lejligheder i tagrummet eller hvor eksisterende lejligheder i tagrummet, vil der ofte blive stillet brandkrav til tagkonstruktionens bærende konstruktioner.*
- *Der er risiko for hulrum, der passerer flere lejligheder via hulrum i skunken og i spidsloftet.*
- *Hvis der er hulrum, der passerer flere lejligheder, skal adskillelsen mod hulrummet være brandsikret.*
- *Alle synlige overflader i tagrum, der anvendes til lejligheder, pulterrum, tørrerum m.v. skal leve op til samme brandkrav som resten af ejendommen.*
- *Tagfoden skal designes, så undertaget beskyttes mod brand.*

Se mere her.

DBI http://www.brandsikretage.dk/pdf/Gode_og_brandsikre_tage.pdf

Danske bygningsmodeller <http://danskebygningsmodeller.dk/pages/type2.html>

Knauf <https://www.knauf.dk/systemer/etagedaek/etagedaek-i-trae-og-beton>

4.2. Meromkostninger ved en evt. udnyttelse af tagrum

Nedenfor er anslået de meromkostninger som en udnyttelse af tagrummet til boligareal for boligerne på 5 sal vil medføre. Det er i overslagene forudsat at hele tagrummet udføres og at det udføres samtidig med tagudskiftningen. Der er ikke medregnet en detail indretning af tagrummet.

Summeringsark økonomi alle tal er inkl. moms alle tal er anslåede ca. priser udregnet pr. bolig		
Håndværker udgifter		
1.	Fjernelse af pulterrum samt midlertidige afstivning af tagkonstruktionen. Samt etablering af nye pulterrum	10.000,-
2.	Omlægning af varmerør og el installationer til den nye skunk, samt etablering nyt af varmeanlæg i tagrum.	35.000,-
3	Elinstallation, TDC skabe, aftræksrør.	75.000,-
3	Forstærkning og af etagedækket mellem den nye 6 og 5 etage samt veksler for trappe med bolte og beslag samt tømmer.	100.000,-
4.	Evt. Forstærkning af Manzard stolperne.	100.000,-
5.	Nye gipslofter på 5 etage partielt og 6 etage skråvægge	60.000,-
6.	Nye redningsvinduer i tagfladen mod gaden. VELUX er godkendt.	20.000,-
7.	Ny trappe til forbindelse af 5 og 6 etage	30.000,-
8.	Nyt gulv 30 x 150 mm ludbehandlet fyrretræsgulv	40.000,-
9.	Malerarbejder	40.000,-
10.	Forlænget byggetid pr. lejlighed der skal renoveres. (byggeplads og stillads)	50.000,-
11.	Rådighedsbeløb til uforudsete udgifter samt råd svampeskader, fastsættes som en fast % sats af håndværkerudgifterne, på renovering sager ligger denne % sats normalt på 12-14 % af håndværker udgifterne.	56.000,-

SUM 1		616.000,-
Stillads i lejligheden		
12.	EVT:	10.000,-
SUM 2		626.000,-
Arkitekt og ingeniør bistand samt brandrådgiver		
13.	Udbudsprojektmateriale samt byggeledelse og fagtilsyn ARK og ING udregnes som en fast % honorarstørrelse af de samlede håndværkerudgifter. 12 -14 %	70.112,-
13	Brandteknisk rådgivning. Anslået for hele ejendommen. 250.000,- udgiften fordeles pr. lejlighed.	X antal lejligheder
SUM 3	Anslået samlet sum ud fra markedsprisen. Den endelige pris for projektet kendes først når projektet har været i konkurrence udbud.	696.112,-
SUM	Alle beløb inkl. moms	870.140,-

4.3. Anbefaling vedr. eventuel udnyttelse af tagrum til boligareal.

Det vurderes, at de tekniske og praktiske udfordringer samt de betydelige afledte økonomiske omkostninger ved at etablere et begrænset boligareal i tagrummet vil overstige brugs - og en evt. gensalgsværdi, hvorfor vi ikke kan anbefale ejerforeningen at arbejde videre med denne mulighed.

NB.

Muligheden for at indrette selvstændige lejligheder på 6 etage mener vi ikke er rentabelt, alene grundet det antal m2 der bliver tilbage sammenholdt med udgifterne til adgangsforholdene hvor en trappe eller elevator til forlænges til etagen.

4.4. Anbefalinger if. Med udførelse af tagrenoveringen.

I forbindelse med en forstående renoveringsopgave, anbefales der at alt affald fra tagarbejdet fores gennem tagrummet mod gadesiden, så man ikke får affalds kørsel i det nyetablerede gårdmiljø. Det anbefales ligeledes at udfører opgaven med fuld overdækning for vejrliget, da der ellers vil kunne opstå store fugtskader i underliggende lejligheder.



På gensyn

Bjørk Dannesboe og Simon Henriksen

5. Bilagsoversigt

5.1. Registreringer



NB. De enkelte registreringer bør ses i onlineversionen, hvor det er muligt at se alle billeder i fuld størrelse.

Roskilde d. 19. december 2019 Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)

JENS LARSEN (H)

BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag, den 20. april 2023 kl. 19.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen GammeL Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 68 af foreningens 136 medlemmer, heraf 16 ved fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen og ejendomsadministrator Carsten Hecht fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en stigning af fællesudgifter på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2023, jf. budget indeholdt i regnskab 2022. Eks. 137 m², gl. 2.603,25 kr. pr. md. - ny 2.668,32 kr. pr. md.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, begge er villig til genvalg.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
 - a. Ad forslag som vedtaget på ordinær generalforsamling 24. august 2021 angående igangsætning og finansiering af tagrenoveringsprojekt, bemyndiges bestyrelsen herunder til at optage anlægslån på maks. ca. 51 mio. kr. med en 30-årig løbetid til indfrielse af byggelån, for de medlemmer, der ikke kontant betaler deres respektive andele af byggelånet. Endvidere herunder præcisering af, at lånet optages med den for ejerforeningens medlemmer påhvilende hæftelse for ejerforeningens forpligtelser i henhold til vedtægten, dvs. med solidarisk hæftelse. (Der vedlægges oversigt med afvikling over henholdsvis 20 og 30 år med bemærkning om, at oversigten er baseret på det gældende renteniveau og følelig heraf med forbehold for senere eventuelle renteændringer) Forslaget kræver almindeligt flertal blandt de fremmødte, jf. vedtægtens § 6, stk. 3.
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen valgt som dirigent, mens ejendomsadministrator Carsten Hecht blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Henrik Vagner og bestyrelsen aflagde beretning, som følger herunder:

Bestyrelsens beretning til generalforsamling i E/F Gammel Ladegaard torsdag den 20. april 2023

Velkommen + præsentation af bestyrelsen og vores arbejdsområder (Henrik V)

**Lisbeth: Eksisterende altaner, bygningsvedligehold, dokumenthåndtering/formalia og forsikringsager.*

**Henrik S.M.: Økonomi, tagprojekt, elevatorer.*

**Rasmus: Bygningsvedligehold, tagprojekt, gården, vicevært-samarbejde.*

**Sarah: Hjemmeside, kommunikation.*

**Henrik V.: Jura, principielle sager, samarbejde med administrator.*

Tak til en rigtig god bestyrelse for et godt internt samarbejde.

Vi er en ejerforening (Henrik V)

**Ligesom sidste år på generalforsamlingen vil vi starte beretningen her med en opfordring til alle: Selvom vi jo hver især ejer vores lejligheder, er det vigtigt at huske på, at vi også som ejere er medlemmer af vores forening.*

**Det er som bestyrelse vores håb/opfordring, at I også som beboere/ejere vil have fokus på foreningen. Det er altid tilladt at give en hånd med hvis I ser noget forvildet affald, hvis der er småting som I har kompetencer til at ordne eller lignende.*

**Vi håber også som bestyrelse at I vil hjælpe med at passe på alt det ved ejendommen, der er vores fælles udstyr - f.eks. porten, gården, affalds- og storskraldsrum, cykelkældre mv.*

**Bestyrelsen er en frivillig ulønnet bestyrelse, og vi bruger vores fritid på ejendommen, så lidt hjælp er altid værdsat.*

Økonomi (Henrik M)

**Vores bygning er en meget stor og markant national funkis ejendom og i år er det 90 år siden vores ejendom stod færdig til indflytning.*

**Vi udgør en hel karré med 134 boliger + erhverv (langs ÅB), hvilket har en række stordriftsfordele. Det indebærer også periodisk tilsvarende store udgifter til vedligeholdelse og fornyelse.*

**Bestyrelsen er meget opmærksom på at vores forening drives effektivt og understøtter bevarelse af høj kvalitet i ejendommen. Alt sammen gør, at bestyrelsen har en meget markant arbejdsbyrde året rundt.*

**De to sidste elevatorer (JTG 20+22) blev moderniseret 2022 så alle 12 har gradvist været gennem en modernisering siden slut 90'erne. Alle 12 har fået en sikkerhedsopdatering i 2022 og alarmerne er opgraderet til trådløse moduler.*

**Vores flotte gårdhave har været påvirket af altanbyggeri 2022 og vil tilsvarende være påvirket af tagprojektet i 2023 -2024. Vi har fortsat prioriteret professionel gartner assistance til at vedligeholde og beskytte vores investering på lang sigt.*

**Derudover har vores valg af ny vicevært service primo 2022 givet os mere service og højere kvalitet for pengene samt et meget bedre samarbejde. Viceværten anvendes også til opgaver ifm. tagudskiftningen når fordelagtigt.*

**Vores ejerforening har samlet set en meget stabil og sund driftsøkonomi med meget beskeden prisregulering over mange år. Dette er endnu mere bemærkelsesværdigt i disse tider med høj inflation.*

**Tagudskiftningen har sit eget regnskab særskilt fra E/F-driften. Efterhånden som projektet skrider frem, anvender vi mere og mere af byggelånet med dertil hørende renter.*

Den variable rente på ejerforeningens byggekredit er pt. **3,34% om året, som har været gældende siden etableringen i november 2022. Det inkluderer 3 renteforhøjelser af Nationalbanken i perioden fra vi godkendte projektet tilbage i 2021 hvor renten var 1,49%.*

Siden november 2022 har Nationalbanken over 3 gange forhøjet renten yderligere med **+1,35% p.a. (16.12.2022 med 0,50%, 03.02.2023 med 0,35% og 17.03.2023 med 0,50%). Disse har DB endnu ikke hævet vores rente med. Banken vil sandsynligvis regulere vores rente pr. 1. juni til **4,69%** p.a. (= 3,34+1,35).*

**Til sammenligning er renten på et realkreditlån med fast rente, afdrag og løbetid 30 år i øjeblikket 5% om året.*

**Når projektet er færdig i 2024, opgøres de samlede omkostninger og alle medejere opkræves deres andel. Alternativt kan alle private medejere som bekendt deltage i et fælleslån i forlængelse af byggekreditten, hvis man ikke ønsker selv at finansiere sin pro rata andel af anden vej.*

**Alt afhængig af udviklingen på rentemarkedet vil renten kunne stige/falde, såfremt Nationalbanken ændrer renten og såfremt Danske Bank hæver/nedsetter renten tilsvarende - der er dog ingen garanti for dette.*

**Øvrige kommentarer kommer under gennemgang af regnskabet for 2022 (punkt 3) og fremlæggelse af budgetforslaget for 2023 (punkt 5) samt punkt 7 på dagsordenen.*

Tag (Henrik M og Rasmus)

**Tak til alle beboere for en konstruktiv tilgang frem til nu. Efter lang grundig forberedelse og gradvis start i 2022 er tagets nedrivning nu i gang på etape 1.*

**Det er nu det begynder at kunne mærkes i det daglige. Der vil være støj, støv og mange andre gener undervejs og det vil opleves forskelligt alt efter hvor man bor og hvilken fase af projektet befinder sig i. Så hermed en invitation til at fortsætte med jeres positive indstilling. Det hele er midlertidigt.*

**Asbestsanering - alle tre etaper er gennemført. Det blev et godt samarbejde og JC Nedrivning udviste en stor hensyntagen til ejendommens beboere. Derfor er de også blevet valgt til at stå for nedrivningen af det eksisterende tag.*

**Foreningen stillede storskraldscontainere op under tømning af etape 1, tilsvarende sker nu på etape 2. Det vil også finde sted når det bliver etape 3 der skal tømmes senere på året. Som hidtil orienteres der i opgange samt via Foreningsweb og vores hjemmeside.*

**Tagprojektet blev nogle uger forsinket. Hovedentreprenøren har oplyst, at den samlede tidsplan fortsat holder.*

**Beboermøder om taget blev afholdt tre gange i 2022 med gennemgang af status, proces og finansiering (februar, juni, november).*

**Respekter endelig asbestforseglingen af bygningens rør.*

**Brandsikring er et fokusområde. Der etableres 4 nye brandvægge på 6. sal., og det vil bl.a. påvirke adgangsforholdene til de enkelte loftsrum.*

**Fjernelse af telefonkabler på baggårdens facade er i gang. De nederste 3 meter er fjernet, de resterende bliver fjernet, når stilladset tillader adgang.*

Loftsrum (Rasmus og Lisbeth)

**Som del af tagprojektet har vi haft behov for at få fuldt overblik over hvem, der råder over det enkelte loftrum og dermed også ansvarlig for at sikre tømning*

**Ejere har generelt været gode til at tømme deres loftsrum på etape 1.*

** Vi har valgt at alle loftrum nu har et entydigt nummer frem for nummerering indenfor de 3 opdelinger af de eksisterende brandmure.*

**Alle døre til loftrummene har derfor fået et skilt med navne/kontaktoplysninger på ejer af loftrum. Ændringer/ejerskifte til disse skilte skal ske ved en mail om ændringer til bestyrelsen.*

**De 4 nye brandvægge giver ejendommen 7 loftsarealer i stedet for eksisterende 3. De 7 arealer er fordelt således: (HTP2+4) - (HTP6+JTG16) - (JTG18+20) - (JTG22) - (ÅBV13) - (ÅBV11+9) - (ÅBV7+KG4).*

**Bestyrelsen vil inden frigivelse af loftsrum efter endt tagrenovering, forsøge at sikre at alle får adgang til deres loftsrum via egen bagtrappe og dermed vil der være mulighed for at bestyrelsen omroterer på loftsrum fordelingen.*

**Alle døre til loftrummene vil ligeledes inden frigivelse, få en renovering, så dørene åbner gnidningsfrit og diverse hængsler bliver fastgjort eller udskiftet hvis behov.*

Altanprojektet i 2022 (Henrik V)

**Velkommen til de nye altanejere - det er bare skønt og giver også endnu en dimension på naboskabet*

**Vi har fra bestyrelsens side desværre ikke oplevet et så godt samarbejde med det sidste altanprojekt, som vi har haft med de tidligere altanprojekter. Vi har oplevet, at de kompetencer, der ifølge vedtægten ligger hos bestyrelsen, ikke er blevet respekteret.*

**Desværre er det ikke de samme altaner, som de tidligere, som er opsat. Og det selvom det i vedtægternes § 21 a er fastsat, at altaner skal udføres i overensstemmelse med allerede fastsatte tegninger.*

**Der har været - og sådan er det jo nok i ethvert større byggeprojekt - nogle efterfølgende skader/mangler. Vi har været i dialog med altanprojektet, og bortset fra en enkelt sag, skulle alt være afsluttet nu - så det skal nok komme på plads*

Juridiske sager (Henrik V)

**Udlejning i strid med vedtægten § 32. Som vi har drøftet på tidligere generalforsamlinger helt tilbage til 2014, er der nu en opstrammet praksis vedr. udlejning af lejligheder (den såkaldte "restejendom" undtaget), jf. reglerne i vedtægten § 32. Der er desværre én ejer, der ikke respekterer dette, hvorfor ejerforeningen har været nødt til at udtage stævning. Vi har endvidere kendskab til 2 udlejninger i strid med vedtægten, og der har dialog gjort, at udlejning er under ophør.*

**Vi har desværre også en sag, hvor en altan med bagfald på Herman Triers Plads 4 har medført skade på underboens lejlighed. Underboen har stævnet overboen - og også ejerforeningen.*

**Der har været salg af flere af restejendommens lejligheder, og nu overgår de til normal praksis ift. vedtægter om udlejning. Det har været en helt uproblematisk proces.*

Kommunikation (Sarah og Lisbeth)

**Vi i ejerforeningen kommunikerer ved større informationer mm Foreningsweb, Hjemmesiden og Opslag i opgangen - Facebook er en beboergruppe og ikke bestyrelsens kanal.*

**Hjemmesiden er vores officielle kanal - Vi har i 2022 gjort en indsats i at kommunikere grundigt om status m.m. - og det sker på forsiden.*

**Vi vil også gerne gøre opmærksom på, at I på hjemmesiden kan finde vigtige dokumenter ligesom mange svar i afsnittet "Ejendommen fra A til Z"*

**Vi har en ambition om at få givet vores hjemmeside en opdatering ... vi skal bare lige have tid*

**Vi er en 'aktiv' forening - vi har modtaget mere end 1.000 mails i løbet af 2022 og top 3 temaer er "Tagprojekt", "Altanprojekt" og "Diverse ejer henvendelser"*

**Vi planlægger at gå over til fuld elektronisk kommunikation via ForeningsWeb fra og med 1. januar 2024 - og i den forbindelse er vi i dialog med Rialto Advokater om forbedringer af eksisterende løsning. Derfor har vi også henvendt os i de seneste måneder til alle ejere, der ikke var på ForeningsWeb for at få flere på løsning. Status pt. er vi har mere end 100 ejere tilmeldt ForeningsWeb og såfremt en ejer har udfordringer med at komme på ForeningsWeb må I gerne henvende jer til bestyrelsen*

**Der kommer løbende skriftlige orienteringer om tagprojektet - og vi forsøger at være på forkant ligesom der er mange officielle varslingsfrister som skal overholdes, særligt som følge af at vi har beboere, som har en lejers rettigheder*

**Vi byder alle nye ejere velkommen med en velkomst folder, der opsummerer hvordan ejerforeningen praktisk fungerer, de vigtigste forhold fra husorden.*

De eksisterende altaner (Lisbeth)

**Der har jo været en længere proces ift. at der blev nedtaget nogle altanbunde tilbage i 2019, der ikke var fastgjort forsvarligt.*

**En løsning er udarbejdet og pt. udestår der fortsat 3 lejligheder, som ikke har opsat nye bunde trods adskillige henvendelser*

**VIGTIGT: Oplever du noget med overbo altan, f.eks. hvis den er utæt og drypper, så kontakt endelig ejeren. Hvis der er bagfald (ses ved at vand løber ned ad muren) med risiko for bygningskader, så henvend jer til bestyrelsen, gerne med fotodokumentation.*

Driften af ejendommen + gård (Lisbeth og Rasmus)

**Vi har nu samarbejdet med vores nye vicevært Patrick fra Ejendomsservice.nu i ca ét år - vi er meget positive. Der er har været ekstra mange opgaver qua vores projekter. Patrick tager sig også af trappevasken samt rengøringen af gårdtoiletter. Dog har vi indgået separat aftale om vinduespudsning 2 gange om året*

**Skrald har sine udfordringer, men vores vicevært finder løsninger. HUSK storskrald tillader ikke glas og spejle - det skal afleveres på genbrugscentralen.*

**Rotter er der heldigvis færre af, og de få der har været, er vi kommet hurtigt af med igen.*

**Status på vedligeholdelse af gårdhaven: Gartnerfirmaet JF-Poulsen er på igen i år. Nye buske, da sommerfuglebuske gror skævt. Ekstra opmærksomhed på græsarealer, der skal komme sig igen.*

**Legepladseftersyn i efteråret 2022 forløb positivt. Det er ikke et lovkrav men, vi bestiller tilsyn ca. hver 3 år.*

**Børnescootere, traktorer m.m. – bliver flittigt brugt men ikke ofte sat på plads*

** Vi har mange cykler. Da vi renoverede gården, talte vi behovet op og opsatte stativer, selvfølgelig suppleret af vores 2 cykeltænder. Altanprojektet og nu tagprojektet har selvfølgelig en effekt, derfor er der blandt andet sat ekstra stativer op under vores smukke træ mod Kleinsgade.*

**Porten er vores kære smertensbarn - vi har prøvet mange forskellige specialister for at få den til at blive velfungerende, for det er den ikke. Vi kommer til at gøre noget mere grundigt når tagprojektet er færdigt*

også fordi dem, der bor tæt på porten er stærk generet af larmen, når porten ikke lukkes roligt. Men husk det er ikke alene porten der er skyld i at der går fremmede rundt i gården. Pga. projekterne står den ofte åben, men gør den også fordi ejere sætter den fast og ikke forhindrer at fremmede går ind.

**Vi oplever i stigende grad, at ejere opsætter nøglebokse på vores ejendom ved renoveringer m.m. Vi har oplevet de er sat i træet i vores indgangsdøre, i granit ved porten og ellers på mursten. Det er ikke tilladt at påsætte nøglebokse nogle steder på vores bygning uden bestyrelsens accept. Alle kan bestille/købe eventuelt ekstra nøgle hos viceværten.*

**Kloakken under ejendommen ved JTG og ÅBV hjørnet har haft skader på grund af alder og en tidligere skade. Vi har derfor gennemført en større renovering. Desværre dækker forsikringen ikke meget på grund af bygningens alder.*

**Udsugning fra Behov Pizza har været tilsluttet bygningens indvendige skorsten, hvilket har givet lugtgener. Bestyrelsen har påkrævet forbedring og der er nu udført en indvendig strømpeføring af skorstenen.*

**Ejerforeningen har fået forlænget aftalen med Københavns Kommune om at vi selv står for renholdelsen af fortovet.*

Radiatorer og nye varmemålere (Lisbeth og Henrik V)

**Bestyrelsen har haft drøftelse med 3 firmaer om nye varmemålere med elektronisk aflæsning, hvilket vi også har orienteret om på tidligere generalforsamlinger. Pr. 1. januar 2027 er det et krav, at al manuel forbrugsmåling på varme stopper, og erstattes af målere med fjernaflæsning. Vi har haft drøftelser og*

fået tilbud fra 3 firmaer: Brunata (vores nuværende leverandør), Ista og Techem. Vi har vurderet, at løsningerne som de tilbyder er nogenlunde lige gode, så prisen har været den afgørende faktor, og her er Ista den økonomisk bedste løsning, og dermed valgt. For at vi ikke skal betale dobbelt for udarbejdelse af varmeregnskab, vil udskiftningen først ske i april 2024.

Renovering af trappeopgange (Lisbeth og Henrik V)

*Vores hovedtrapper trænger voldsomt til afhøvling og lakering. Vi har indhentet og leverandør er valgt. Vi håber på at der kan afhøvles og lakeres gulv imellem 4 og 8 opgange i 2023 og resten i 2024. Og hovedtrapper/elevatore vil i hver opgang ikke kunne bruges i ca. 8 dage, idet bl.a. lakken skal tørre grundigt så den bliver mest holdbar.

*Der vil også blive udført terrazzo reparationer i 6 opgange, hvor der gennem tiden er foretaget reparationer bl.a. med cement.

Efter beretningen blev følgende punkter/kommentarer vendt:

- Port smækker for hurtigt og for hårdt i og synes at mangle pumpe, hvortil bestyrelsen oplyste, at man er opmærksom på problemet, og at der også vil blive taget initiativer, der vil afhjælpe problemet, men at det først kommer til at ske, når tagprojektet er færdigt, hvorfor beboerne må leve med tingenes tilstand i et års tid endnu.
- Containertømning.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik årsrapporten med et underskud på 163.197 kr. og en egenkapital på 3.601.228 kr.

Der var et spørgsmål til elforbruget, hvor forbruget i 2022 havde været 150.000 kr. mere end budgetteret (100.000kr.), men dette forklaredes ved, at der i regnskabstallet er indeholdt elforbrug i forbindelse med altanprojekt og elforbrug i forbindelse med tagprojekt, hvor der bliver udredt de specifikke beløb senere, og foreningen vil modtage tilbagebetaling for den del der vedrører altanprojekt, som ikke alle ejere har været en del af.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten konstaterede dermed, at regnskabet var godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet med et budgetteret overskud på 239.362 kr. Lige under dette tal i budgettet (på side 10), fremgår det, at der er 189.000 kr. til fordeling, hvilket er en skrivefejl, da tallet naturligvis skal være identisk med overskuddet. Revisor bemærkede endvidere, at der er indeholdt en stigning i fællesbidrag på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2023.

Endvidere informerede bestyrelsen om, at der til særlig vedligeholdelse var afsat 750.000 kr., og at disse midler er tiltænkt til blandt andre ting renovering/reparation af trapper (4 – 8 stk.) og loftsllys.

Da der ikke i øvrigt var spørgsmål eller kommentarer til budgettet, blev budgettet indeholdende stigningen i fællesbidraget med 2,5 % fra 1. juli 2023 enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

I bestyrelsen, der består af bestyrelsesformand Henrik Vagner, og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo, Henrik Sand Madsen, Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, var de to sidstnævnte på valg, mens bestyrelsesformand Henrik Vagner og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen først er på valg i 2024.

Lisbeth Krogslund og Sarah Kamma Legentil-Borup genopstillede og blev begge valgt med akklamation.

Bestyrelsen har efter konstitution med Henrik Vagner som formand følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Henrik Vagner	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Rasmus Thambo	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Krogslund	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem Sarah Kamma Legentil-Borup	på valg i 2025

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

- a. *”Ad forslag som vedtaget på ordinær generalforsamling 24. august 2021 angående igangsætning og finansiering af tagrenoveringsprojekt, bemyndiges bestyrelsen herunder til at optage anlægslån på maks. ca. 51 mio. kr. med en 30-årig løbetid til indfrielse af byggelån, for de medlemmer, der ikke kontant betaler deres respektive andele af byggelånet. Endvidere herunder præcisering af, at lånet optages med den for ejerforeningens medlemmer påhvilende hæftelse for ejerforeningens forpligtelser i henhold til vedtægten, dvs. med solidarisk hæftelse. (Der vedlægges oversigt med afvikling over henholdsvis 20 og 30 år med bemærkning om, at oversigten er baseret på det gældende renteniveau og følelig heraf med forbehold for senere eventuelle renteændringer) Forslaget kræver almindeligt flertal blandt de fremmødte, jf. vedtægtens § 6, stk. 3.”*

Som angivet i forslagsteksten var det allerede på ordinær generalforsamling 24. august 2021 vedtaget at bestyrelsen kan optage fælleslån til finansiering af det samtidig hermed besluttede tagrenoveringsprojekt.

Udviklingen i renten har herefter nødvendiggjort, at man får mulighed for også at kunne vælge et lån med en løbetid på 30 år for at holde ydelsen på lånet nede, og banken har med henblik herpå krævet, at generalforsamlingen udtrykkeligt giver bestyrelsen bemyndigelsen til at vælge et lån også med en løbetid på 30 år.

Samtidig har man stillet det som et krav, at det bliver tydeliggjort, at lånet bliver optaget med solidarisk hæftelse, eftersom det er ejerforeningen, der overordnet set er låntager i forhold til banken, hvilket ikke var tydeliggjort, da generalforsamlingen traf beslutningen 24. august 2021, selv om det er gældende uden at det særskilt er tydeliggjort, da ejerforeningens medlemmer altid hæfter solidarisk for foreningens forpligtelser udadtil.

Forslaget blev i øvrigt af bestyrelsen nærmere uddybet i punktform som følger:

- Der er tale om solidarisk hæftelse ved optagelse af lånet, ligesom der i øvrigt allerede er ved optagelse af byggelånet på 51 mio. kr.
- Der er desuden tale om at give bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge mellem et 20-årigt eller et 30-årigt fælleslån, når tagprojektet forventes færdigt omkring april 2024. Umiddelbart herefter vil der blive udarbejdet byggeregnskab, hvor det også vil blive opgjort præcist, hvor meget hver ejerandel skal betale, og man vil på det tidspunkt få tre valgmuligheder.
 1. Man kan betale hele ejerandelens andel kontant, så man ikke deltager i fælleslånet.
 2. Man kan betale en del af ejerandelens andel kontant, og deltage i fælleslånet for resten af beløbet.
 3. Man kan deltage i fælleslånet med hele ejerandelens andel.
- Vedtagelse af dette forslag giver således samlet set bestyrelsen mandat til at handle og forhandle på foreningens vegne i forhold til låneoptagelse i denne forbindelse.
- Et færdigt byggeregnskab med individuelle opgørelser forventes klart efter byggeprojektets afslutning hen over sommeren 2024. På dette tidspunkt vil der også blive taget beslutning om, hvorvidt det skal være et 20-årigt eller et 30-årigt fælleslån, der optages.
- Er man eksempelvis indtrådt som deltager i fælleslånet, betyder det ikke nødvendigvis, at man skal betale ”slavisk” til dette i 20 eller 30 år. Man har mulighed for enten at foretage delindfrielse, eller helt indfri restgælden for ejerandelen, hvilket som oftest sker i forbindelse med ejerskifte. Her skal man dog være opmærksom på, at både en delindfrielse og en fuld indfrielse af restgælden af sin andel koster gebyr til både bank og Rialtoadvokater på p.t. hver 1.000 kr.
- Alle i en ejerforening hæfter solidarisk fra det øjeblik, man har købt en ejerlejlighed i foreningen. Der vil være nogle løbende driftsudgifter i en forening, som dækkes ved betaling af fællesbidrag. Alle medlemmer hæfter solidarisk for denne betaling. Såfremt et medlem ikke betaler sine fællesbidrag, hæfter de øvrige medlemmer solidarisk, hvilket dog næppe får nogen praktisk betydning. Der vil naturligvis være rykkerprocedure og i sidste ende tvangsauktion, og i denne situation kan foreningen søge udgifter dækket ejerpantebrev, der ligger til sikkerhed, og hvis der herefter er en restance, vil det være foreningens (i dette tilfælde) 136 medlemmer der via deres betalinger af fællesbidrag, kommer til at dække dette tab. Derfor er der ikke noget unormalt eller mærkeligt i, at optagelse af fælleslån også indebærer solidarisk hæftelse.
- Banken vil derfor først gå efter lånedeltagerne individuelt, såfremt foreningen (tvangs-) opløses, og ingen lejligheder kan sælges

- Det blev oplyst, at den aktuelle rente for byggelån er 3,34 %, og at den forventes at stige pr. 1. juni 2023 til 4,69 %, og at der i de udsendte regneeksempler var benyttet en rentesats på 3,7 %.

Til referatet skal det endvidere endelig anføres, at banken først vil søge sig dækket hos de medlemmer, der deltager i lånet med den heraf følgende hæftelse ud over egen andel.

Ultimativt hæfter alle medlemmer dog (solidarisk) for lånet, da det er ejerforeningen, der er lånedebitor, og medlemmerne (alle medlemmer) hæfter solidarisk for ejerforeningens forpligtelser udadtil.

Den solidariske hæftelse må dog i praksis anses for at være hypotetisk, da det vil forudsætte en opløsning af foreningen at gøre den gældende fra långivers side, og i øvrigt at der ved det af opløsningen af foreningen følgende salg af lejligheder ikke måtte være dækning i de lejligheder, som deltager i lånet.

Det er næppe realistisk, at det skulle komme til en opløsning af foreningen, da dette reelt forudsætter, at lejlighederne i foreningen ikke måtte kunne sælges, og at der ikke ved en heraf følgende opløsning af foreningen er dækning i lånedeltagernes lejligheder, hvorfor det da også et hypotetisk scenarie.

I praksis er sagen den, at lånedeltagernes låneandele til enhver tid følger lejligheden (indtil indfrielse eller foreningen måtte blive opløst), hvorfor der altid vil være en ny ejer, som indtræder i forpligtelsen til at afvikle lånet, og hvorfor foreningen og ikke-deltagende medlemmer dermed ikke kommer til at blive belastet af lånet.

Hvis der dog måtte opstå restancer hos enkelte lånedeltagere og restancerne ikke bliver stoppet i tide ved at foreningen fremmer en tvangsauktion, hvad foreningen har beføjelsen til at gøre, vil foreningens øvrige medlemmer kunne blive belastet af den del af restancen, som ikke måtte blive dækket ved tvangsauktionen.

Fælleslån med ultimativ solidarisk hæftelse for foreningen er helt sædvanlig, og man kan ikke få finansieret større projekter på anden vis. Alle banker kræver den ultimative solidariske hæftelse, der også er en følge af, at ejerforeningen formelt set er lånedebitor, hvilket igen er en forudsætning for, at låneoptagelsen kan væltes over på til enhver tid værende nye ejere.

Der er en nøje sammenhæng mellem det forhold, at det er foreningen, der overordnet set er låntager, og det forhold, at lånedeltagernes forpligtelser følger lejligheden, og der er ikke noget alternativ til at få finansieret større projekter, hvis man se bort fra opsparing i foreningen eller kontant indbetaling fra alle medlemmer, hvilket dog er utopisk, da der altid i en større sammenhæng er nogen, som ikke betaler, og hvorved man så enten har valget mellem at droppe projektet helt, eller at lade de betalende medlemmer betale for ikke betalende medlemmer, hvilket jo i princippet så svarer til at kalde den solidariske hæftelse, som man gerne vil undgå ved ikke at optage fælleslån.

Efter den herved stedfundne debat blev der dekretet afstemning, hvorved forslaget om bemyndigelse til bestyrelsen til at vælge et lån med 20 eller 30 årig løbetid blev vedtaget med et overvældende flertal, mens dirigenten konstaterede, at 5 medlemmer tilkendegav, at de stemte imod.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Der fremkom intet under dette punkt og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

-----000000000-----

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsesformanden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

Dirigent

Serienummer: 0f0981fe-7b9d-47ca-b024-816c401cf895

IP: 185.154.xxx.xxx

2023-06-09 08:33:32 UTC



Henrik Vagner

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 188.64.xxx.xxx

2023-06-12 09:39:05 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

Årsrapport

1. januar - 31. december 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den 22. april 2026.

Jens Larsen

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2025	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Foreningsoplysninger

Ejerforeningen

Ejerforeningen Gl. Ladegaard
Falkoner Alle 1
2000 Frederiksberg

Hjemmeside: www.gammel-ladegaard.dk

CVR-nr.: 86 01 49 12

Hjemsted: København Kommune

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Henrik Vagner, Formand
Lisbeth Krogslund
Rasmus Thambo
Henrik Sand Madsen

Administrator

RialtoAdvokater
Falkoner Allé 1
2000 Frederiksberg

Revisor

Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Engholm Parkvej 8
3450 Allerød

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2025 for Ejerforeningen Gl. Ladegaard.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af ejerforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af ejerforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke ejerforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af ejerforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 1. april 2026

Bestyrelse

Henrik Vagner
Formand

Lisbeth Krogslund

Rasmus Thambo

Henrik Sand Madsen

Som administrator i Ejerforeningen Gl. Ladegaard skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025.

København, den 1. april 2026

Administrator

RialtoAdvokater

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejerforeningen Gl. Ladegaard

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Gl. Ladegaard for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorerets etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til årsregnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet er udarbejdet med det særlige formål at opfylde regnskabsbestemmelserne i foreningens vedtægter og god regnskabskik for ejerlejlighedsforeninger. Som følge heraf kan regnskabet være uegnet til andet formål.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af dette forhold.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejerforeningen Gl. Ladegaard har medtaget budgettal som sammenligningstal i årsregnskabet. Disse budgettal har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Allerød, den 1. april 2026

Piaster Revisorerne

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 25 16 00 37

Stefan Sølvhøj Johansson

statsautoriseret revisor
mne34123

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejerforeningen Gl. Ladegaard er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser ejerforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede fællesbidrag i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Indtægter omfatter årets opkrævede a conto bidrag, der er baseret på den enkelte ejers fordelingstal.

Ikke indbetalte fællesbidrag samt forudmodtagne fællesbidrag er medtaget i årsrapporten som henholdsvis tilgodehavende eller forudmodtaget fællesbidrag.

Omkostninger

Omkostninger omfatter årets fakturerede udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier, trappelys og udgifter til administration og vedligeholdelse af fælles bestanddele og tilbehør.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renter af bankgæld.

Balancen

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Hensatte forpligtelser

Hensættelser måles til de vedtagne afsatte beløb fratrukket de afholdte omkostninger, som vedrører den pågældende hensættelse.

Restancer ejerbidrag, varme etc.

Restancer ejerbidrag, varme etc. vedrører opkrævede, men endnu ikke indbetalte ordinære bidrag fra ejere.

Varmeregnskab

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen. Varmeforbrug afregnes ikke efter fordelingstal, men efter forbrug.

Øvrige gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget 2026 (ej revideret)	2025	Budget 2025 (ej revideret)	2024
Ordinære ejerbidrag	4.672.498	4.604.451	4.604.451	4.470.341
Øvrige indtægter	0	73.741	0	16.039
Indtægter i alt	4.672.498	4.678.192	4.604.451	4.486.380
Forsikringer	-465.672	-515.610	-525.000	-452.793
1 Forbrugsafgifter	-1.116.847	-1.070.096	-1.105.000	-1.101.248
2 Renholdelse	-476.032	-410.033	-507.500	-459.391
3 Ordinær vedligeholdelse	-1.109.631	-1.621.545	-690.000	-1.611.547
4 Særlig vedligeholdelse	-2.500.000	-1.060.762	-962.000	-428.557
5 Administrationsomkostninger	-535.405	-730.634	-492.500	-641.726
Omkostninger i alt	-6.203.587	-5.408.680	-4.282.000	-4.695.262
Resultat før finansielle poster	-1.531.089	-730.488	322.451	-208.882
Finansielle indtægter	0	1.591	0	5.701
Finansielle omkostninger	0	-122	0	0
Årets resultat	-1.531.089	-729.019	322.451	-203.181
Årets resultat fordeles således:				
Overført restandel af årets resultat	-1.531.089	-729.019	322.451	-203.181
I alt	-1.531.089	-729.019	322.451	-203.181

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Omsætningsaktiver			
	Restancer, ejere	54.604	34.666
	Tilgodehavende hos ejere vedrørende tagprojekt	27.287.467	49.420.866
	Varmeregnskab	109.319	156.035
	Tilgodehavender hos ejere	3.612	236.461
	Andre tilgodehavender	0	53.009
	Periodeafgrænsningsposter	454.357	15.360
	Tilgodehavender i alt	<u>27.909.359</u>	<u>49.916.397</u>
6	Likvide beholdninger	<u>3.538.071</u>	<u>2.776.391</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>31.447.430</u>	<u>52.692.788</u>
	Aktiver i alt	<u>31.447.430</u>	<u>52.692.788</u>

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
Egenkapital			
7	Overført resultat	3.714.135	4.443.155
	Egenkapital i alt	3.714.135	4.443.155
Hensatte forpligtelser			
8	Hensættelse vedrørende altanvedligeholdelse	182.045	182.045
	Hensatte forpligtelser i alt	182.045	182.045
Gældsforpligtelser			
	Bankgæld, byggekredit	0	47.665.707
9	Gæld til pengeinstitutter	27.287.501	0
	Gæld til ejere	896	0
10	Anden gæld	262.853	401.881
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.551.250	48.067.588
	Gældsforpligtelser i alt	27.551.250	48.067.588
	Passiver i alt	31.447.430	52.692.788

Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
1. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	515.000	508.826	475.000	451.635
Renovation	440.000	435.380	450.000	436.570
Elforbrug fællesarealer	110.000	101.883	150.000	130.609
Varmeregnskab mv.	24.727	24.007	30.000	82.434
Diverse	27.120	0	0	0
	<u>1.116.847</u>	<u>1.070.096</u>	<u>1.105.000</u>	<u>1.101.248</u>
2. Renholdelse				
Vinduespolering	11.587	11.250	0	11.250
Ejendomsservice	398.979	387.358	500.000	381.316
Snerydning	3.862	3.750	7.500	1.875
Trappevask	0	0	0	64.950
Bortkørsel af affald	5.974	5.800	0	0
Serviceaftale, rottespærer	2.000	1.875	0	0
Diverse	53.630	0	0	0
	<u>476.032</u>	<u>410.033</u>	<u>507.500</u>	<u>459.391</u>

Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
3. Ordinær vedligeholdelse				
Varmeanlæg	45.115	43.801	0	0
Maler	25.629	24.883	0	0
Elektriker	50.000	84.341	80.000	242.029
Glarimester	1.918	1.862	10.000	0
Murer	109.432	106.245	50.000	459.205
Tømrer	13.519	13.125	25.000	53.219
VVS	300.000	424.749	200.000	427.023
Låseservice	37.847	36.744	25.000	141.281
Diverse	50.180	74.376	100.000	68.795
Kloakarbejde	991	963	0	0
Haveanlæg	75.000	59.878	100.000	69.012
Elevator, vedligeholdelse	200.000	280.851	100.000	123.708
Elevator, serviceabonnement	0	14.225	0	27.275
Vandskade	0	24.165	0	0
Teknisk rådgivning	200.000	431.337	0	0
	<u>1.109.631</u>	<u>1.621.545</u>	<u>690.000</u>	<u>1.611.547</u>

Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
4. Særlig vedligeholdelse				
B&B rådgivning - vedligeholdelsesprojekter 2025-2035	0	0	100.000	0
Udskiftning af dørlukke systemer / dørpumper på hoveddøre	0	0	72.000	0
Cykelparkering - bøjler til ladcykler	0	0	50.000	0
Butikker - tagudhæng (kobber mv.)	0	0	400.000	0
Maling af vinduer på facade	2.500.000	207.075	0	0
Omkostninger til tagprojektet, som ikke er omfattet af byggeregnskabet	0	793.687	0	0
Slibning af hovedtrapper (KG2, HTP2-4-6, JTP16-18) 6 x kr. 55.000	0	0	0	148.500
Portrum og mursten i porten inkl. belysning	0	0	160.000	62.643
Hovedtrapper - indgangsparti, lister m.v. (STUE + FØRSTE SAL)	0	60.000	0	83.250
ISTA - installation af EED målere	0	0	0	134.164
Hovedtrapper - maling fejllister og elevatordør nederst	0	0	180.000	0
	<u>2.500.000</u>	<u>1.060.762</u>	<u>962.000</u>	<u>428.557</u>

Noter

	<u>Budget 2026</u> (ej revideret)	<u>2025</u>	<u>Budget 2025</u> (ej revideret)	<u>2024</u>
5. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar	226.600	220.000	220.000	199.780
Udarbejdelse og revision af årsrapport	42.745	41.500	50.000	41.000
Advokat mv.	150.000	0	75.000	6.000
Sagsomkostninger	0	325.025	0	270.293
Gebyrer m.v.	22.359	21.708	20.000	22.525
Generalforsamling og møder	50.000	51.808	50.000	42.046
Diverse	0	52.083	5.000	25.657
Internet og cloud services	43.701	18.156	20.000	18.618
Gaver, personale	0	354	2.500	2.510
Konsulent	0	0	50.000	13.297
	<u>535.405</u>	<u>730.634</u>	<u>492.500</u>	<u>641.726</u>

Noter

	<u>31/12 2025</u>	<u>1/1 2025</u>
6. Likvide beholdninger		
Indestående i pengeinstitutter	3.215.747	2.454.067
Altanbankkonto	<u>322.324</u>	<u>322.324</u>
	<u>3.538.071</u>	<u>2.776.391</u>
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	4.443.155	4.646.336
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-729.020</u>	<u>-203.181</u>
	<u>3.714.135</u>	<u>4.443.155</u>
8. Hensættelse vedrørende altanvedligeholdelse		
Hensat primo	182.045	194.569
Afholdte vedligeholdelsesomkostninger i året	0	-13.750
Tilskrevne renter på altankonto i året	<u>0</u>	<u>1.226</u>
	<u>182.045</u>	<u>182.045</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Indestående i pengeinstitutter	34	0
Fælleslån, Danske Bank	<u>27.287.467</u>	<u>0</u>
	<u>27.287.501</u>	<u>0</u>
10. Anden gæld		
Kreditorer mv.	221.853	360.881
Revisor	<u>41.000</u>	<u>41.000</u>
	<u>262.853</u>	<u>401.881</u>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (H)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag, den 29. april 2025 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 33 af foreningens 136 medlemmer, heraf 2 ved fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen og ejendomsadministrator Thea Bagger-Hansen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en stigning af fællesudgifter på 3,000 % med virkning fra 1. juli 2025, jf. budget indeholdt i regnskab 2024. Eks. 137 m², gl. 3.034,64 kr. pr. md. - ny 3.125,68 kr. pr. md.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Sarah Kamma Legentil-Borup og Lisbeth Krogs-lund, som er villig til genvalg.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag: Forslag 1 fra Niels Jørgen Madsen og Karin Elrød, Bestyrelses godtgørelse. Den nuværende bestyrelse takker pænt nej til muligheden for godtgørelse
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen valgt som dirigent, mens ejendomsadministrator Thea Bagger-Hansen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Henrik Vagner og bestyrelsen aflagde beretning, som vedlægges referatet.

Der blev stillet spørgsmål til om det er muligt at læse dommen vedr. hvem der har vedligeholdelsespligten på altanerne. Dommen bliver i anonymiseret form lagt op på Beboerweb.

Altaner er dækket af ejendommens forsikring, hvis der sker pludselig udefra kommende skade, mens det i lighed med hvad der gælder for dækningen af ejendommen, bygningsdele og installationer som sådan ikke er muligt at forsikringsdække vedligeholdelse eller konstruktionsmæssige fejlbehæftede forhold vedrørende altaner.

Bestyrelsen tilkendegav dog, at man nu vil undersøge om eller hvordan ejendommens forsikring ellers dækker altanerne hvis det er tilfældet.

Vedr. ulovlig udlejning handler det aktuelt om at få fastsat i retten, at man ikke må udleje sin lejlighed jf. vedtægterne. Herefter kan man evt. pålægge ejer bod, eller tvinge ejer til salg, som dog skal stemmes igennem på generalforsamling.

Det blev drøftet om trappevask også indeholder vask af bagtrappen. Bagtrappen bliver vasket 1 gang om måneden. Man kan kontakte bestyrelsen, hvis vask bliver sprunget over, hvor bestyrelsen i så fald vil følge op.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik årsrapporten.

På almindelig vedligeholdelse er der en stor afvigelse på murer, da en del af tagrenoveringen er gået ind under her.

På særlig vedligeholdelse er vinduesrengøring ikke afholdt, da tagprojektet ikke var færdigt i 2024.

Stor negativ afvigelse på administrationsomkostninger grundet sag vedr. altaner, der kommer dog lidt tilbage i 2025 som ikke allerede er blevet dækket retshjælpsforsikringen, idet foreningens udgift efter dækning som oplyst ved beretningen er ca. 200.000 kr.

Ved udgangen af 2025 vil byggekreditten være indfriet i forbindelse med at der er optaget fælleslån.

Der er tilgodehavender hos ejere på ca. 236.000 pr. 31.12.2024. Disse tilgodehavender, der vedrører altanarbejder, er opkrævet til betaling hos pågældende ejere i det nye år.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten konstaterede dermed, at regnskabet var godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet med et budgetteret overskud på 322.451 kr. før finansielle poster, som forslås føres til opsparing hos foreningen. Revisor bemærkede endvidere, at der er indeholdt en stigning i fællesbidrag på 3,00 % med virkning fra 1. juli 2025.

Der er en general stigning på forsikringer og der tages højde for selvrisiko i denne post, hvorfor man har valgt at denne skal stige.

Bestyrelsen lægger op til at Bang og Benfeldt skal rådgive foreningen om fremtidige vedligeholdelse. De har allerede været involveret med altanerne, og har været ude og se på hvad der skal ske, og hvordan det bliver løst, hvorfor der er lagt op til at bruge tkr. 100 på samarbejde med dem.

Bestyrelsen undersøger om hoveddørene kan lukkes på samme måde som gården. Endelig beslutning er ikke taget endnu.

Bestyrelsen ønsker at få installeret bøjler til ladcyklerne idet det for forsikringsdækning af ladcykler en betingelse, at de er låst fast til en fast installation som et cykelstativ.

Butikkerne har kobbertag, der har det skidt, men det har ikke kunne laves i forbindelse med tagprojektet, men bestyrelsen ønsker at lave dette, så der ikke kommer vand i butikkerne, som ejerforeningen skal dække. Der er bevaringsværdighed på bygningen, hvorfor det skal være kobber.

Herudover ønsker bestyrelsen at portrummet bliver færdiggjort, og at fodlister i opgangene bliver lavet i alle 12 opgange i løbet af 2025.

I nærmeste fremtid skal der males vinduer, hvilket koster en del, og der er et ønske i bestyrelsen om, at få renoveret bagtrappen. Bestyrelsen prøver at holde stigningen på et beskedent niveau, i forhold til hvad der skal laves i fremtiden.

Et varslet forslag om en stigning på kun 2,5% blev på det foreliggende oplyste grundlag ikke behandlet idet forslagsstiller trak forslaget.

Da der ikke i øvrigt var spørgsmål eller kommentarer til budgettet, blev budgettet indeholdende stigningen i fællesbidraget med 3,00 % fra 1. juli 2025 enstemmigt godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

I bestyrelsen, der består af bestyrelsesformand Henrik Vagner, og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo, Henrik Sand Madsen, Lisbeth Kroghslund og Sarah Kamma Legentil-Borup, var de to sidstnævnte på valg, mens bestyrelsesformand Henrik Vagner og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen først er på valg i 2026.

Sarah Kamma Legentil-Borup genopstillede ikke, mens Lisbeth Kroghslund genopstillede og blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter, efter udvidelse til 5 medlemmer i forbindelse med tagrenovering, igen - efter eget ønske - af 4 medlemmer.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Henrik Vagner	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Rasmus Thambo	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Kroghslund	på valg i 2027

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

Forslagsstiller var ikke mødt, og idet bestyrelsen i øvrigt tilkendegav, at man ikke ønsker at modtage den i forslag stillede godtgørelse, da bestyrelsesarbejdet hviler på frivillighed og i øvrigt godtgøres ved bespisning m.v., konstaterede dirigenten herefter at forslaget var bortfaldt som følge af at forslagsstillerne ikke gav møde. Bestyrelsen kvitterede positivt for anerkendelsen bag forslaget.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

I forbindelse med indfrielse af fælleslån modtager man ikke kvittering på indfrielse. Bestyrelsen har aftalt med administrator, at man modtager kvittering i form af en bekræftelse på mail af at pengene er betalt, og bestyrelsen beklagede, at dette ikke var sket før.

Sortering af affald – opfordrer bestyrelsen til at komme med opsang til beboere. Vicevært eftersorterer, da renovationsarbejderne har ret til ikke at tømme, hvis der ikke sorteres korrekt.

Dette vil komme med i kvartalsvis mail, for at huske folk på det.

Regler vedr. lys på altaner – må ikke være til gene for naboer.

Mangler et sted i gården, som ikke er til børnene. Gården er til alle, der er en del borde på terrasser, som bestyrelsen opfordrer til at man bruger, og der opfordres til at man selv tager initiativ til arrangementer mellem ejerne.

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

-----0000000000-----

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsesformanden.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

Dirigent

Serienummer: 0f0981fe-7b9d-47ca-b024-816c401cf895

IP: 217.116.xxx.xxx

2025-05-14 09:38:52 UTC



Henrik Vagner

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 91.195.xxx.xxx

2025-05-14 10:19:35 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (H)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag, den 22. april 2026 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 45 af foreningens 136 medlemmer, heraf 5 ved fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen og ejendomsadministrator Elisabeth Eibye fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår uændret fællesudgifter
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen. På valg er Henrik Vagner, Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen som er villig til genvalg.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag.

A) - Bestyrelsen bemyndiges til fremover årligt pr. 1. januar og første gang 1. januar 2027 at regulere fællesbidraget med 3%.

B) - Bemyndigelse til bestyrelsen til pr. 1. oktober 2026 og 1. april 2027, at opkræve 2.000.000 kr. (i alt 4.000.000 kr.) som ekstraordinært bidrag fra medlemmerne til dækning af udgift ved maling af vinduer mod facade, hvilket arbejdet igangsættes herefter.

8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen valgt som dirigent, mens ejendomsadministrator Elisabeth Eibye blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Henrik Vagner og de øvrige bestyrelsesmedlemmer aflagde beretning, som vedlægges referatet.

Der blev spurgt til, om formuleringen vedrørende vedligeholdelse af altaner bør skærpes. Bestyrelsen har efter juridisk rådgivning fra 2 advokater besluttet at vedtægten ikke ændres.

En ejer ønskede en 10-årig plan, så der kan spares op til større vedligeholdelsesarbejder. Bestyrelsen oplyste, at arbejdet med dette er i gang, og at der føres dialog med rådgiver herom efter afslutningen af tagrenoveringsprojektet.

En ejer spurgte ind til tilstanden af sedum-tagene i gården, hvortil det blev bemærket, at tagene har meget lang holdbarhed. I forhold til beplantningen på tagene, følger man rådgivning fra gartneren.

Der blev spurgt til træerne/bedene ud mod Åboulevarden og Julius Thomsens Gade, som ikke fremstår så pæne. Det oplystes, at disse tilhører kommunen. Ved behov for henvendelse kan appen "Giv et praj" benyttes til at orientere kommunen om forholdene.

En ejer forespurgte, om byggeaffald og sanitet (fx vaske) er ejerens eget ansvar. Det oplystes, at dette er tilfældet. Manglende bortskaffelse fra ejerens side medfører ekstraregninger for foreningen.

En ejer ønskede, at der viderebringes ros til vicevært Patrick.

En ejer påpegede, at rengøringen af bagtrapperne er en udfordring. Bestyrelsen oplyste, at man har drøftet muligheden for at finde andre til at varetage rengøringen.

En ejer påpegede, at det ikke er forbudt selv at stå for rengøring af bagtrappen.

En ejer gav udtryk for, at vedkommende ofte har svært ved at finde bestyrelsesmødereferater. Det blev oplyst, at referaterne findes på uHabi, og at alle har modtaget en invitation til portalen. Det opfordres derfor til, at alle tilmelder sig. Der blev forespurgt, om der kan være to brugere pr. lejlighed, hvilket bekræftes.

En ejer ønskede oplyst, om der kunne opnås fradrag i forbindelse med tagprojektet. Dirigenten oplyste, at det alene er renter, der kan fratrækkes, mens der ikke kan opnås håndværkerfradrag, hvilket forudsætter, at man selv og ikke foreningen har vedligeholdelsesforpligtelsen i forhold til taget.

Dirigenten konstaterede herefter, at beretningen blev taget til efterretning.

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik årsrapporten.

Der er en mindre rettelse til regnskabet. Tagprojektet gav en større afvigelse i forhold til budgettet. Der er desuden 207.000 kr., som ved en fejl er blevet bogført under maling af vinduer. Det oplystes, at rettelsen ikke ville have økonomiske konsekvenser, da det samlet set balancerede.

En ejer ønskede oplyst, om beløbet på 325.000 kr. vedrører de retssager, der er omtalt i beretningen. Dette bekræftes.

Periodeafgrænsning på 40.000 kr. forklares som en forudbetaling vedrørende året 2026, blandt andet vedrørende forsikring.

En ejer ønskede oplyst, om hensættelsen til altanvedligeholdelse ikke er den enkelte ejers eget ansvar. Formanden forklarer, at det er den enkelte ejer, der skal købe adgang til tegningerne, og at de indbetalte midler er placeret på en konto, som det følger af vedtægtsbestemmelsen herom og hvor midler også disponeres i overensstemmelse med de ved vedtægtsbestemmelsen givne regler. Der blev herefter opfordret til, at posten ved kommende regnskabsaflæggelse får en anden ordlyd, der bedre stemmer overens hermed, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

En ejer ønskede oplyst, om det vil være ejerforeningens ansvar, hvis en altan ikke vedligeholdes. En anden ejer påpeger, at det er vigtigt, at der ikke skabes et indtryk af, at det er ejerforeningen, der kommer til at betale for vedligeholdelsen. Dirigenten oplyste, at det fortsat er den enkelte ejers ansvar at vedligeholde altanen.

En ejer ønskede regnskabet tilført en note angående fælleslånet med uddybning af, at ikke alle ejere deltagere heri. Revisor oplyste, at dette ikke er i overensstemmelse med normal revisorpraksis, idet det supplerende hertil blev tilkendegivet, at man i en købsituation selv kan undersøge eventuel gæld i lejligheden.

Bestyrelsen blev opfordret til ved næste regnskabsudarbejdelse at indføje en note som ønsket, hvilket bestyrelsen herefter tager under overvejelse i samarbejde med revisor.

Der fremkom ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, og dirigenten konstaterede dermed, at regnskabet var godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet med et budgetteret overskud på 468.911 kr. før finansielle poster.

Der var budgetteret i forhold til at bestyrelsens forslag fremsat som et selvstændigt forslag til behandling senere på generalforsamlingen måtte blive vedtaget, og med dette forbehold blev budgettet herefter godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

I bestyrelsen, der består af bestyrelsesformand Henrik Vagner, og bestyrelsesmedlemmerne Rasmus Thambo, Henrik Sand Madsen, Lisbeth Kroglund, var Henrik Vagner, Rasmus Thambo og Henrik Sand Madsen på valg, mens bestyrelsesmedlem Lisbeth Kroglund først er på valg i 2027. Alle på valg blev genvalgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesformand Henrik Vagner	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Rasmus Thambo	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem Lisbeth Kroglund	på valg i 2027

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

Ad punkt A:

Forslaget blev motiveret og blev begrundet med, at generelle prisstigninger udhuler bestyrelsens handlemuligheder i henseende til ejendommens løbende vedligeholdelse, og at det med en mere automatisk stigning er ønsket, at bestyrelsen bedre bliver sat i stand til at budgettere i forhold til en forsvarlig vedligeholdelse af ejendommen.

Bemyndigelsen kan udnyttes efter behov og delvist, men de mange sidste år har der ved budgetfremlæggelse været indeholdt forslag om en stigning på 3%.

Generalforsamlingen vil til enhver tid kunne tilbagekalde bemyndigelsen for tiden derefter, og enhver generalforsamling vil til enhver tid kunne rulle en allerede iværksat stigning tilbage ved beslutning herom. Dette ligger alt i, at det er en bemyndigelse, der i sagens natur er givet af generalforsamlingen ”for tiden”.

På forespørgsel herom blev det endvidere påpeget, at vedtægtens bestemmelse om, at det er generalforsamlingen, der fastsætter fællesbidraget på grundlag af et fremlagt budget, ikke udelukker, at generalforsamlingen med samme flertal, som kræves for at fastsætte fællesbidrag (simpelt flertal), overlader dette til bestyrelsen i henhold til en bemyndigelse, så længe bemyndigelsen kan tilbagekaldes med samme simple flertal.

Således fremgår det da heller ikke af vedtægten, at stigninger i fællesbidrag kun kan vedtages ved et samtidig hermed udarbejdet og godkendt budget.

En ejer ønskede oplyst, om denne ordning gælder i al fremtid. Det oplystes, at dette vil være gældende, indtil der eventuelt fremsættes og vedtages et nyt forslag, der ændrer eller ophæver opkrævningen.

En ejer anførte, at det er uklart, om forslaget vedrører vedligeholdelse, og ønskede oplyst, om stigningen går til hensættelser. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er tiltænkt, at iværksatte stigninger skal være øremærkede og som sådan hensættes til vedligeholdelse, idet stigninger skal imødegå prisstigninger generelt, så foreningens økonomiske beredskab i forhold til vedligeholdelse ikke løbende bliver udhulet af øvrige foreningsudgifter.

En ejer ønskede oplyst, hvordan fremtidige købere vil få information om denne stigning. Bestyrelsen oplyste, at det beror på ejendomsmæglere og køberes egne undersøgelser, idet stigninger i øvrigt fremgår af budgettet hvert år.

Hasse Ferrold fremsatte et ændringsforslag, hvorefter det skal indgå som en forudsætning, at stigningen ”maksimalt må være på 3 % og at stigninger regnskabsmæssigt skal begrundes og sandsynliggøres”.

Bestyrelsens forslag samt det af Hasse Ferrold fremsatte ændringsforslag blev herefter sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at bestyrelsens forslag opnåede flertal og blev vedtaget, hvorved ændringsforslaget bortfaldt.

Ad punkt B:

Forslaget blev motiveret og blev begrundet med, at det er tid for at vinduerne på ejendommens facade skal males og vedligeholdes. Vinduer har ikke været malervedligeholdte siden montering i 2005, og skal males for at beskytte dem mod fugt, svamp og råd. På baggrund af indkomne tilbud forventes en pris i størrelsesordenen 4 mio. kr. Hertil forventes yderligere udgifter til reparation af hængsler mv. på en række vinduer. Disse yderligere udgifter vil blive finansieret af ejendommens ordinære driftsbudget. Maling af vinduerne forventes at finde sted i 2026/2027.

En ejer ønskede oplyst, hvordan bestyrelsen har fastlagt beløbet til maling af vinduer. Bestyrelsen oplyste, at man har undersøgt markedet og indhentet tilbud fra flere firmaer, og at der foreligger konkrete tilbud som grundlag for beløbet.

En ejer forespurgte, om man selv kunne male vinduerne. Bestyrelsen oplyste, at vinduesrammerne tilhører ejerforeningen, der derfor har vedligeholdelsen, og også skal godkende hvis en ejer selv ønsker at foretage vedligeholdelsen på foreningens bygningsdele.

En ejer foreslog, at ruderne renoveres, særligt ved punkterede ruder, og henviste til, at der findes forskellige klimaordninger. Bestyrelsen oplyste, at man ikke forventer, at vinduerne skal udskiftes.

Formanden supplerede, at det er den enkelte ejer, der har vedligeholdelsesforpligtelsen i forhold til selve ruderne.

En ejer mente, at der var tale om en forkert prioritering, og kunne ikke se nødvendigheden af at male vinduerne. Vedkommende vurderede, at der i højere grad var behov for at renovere bagtrapperne, og påpegede, at der er mange andre områder, hvor midlerne kunne anvendes.

Bestyrelsen oplyste, at alle vinduer generelt er i meget dårlig stand og i høj grad trænger til maling, og at man har samarbejdet med en byggeteknisk rådgiver, Bang & Beenfeldt, generelt i forhold til ejendommens vedligeholdelse, og at rådgiver har tilrådet, der sker malervedligeholdelse af vinduerne nu, så man ikke risikerer nedbrud med langt større udgifter til udskiftning til følge.

En ejer spurgte, hvorfor vinduerne ikke blev istandsat, mens stilladset var oppe i forbindelse med tagprojektet.

Bestyrelsen oplyste, at man havde forhørt sig hos rådgiver, Bang Beenfeldt, og at det var blev frarådet at gennemføre malervedligeholdelse af vinduer samtidig med tagrenoveringen.

En ejer ønskede oplyst, om arbejdet kunne udføres via lift, hvilket oplystes ikke at være muligt.

En ejer forespurgte, om der i forbindelse med opsætning af stillads vil kunne udføres flere arbejder samtidig, og om projektet eventuelt kunne udskydes 1–2 år. Bestyrelsen oplyste, at bestyrelsen såvel som rådgiver, Bang & Beenfeldt, er opmærksom på, at man får samlet opgaver, der hensigtsmæssigt vil kunne udføres samtidigt, men at der også og i høj er økonomiske forhold at tage hensyn til, hvorfor man desværre er nødsaget til at prioritere.

Der blev spurgt til varsling og om malerarbejdet ville blive udført etapevis. Det oplystes, at arbejdet vil blive behørigt varslet, typisk 6 uger i forvejen, og at det bliver udført i etaper, hvor stilladset løbende bliver flyttet.

En ejer ønskede oplyst, hvad der kan forventes af større vedligeholdelsesarbejder i de nærmeste kommende år, og foreslog at der bliver udarbejdet en vedligeholdsplan. Bestyrelsen oplyste, at de er i dialog med Bang og Beenfeldt netop omkring en vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget, idet et flertal stemte for forslaget.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

En ejer forespurgte til muligheden for etablering af fibernet. Bestyrelsen oplyste, at man har haft set herpå, men alene overordnet.

I forbindelse med at der muligvis har været indbrud på et loftsrum ønskede det oplyst, om foreningen generelt er plaget af indbrud. Bestyrelsen oplyste, at dette ikke er et generelt problem, som foreningen er plaget af.

Det understreges dog samtidig, at døre til bagtrapper skal holdes lukkede.

En ejer ønskede oplyst, hvorfor lyset på bagtrapperne er tændt døgnet rundt. Bestyrelsen oplyste, at sagen er ved at blive undersøgt, og at både elektriker og bestyrelsen er opmærksomme på problemet.

En ejer takkede bestyrelsen for arbejdet.

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

----0000000000----

Referatet underskrives digitalt af dirigenten og bestyrelsesformanden.

Bestyrelsens beretning til generalforsamling i E/F Gammel Ladegaard tirsdag den 22. april 2026

Velkommen + præsentation af bestyrelsen og vores arbejdsområder (Henrik V.)

*Lisbeth: Eksisterende altaner, bygningsvedligehold, dokumenthåndtering/formalia, beboerhenvendelser

*Henrik S.M.: Økonomi, samarbejde med revisor, tagprojekt - 1 års gennemgang, projekt vinduer, elevatorer.

*Rasmus: Bygningsvedligehold, tagprojekt 1 års gennemgang, gården, projekt vinduer, vicevært-samarbejde.

*Henrik V.: Jura, principielle sager, forsikringsager, samarbejde med administrator.

Tak til en rigtig god bestyrelse for et godt internt samarbejde.

Vi er en ejerforening (Henrik V.)

*Ligesom de sidste år på generalforsamlingen vil vi starte beretningen med en opfordring til at hjælpe hinanden med at være en god ejerforening, hvor det er dejligt at bo.

*Og i året der er gået, synes vi virkelig, at det gode naboskab har vist sin værdi: Efter nogle år med vores store tagprojekt i 2023/2024 er vi nu vendt tilbage til en mere normal tilstand i ejerforeningen, og det var rigtigt godt at se, at gården blev flittigt benyttet igen, især i sommerhalvåret 2025 hvor vi ikke længere havde stillads.

Vi har i efteråret 2025 haft en halv temadag/workshop i bestyrelsen, hvor vi drøftede vores ambitioner som bestyrelse, vores prioriteringer og hvordan vi bedst muligt samarbejder med jer som vores naboer. Vores fokus og prioriteter bliver bl.a. vores klimaskærm (alt ejendommens vedligeholdelse udvendigt, jf. bl.a. forslaget vedr. maling af vinduer på facaden), men også at vi husker på vedligeholdelse til glæde for os som beboere i dagligdagen, f.eks. at fodsparkelisterne i opgangene males, at vi har gartner til vores gård. Og ja; der er meget vi fortsat kan gøre, f.eks. at få set på istandsættelse af vores bagtrapper.

1. Ejendommens økonomi (Henrik M.)

*Bestyrelsen ønsker at sikre en stabil drift af vores ejerforening samtidig med at der tænkes langsigtet i forhold til bevaring og vedligehold af vores smukke og særegne karré.

* Bestyrelsen har i 2025 parallelt med tag-projektets afsluttende fase iværksat en proces med vores bygningsrådgiver Bang & Beenfeldt, med henblik på at skabe en mere struktureret langsigtet vedligeholdelsesplanlægning for ejendommen. Kombinationen har været årsag til den væsentlige udgift til byggeteknisk rådgivning.

*Vores økonomiske overblik var i 2025 udfordret af en række ændringer i Rialtos regnskabssystemer. Det har skabt en ustabil rapportering, fejl posteringer samt umuliggjort løbende monitorering af driften versus budget.

*Ligesom i 2024 har vi i 2025 et driftsunderskud bl.a. på grund af ekstra investeringer i forbindelse med tagprojektet. Ud over investeringer indeholdt i det samlede budget for tagudskiftningen blev yderligere ca. 1,5 mio. kroner udgiftsført over foreningens driftsbudget gennem årene 2023-2025. Tilgangen til projektet betød, at vi fik flere investeringer inkluderet i tagprojektet, uden at vi skulle have en ny generalforsamling bemyndigelse til at færdiggøre projektet.

*Underskuddet i 2025 blev ca. 729.000 kroner. Det er væsentligt højere end budgetteret og skyldes udover tagprojektet og teknisk byggerådgivning også høje udgifter til VVS-arbejde samt reparationer på nogle elevatorer, hvor der har været gentagne driftsforstyrrelser.

*Øvrige kommentarer til foreningens økonomi adresseres under gennemgang af regnskabet for 2025 (punkt 3) og fremlæggelse af budgetforslaget for 2026 (punkt 4) på dagsordenen.

2. Ejendommens projekter

Tagprojektet (Henrik M. og Rasmus)

*Vi ser tilbage på et ekstremt tidskrævende, meget omfattende og komplekst projekt som har påvirket alle i ejerforeningen. Vi er nået i mål og glæder os over resultatet af de mange anstrengelser og beboernes samarbejdsvillighed til at få det hele til at lykkes.

*Projektet har givet os et opdateret indblik i ejendommens helbredstilstand og rettet op på mangfoldige problematiske installationer så som ulovlige ændringer til elinstallationer og rørføringer gennem etageadskillelse og fejlkonstrueret altaner m.m. Dernæst har projektet givet viden, der vil danne grundlag for at forberede en struktureret vedligeholdelses indsats i de kommende år.

Finansiering:

*Byggelånet blev afviklet ultimo marts 2025 og delvist erstattet af et fælleslån, der omfatter de ejere, der ikke ønskede at indbetale deres pro-rata andel af projektet.

*Resultatet er, at ultimo 2025 var 45% indfriet ved pro-rata indbetalinger fra nogle ejere, mens de resterende ejere har finansieret deres forpligtelser gennem et 30-årigt fælleslån i Danske Bank. Vi forventer en fortsat gradvis indfrielse ved fremtidige salg af boliger blandt de ejere, der deltager i fælleslånet.

Ét-års gennemgang:

I fjerde kvartal 2025 påbegyndte vi 1-års gennemgangen af tagprojektet. Den hårde vinter forårsagede udskydelse til 2026. Processen gennemføres fortsat med Bang & Beenfeldt som totalrådgiver på projektet.

Øvrige projekter:

*I 2025 har der været arbejdet på en række vedligeholdelsesprojekter. Vi har inddraget vores bygningsrådgiver fra tagprojektet (Bang & Beenfeldt) på en række andre områder og startet en proces for at fremtidssikre karréens tilstand. Som eksempel kan nævnes, at tagprojektet muliggjorde en fuld omfugning af bygning #3 (Åboulevard 9-11-13) men kun delvis omfugning af de to øvrige bygninger.

*Vi oplevede i 2025 gentagne problemer med vandindtrængning i lejligheder på Herman Triers Plads, fejlkonstruktioner på altaner, planlægning af vedligeholdelse/maling af facadevinduerne, samt kobberudhænget og de indvendige tagrender ved butikkernes vinduespartier. Bang & Beenfeldt bistår med rådgivning på alle sagerne for at tilsikre den håndværksmæssige udførelse.

*Processen omkring langsigtet registrering af vedligeholdelsesaktiviteter og ændringer i bygningens konstruktioner samt generel planlægning af vedligeholdelse af ejendommens installationer og facader vil fortsætte i de kommende år.

*Punkt 7b på dagsorden vedr. godkendelse af den tiltrængte maling af vinduerne på facaden af karréen skal ses som et led i denne vedligeholdelsesplan.

3. Juridiske sager (Henrik V.)

Som vi nævnte på generalforsamlingen sidste år, havde vi tilbage i 2024 desværre haft to retssager mod medlemmer af ejerforeningen, den ene vedr. udlejning i strid med vores vedtægter, og den anden vedr. manglende vedligeholdelse af altan, der har medført vandskade i lejligheden under.

3.a. Udlejning i strid med vores vedtægter § 32:

Som vi har drøftet på tidligere generalforsamlinger helt tilbage til 2014, er der - som ønsket på tidligere generalforsamlinger - sket en opstrammet praksis vedr. håndhævelse af vedtægtens regler angående udlejning af lejligheder (den såkaldte "restejendom" undtaget), jf. reglerne i vedtægtens § 32. Der er desværre 2 ejere, der ikke respekterer dette, hvorfor ejerforeningen har været nødt til at udtage stævning - p.t. mod den ene på Julius Thomsens Gade 22. Der kom dom i maj 2024, og her fik ejerforeningen medhold: Vi er som ejerforeningen, berettiget til ikke at godkende fremleje. Ejeren på Herman Triers Plads har anket dommen, og den nye retssag i Østre Landsret bliver først afholdt på et tidspunkt i år - 2027. Vi kender ikke datoen endnu.

3.b. Vedligeholdelse af altanerne:

I vores vedtægter § 24 fremgår det, at vedligeholdelsesforpligtelsen af altanerne påhviler den enkelte ejer, og altså ikke ejerforeningen. Vi har en ejer i Herman Triers Plads 4, der ikke har vedligeholdt sin altan, hvilket har medført vandskade hos underboen. Vi har hidtil og i henhold til en

tidligere afgørelse i anledning af syn og skøn vedrørende vedligeholdelsesforpligtelsen forholdt os i overensstemmelse hermed, så det er vi også gået ud fra denne gang.

Vi havde sagen i Københavns Byret i september 2023, hvor vi var blevet sagsøgt af skadelidte og selv havde sagsøgt altanejeren, hvor vi desværre tabte sagen, og vi blev som ejerforeningen pålagt vedligeholdelsesforpligtelsen til altanen. Det mente vi var en forkert dom, og vi ankede derefter til Landsretten, som desværre kom med samme konklusion som byretten; at vedligeholdelsesforpligtelsen påhviler ejerforeningen.

Vi mente stadig at dommen var forkert, og søgte for en god ordens skyld om 3. instansbehandling til Højesteret, hvilket dog blev afslået af Procesbevillingsnævnet.

Vi har naturligvis respekteret dommen, og har foretaget vedligeholdelse af den pågældende altan af den såkaldte "altankonto".

Vi har efterfølgende i bestyrelsen søgt at afklare, hvilke konsekvenser, som dommen må have i forhold til ejerforeningen, herunder om vi skulle skærpe formuleringen af § 24 i vedtægterne. I den forbindelse har vi søgt juridisk sparring fra såvel vores administrator, Rialto Advokater, og fra advokatfirmaet DLA Piper Denmark.

Vi har efter dialogen med de to advokatfirmaer valgt ikke at ændre i § 24. Det skyldes bl.a.;

- * At ændringen af bestemmelsen ville kræve 100 pct. enighed fra deltagerne af det første altanprojekt i 2007 (som dommen alene omhandler). Og det vurderes ikke at være realistisk.
- * At dommen alene forholder sig til den konkrete altan, og at det er usikkert hvilken præjudicerende virkning som der måtte være på efterfølgende sager
- * At dommen alene forholder sig til konstruktionsfejl, og ikke vedligeholdelse. Og at vi vurderer, at eventuelle konstruktionsfejl tilbage fra 2007 vil være konstateret på nuværende tidspunkt.

4. Bygning

4.a. Henrik V: Forsikring

Vi har været så heldige kun at have 2 nye skader på ejendommen i 2025 i modsætning til 4 skader i 2024. Dog kan skader tage en del tid at få afklaret, så vi har stadig 2 åbne sager tilbage fra hhv. 2025 og 2024.

Det er Viceværten der er primære kontaktperson vedr. forsikringsager.

Viceværten visiterer og indsamler al nødvendig dokumentation til en anmeldelse. Ofte sender vi også tilbud for afhjælpning. Viceværten er ligeledes kontaktperson ift. status på aktuel skade.

Vores forsikringer skal i øvrigt i udbud, idet de udløber pr. ultimo 2026. Vores forsikringsmægler,

Honestus, vil udbyde vores forsikringer til 3-4 selskaber, efter aftale med os, og de påtænker at starte juni/juli måned. Honestus fortæller selv, at de har nogle fine aftaler med forsikringselskaberne, så de er positive omkring nogle gode tilbud. Og vi må håbe at vores nye tag også er med til at holde priserne i ro.

4.c. Porten (Rasmus)

Renoveringen af portrummet er nu gennemført til en pris på ca. 207.000 kr., hvilket omfattede en gennemgribende udbedring af både sætningsskader og rustent jern samt istandsættelse af murværk og fuger, så indgangspartiet nu fremstår som nyt, præsentabelt og trygt, mens vi afventer den sidste montering af et skumringsrelæ, der fremover skal styre belysningen automatisk.

5.a. Cykel parkering

Vi har netop sat gang i en cykeloprydning i gården for at sikre plads til de cykler, der rent faktisk er i brug. Da ladcykelparkeringen tilsyneladende fungerer rigtig godt, opfordrer vi til, at alle cykler altid placeres i stativerne frem for på uhensigtsmæssige arealer, så gården udnyttes optimalt.

Samme henstilling gælder for gadesiden, da parkerede cykler her ofte tiltrækker både udefrakommende og lejecykler. Dette besværliggør viceværtens rengøring af fortovet, hvilket er en vigtig del af bygningens samlede præsentation udadtil.

5.b. Gårdanlæg

F.J. Poulsen er fortsat vores faste gartner i gården. De kommer forbi et par gange om året for at sikre, at vores beplantning trives og gror, som den skal. Vi er i løbende dialog med dem om eventuelle nyindkøb af planter eller andre tiltag, når der er behov for fornyelse i gården.

Vi i foreningen har søgt midler hos Københavns Kommunes Grønne Pulje til at få etableret grønne bede langs vores facader Kleinsgade, Herman Triers Plads og Julius Thomsens Gade.

Det er tanken at etablere på hver sin side af hoveddøren og plante noget enkelt, slankt og højt, som passer til vores bygning og det udtryk vores gårdanlæg har. Derudover har vi ansøgt om 3 bede langs Herman Triers Plads. Der forventes svar omkring 1. maj.

Vores gårdmiljø er populært- særligt blandt børnene og det er jo fantastiske hvilket fælles skab det har skabt. Og alle ejere har brugsret til vores gårdmiljø - og derfor må vi også forvente af hinanden, at man rydder op efter sig, herunder samler boldene og stiller cykler, scootere på plads.

Dog er der efterhånden også rigtig mange cyker, løbehjul, cykler mm, hvorfor vi har besluttet, at der bliver ryddet op på lige fod med vores almindelige cykler.

5. Driften af ejendommen (Rasmus)

Affaldshåndtering er en tilbagevendende udfordring i spidsbelastninger - og vi har brug for at vi hjælper hinanden. Der er sat vejledninger op i alle affalds rummene. Vores vicevært gør en stort arbejde i at fordele rundt løbende, men vi som ejere og beboere kan godt hjælpe.

Husk, at der er ekstra kapacitet uden på Herman Triers Plads til flasker, tøj og madaffald.

Det er glædeligt at se, at vores **genbrugshylde** fungerer rigtig godt – tak til alle, der bidrager til, at tingene finder nye ejere.

Vi vil dog gerne minde om de gældende regler for affald, da Københavns Kommune ikke længere har en generel ordning for "storskrald". Større ting som møbler, madrasser og indendørs træ kan stadig afleveres i ordningen for **stort indbo**, mens alt andet storskrald skal køres direkte på genbrugsstationen.

Det er særligt vigtigt at understrege, at **byggeaffald** under ingen omstændigheder må placeres i skralderummet eller ved containerne. Dette gælder alt fra gips, murbrokker og fliser til sanitet som håndvaske og toiletter. Da kommunen ikke afhenter denne type affald hos os, påhviler det den enkelte beboer selv at bortskaffe det korrekt på en af kommunens genbrugsstationer. På den måde undgår vi ekstraregninger til foreningen og holder vores fælles arealer pæne.

Grøn genvej til affaldssortering Vi har tilmeldt os Københavns Kommunes projekt "Grøn genvej til affaldssortering", som starter op lige om lidt. Vi har allerede haft det første besøg, og vi vil løbende modtage yderligere information om forløbet. Målet er at optimere vores sortering, så vi kan reducere mængden af restaffald. Som en start er målet at skære antallet af containere til restaffald ned fra ti til otte, så vi i stedet får plads til mere genanvendeligt affald.

Faste samarbejdspartnere

Vi fortsætter det tætte samarbejde med vores faste hold af håndværkere, som gennem mange år har opbygget et indgående kendskab til vores ejendom. Denne kontinuitet er en stor styrke for foreningen, da det sikrer en hurtig responstid og en dyb forståelse for bygningens vedligeholdelsesbehov. Det skaber tryk for os alle, at opgaverne løses af folk, vi stoler på.

Vores vicevært spiller en nøglerolle i dagligdagen ved at styre og koordinere indsatsen direkte med håndværkerne. Som bestyrelse fører vi løbende tilsyn med, at både kvalitet, pris og aftaler lever op til vores forventninger. Vi er overbeviste om, at denne model er den mest effektive måde at holde bygningen i topstand på, samtidig med at vi sikrer et højt niveau i det løbende vedligehold.

Elevatorer - desværre flere nedbrud et håbet. Vi arbejder på bedre og mere stabile løsninger.

Vicevært Patrick - Patrick og hans team er vi fortsat meget glade for og håber også i mærker et højt serviceniveau ved jeres henvendelser. Ejerforeningen har fået forlænget aftalen med Københavns Kommune om at vi selv står for renholdelse af fortovet.

Det er også vores vicevært og hans team, der står på trappevask - for at sikre bedst mulig rengøring er det vigtigt, at der ikke står 'ting' på vores for- og bagtrapper.

Det er i øvrigt heller ikke tilladt jf. vores husorden og for at mindske brandfaren.

7. Kommunikation (Lisbeth)

7.a. Henvendelser fra ejere m.m.

Vi har i 2025 modtaget ca. 1.250 mails, hvilket er væsentlig reduktion ift. sidste år og skyldes helt sikkert det afsluttede gårdprojekt.

Vi vil gerne opfordre til, at ejere involverer bestyrelsen i større ombygninger. Såfremt ombygningen vedrører foreningens bygningsdele, skal vi godkende ombygningen (og løsningen).

7.b. Foreningens hjemmeside: www.gammel-ladegaard.dk

Der er kommet mange nye ejere, og vi håber, at vores hjemmeside kan give mange svar på hvordan vores ejendom fungerer.

Hjemmesidens primære målgruppe er ejere og beboere - og eventuelle potentielle ejere kan få et indtryk af vores forening.

Hjemmesiden har 4 afsnit: Ejendommen A-Z, Samarbejdspartnere - Kontaktdata, Bestyrelsen, og lidt om vores historie.

Der vil ikke være dokumenter til rådighed på hjemmesiden - de vil alene være i foreningsweb. Ligeledes er fotos fra tidligere arrangementer ikke længere tilgængelige.

7.c. Foreningens dokumenter og informationsskrivelser

Vi er i 2025 overgået til en ny foreningsløsning i stedet for den midlertidige, der fungerede i første halvår af 2025. Denne løsning er vores administrator's og det er her, at du som ejer kan finde data om din ejendom, dine betalinger og foreningens officielle dokumenter.

Det er en standardløsning og derfor er alle menuer ikke relevante for os.

Alle er blevet inviteret af vores administrator til at oprette profil og have adgang. Det er alene 58% af lejlighederne som har benyttet sig af dette.

Vi bestyrelsen vil fortsætte med at sende nyhedsbreve 3-5 gange om året afhængig af behov. Disse vil blive sendt på mail. Vi håber, at I vil læse dem, da det ofte indeholder information der er vigtige for at vi har effektiv drift og godt 'samliv' på vores fælles matrikel.

Vi vil, hvis det vurderes relevant, supplere med ophæng i opgangen, primært såfremt det vedrører alle beboere og ikke alene ejerne.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Rialto Advokater I/S CVR: 74705316

Dirigent

Serienummer: 0f0981fe-7b9d-47ca-b024-816c401cf895

IP: 217.116.xxx.xxx

2026-05-07 09:11:47 UTC



Henrik Vagner

Bestyrelsesformand

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 185.153.xxx.xxx

2026-05-10 15:09:41 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.



Honestus & Partners Forsikringsm
Vandtårnsvej 62
2860 Søborg

Dato 13. december 2021

Side 1 af 1

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651

Forsikringstager

E/F Gl. Ladegård - CVR-nr. 86014912 c/o Rialto Advokater, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

Jeres police

Hermed genprint af police på Bygningsforsikring efter aftale.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Brian Døj-Birk



Dato 13. december 2021

Side 1 af 1

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651

Forsikringstager

E/F Gl. Ladegård - CVR-nr. 86014912 c/o Rialto Advokater, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg

Jeres police

Hermed genprint af police på Bygningsforsikring efter aftale.

Hvis I har spørgsmål

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Brian Døj-Birk

Forsikringstager

E/F Gl. Ladegård, Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg - CVR-nr. 86014912

Forsikringen gælder for

I kraft-/ændringsdato	Policen træder i kraft den 1. januar 2022. Denne police erstatter en eventuel tidligere udstedt police. Policen er oprettet ifølge aftale med forsikringstager og Alm. Brand Forsikring A/S.		
Virksomhedsoplysninger	Ejerforening		
Forsikringssted	Herman Triers Plads 2, 1631 København V Matr.nr. 5481 UDENBYS KLÆDEBO KVARTER, KØBENHAVN		

Bygninger

Bygning 1 - Beboelse

Bebygget areal	1.058 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Bygning 2 - Beboelse

Bebygget areal	1.409 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Bygning 3 - Beboelse

Bebygget areal	806 m ²	Antal etager	5
Tagetage	Udnyttet	Kælder	Ja
Bygningen er opført i	1932		
Forsikret til	Nyværdi		

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

Carporte over 40 m ²	Antal 2	Forsikret til	Nyværdi
Skure/halvtage op til 25 m ²	Antal 1	Forsikret til	Nyværdi

Forsikringen dækker

Dækninger, der gælder pr. bygning

Brand inklusive el-skade	Alle bygninger - Se betingelse 100.03, 240.01, 241.01, 242.01
Bygningskasko	Alle bygninger - Se betingelse 230.02
Udvidet vandskade - alene beboelse	Alle bygninger - Se betingelse 250.01
Insekt og svamp	Alle bygninger - Se betingelse 450.02
Udvidet rørskade	Alle bygninger - Se betingelse 470.02
Restværdi	Alle bygninger - Se betingelse 645.02

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Dækninger, der gælder for hele forsikringen

Hus- og grundejeransvar Se betingelse 850.02

Stikledning Se betingelse 870.02

Foreningsretshjælp Se betingelse 945.01

Dato 13. december 2021

Side 2 af 3

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651

Medforsikrede særlige bygninger/anlæg

- Medforsikrede særlige bygninger/anlæg er alene omfattet af Brand og Bygningskasko, såfremt policen omfatter disse dækninger

Forsikringen dækker ikke

Glas

Sanitet

Jordskade

Selvrisiko

Den generelle selvrisiko er på 8.113 kr.

I følgende tilfælde gælder der en særlig selvrisiko

Udvidet vandskade - alene beboelse 8.113 kr.

Stikledning 4.057 kr.

Foreningsretshjælp 5.000 kr.

Generelle oplysninger

- Alle anførte summer og selvrisici gælder for 2022.
- Indeksering sker hvert år i henhold til betingelserne.
- Hovedforfald 1. januar.
- Policen betales helårligt.

Aftaleperiode

- Forsikringen er tegnet for en 5-årig periode. Aftaleperioden udløber 31. december 2026.

Moms

- Er det muligt på skadedagen at modregne moms og andre afgifter i regnskabet med Skat, fastsættes erstatningen uden moms og eventuelle andre afgifter.

Forsikringsbetingelser

- For policen gælder Alm. Brands forsikringsbetingelser nr. 4401 Bygningsforsikring for Beboelsesejendomme.

Særlige forhold

Særlige forhold der gælder for hele forsikringen

Mæglerbetjent

Der er ved prisfastsættelsen taget højde for, at forsikringen er indtegnet via forsikringsmægler. Hvis forsikringen overgår til anden betjener, vil prisen fra førstkomende hovedforfaldsdato blive justeret. Oplysninger afgivet af forsikringsmægleren sidestilles med oplysninger afgivet af forsikringstageren.

Afvielser i det oplyste bebyggede areal

Såfremt der konstateres fejl i det oplyste bebyggede areal for den enkelte bygning, accepteres en afvigelse på op til 15 % i forhold til det i policen anførte. Arealet og prisen reguleres fra tidspunktet for fejlens konstatering. Der foretages ingen bagud regulering af prisen.

Police Bygningsforsikring fortsætter på næste side ->

Police Bygningsforsikring fortsat fra forrige side

Er afvigelsen af det bebyggede areal for den enkelte bygningen større end 15 % i forhold til det i policen anførte, reguleres arealet og prisen fra tidspunktet for fejlens konstatering, ligesom der sker en bagud regulering af prisen. Bagud reguleringen kan dog maksimalt ske for en periode på 2 år.

En afvigelse i det bebyggede areal, jf. ovenstående, får uanset regulering af prisen, ingen indflydelse på beregning af erstatning.

Bestemmelserne omfatter ikke ny- og tilbygninger, når der ikke er givet meddelelse herom til Alm. Brand.

Selvrisiko

Ved beregning af selvrisiko for Bygnings- og/eller Erhvervsforsikring gælder:

Hvis samme forsikringsbegivenhed medfører erstatningsudbetaling fra både Bygnings- og Erhvervsforsikringen, fratrukker vi kun én selvrisiko - den højeste. Det er en forudsætning, at begge forsikringer, er tegnet i Alm. Brand under samme kundenummer.

Hvis samme forsikringsbegivenhed rammer forskellige forsikringssteder, vil der blive fratrukket den selvrisiko, der gælder for hvert forsikringssted.

Forsikringssteder.

Forsikringen omfatter følgende forsikringssteder:

Herman Triers Plads 2-6, Åboulevarden 7-13, Julius Thomsens Gade 16-22, Kleinsgade 2, 1631 København V

Særlige forhold der gælder for Herman Triers Plads 2, 1631 København V

Brand inklusive el-skade

Klubværelser

For bygning 1, 2, 3 gælder:

Ved prisfastsættelsen har vi taget højde for, at der ikke er klubværelser.

Forudsætning

Brandsikring af storkøkken

Det er en betingelse for branddækningen, at følgende er opfyldt i forbindelse med storkøkkener (industri- og restaurationskøkkener), hvor der fremstilles mad ved stegning på komfur, kipsteger, grill, i frituregryde eller lignende:

Ved indgangsdør til køkkenet skal der være placeret

- 1 stk. 6 l Fedthåndslukker* samt
- 1 stk. 6 kg ABC håndslukker* eller en CO2 håndslukker* på mindst 5 kg.
- 1 stk. brandtæppe.

*) Håndslukkere skal være DS eller EN godkendte, og der skal være en årlig serviceaftale

Der skal foretages afrensning af filtre og kanaler i udsugningsanlæg mindst en gang årligt, af et autoriseret rengøringsfirma. Det skal kunne dokumenteres, at afrensning er foretaget.

Dato 13. december 2021

Side 3 af 3

Kundenr.
9604 8228 76

Policenr.
110 726 651

The logo for Alm Brand, featuring the words "Alm" and "Brand" stacked vertically in a white serif font, set against a solid blue square background.

Alm
Brand

Alm Brand
FORSIKRING

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø
Telefon 35 47 48 40
almbrand.dk

Alm. Brand
Bygningsforsikring

Betingelser

Nr. 4401

10 Generelle bestemmelser

1	Risikoforandring og ejerskifte	1
2	Anmeldelse af skade	1
3	Anden forsikring	1
4	Krigs-, jordskælvs-, atom- og terrorskade	2
5	Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr	2
6	Indeksregulering	2
7	Forsikringens varighed og opsigelse	3
8	Besigtigelse	3
9	Tvister vedrørende forsikringsaftalen	3
10	Lovvalg	3
11	Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba	3

20 Fællesbestemmelser

1	Sikrede	5
2	Geografisk område	5
3	Forsikringsformer	5
4	Hvilke genstande er omfattet	5
5	Hvordan beregnes erstatningen	6
6	Erstatningens anvendelse	7
7	Erstatningens udbetaling	7
8	Erstatning for følgeudgifter	8
9	Selvrisiko	9

100 Brand inklusive el-skade

1	Hvad omfatter dækningen	11
2	Hvilke skader er dækket	11
3	Hvordan beregnes erstatningen	12

230 Bygningskasko

1	Hvad omfatter dækningen	13
2	Hvilke skader er dækket	13
3	Begrænsning ved byggearbejder	17
4	Hvordan beregnes erstatningen	17

240 Udvidelse for Beboelsesejd. - Bygning

1	Hvilke genstande er omfattet	18
2	Hvilke skader er dækket	18
3	Forsikringsformer	18
4	Beskadigelse efter dødsfald	18
5	Dørsprængning	18
6	Hvordan beregnes erstatningen	18

241 Udvidelse for Beboelsesejd. - Løsøre

1	Hvilke genstande er omfattet	19
2	Hvilke skader er dækket	19

3	Erstatningsregler	20
4	Hvordan beregnes erstatningen	20
5	Vasketøjsdækning	20
6	Nøgledækning	21

242 Udvidelse for Beboelsesejd. - Mindre byggeprojekter

1	Hvilke genstande er omfattet	22
2	Hvilke skader er dækket	22
3	Hvordan beregnes erstatningen	22
4	Særlig selvrisk	22

250 Udvidet vandskade

1	Hvad omfatter dækningen	23
2	Hvilke skader er dækket	23
3	Hvordan beregnes erstatningen	23

450 Insekt og svamp

1	Hvad omfatter dækningen	24
2	Hvilke skader er dækket	24
3	Hvordan beregnes erstatningen	24
4	Ud- og indflytning	24

470 Udvidet rørskade

1	Hvad omfatter dækningen	26
2	Hvilke skader er dækket	26
3	Hvordan beregnes erstatningen	26

645 Restværdi

1	Hvad omfatter dækningen	27
2	Beregning af skadeprocent	27
3	Hvordan beregnes erstatningen	27

850 Hus- og grundejeransvar

1	Hvornår er man ansvarlig	28
2	Sikrede	28
3	Geografisk område	28
4	Hvilket ansvar er dækket	28
5	Dækningen omfatter ikke	29
6	Forsikringstid	30
7	Dækningssum	31

870 Stikledning

1	Hvad omfatter dækningen	32
2	Hvilke skader er dækket	32
3	Opsporing og følgeskade	32
4	Hvordan beregnes erstatningen	32

945 Foreningsretshjælp

1	Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)	34
2	Geografisk område	34
3	Dækningsperiode	34
4	Tvister omfattet af dækningen	34
5	Tvister, der ikke er omfattet af dækningen	35
6	Hvilke omkostninger er dækket	35
7	Hvilke omkostninger er ikke dækket	35
8	Erstatning og selvrisiko	36
9	Fordeling af omkostninger	36
10	Merværdiafgift (moms)	37
11	Valg af advokat	37
11a	Særlige regler for småsager	37
12	Anmeldelse til Alm. Brand	38

1 Risikoforandring og ejerskifte

Det skal hurtigst muligt skriftligt meddeles Alm. Brand når

- 1.1 der sker ændring til anden virksomhed, end hvad der fremgår af policen
- 1.2 når der nybygges eller sker ændring i bygningernes størrelse, indretning (herunder brandsektionering) eller anvendelse.

Nybygning af eller forandringer i de til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende, skal dog kun meddeles hvis bygningernes samlede bebyggede areal overstiger 75 m² pr. boligenhed.
- 1.3 der sker ændring af produktion og/eller oplagring
- 1.4 bygningernes tag ændres til blødt tag (strå, rør eller halm) eller fra blødt tag til anden belægning
- 1.5 der installeres biobrændselsfyr, halmfyringsanlæg eller andre energianlæg
- 1.6 bestående energianlæg ændres - også hvis frakoblede energianlæg tages i anvendelse
- 1.7 ejendommen skifter ejer
- 1.8 der sker ændring i virksomhedens momsregistreringsforhold.

Hvis Alm. Brand ikke får meddelelse, kan retten til erstatning bortfalde helt eller delvist.

Når Alm. Brand har modtaget en sådan meddelelse, tages stilling til om, og på hvilke betingelser og til hvilken pris, forsikringen kan fortsætte.

Uanset bestemmelsen i punkt 7 om forsikringens varighed og opsigelse kan Alm. Brand ved risikoforandring og/eller ejerskifte opsiges forsikringen eller ændre betingelser og/eller pris med øjeblikkelig virkning.

2 Anmeldelse af skade

Alle skader, tab eller uheld, der kan medføre erstatningskrav, skal hurtigst muligt anmeldes til Alm. Brand.

Opstået forurening og mistanke herom skal også hurtigst muligt anmeldes til offentlige myndigheder.

Tyveri og hærværk skal desuden hurtigst muligt anmeldes til politiet.

Sikrede har pligt til - så vidt muligt - at afværge eller begrænse en skade. Alm. Brand har ret til at foretage samme foranstaltninger.

Alm. Brand skal give tilladelse til, at en skade udbedres, eller at beskadigede genstande fjernes, medmindre det sker for at afværge eller begrænse skaden.

Undladelse af at efterkomme dette kan få betydning for erstatningen.

3 Anden forsikring

Er der tegnet forsikring mod samme risiko i andet selskab, og har dette selskab taget forbehold om, at dækningen falder bort eller indskrænkes, hvis forsikring også er tegnet i andet selskab, gælder samme forbehold denne forsikring. Bestemmelserne vedrører kun selskaberne, som betaler erstatningen i fællesskab.

4 Krigs-, jordskælv-, atom- og terrorskade

Forsikringen dækker ikke skade, som er direkte eller indirekte følge af

- 4.1 *krig, krigslignende forhold, neutralitetskrænkelse, borgerkrig, oprør eller borgerlige uroligheder*
- 4.2 *jordskælv eller andre naturforstyrrelser*
- 4.3 *udløsning af atomenergi eller radioaktive kræfter.*

Uanset bestemmelsen i punkt 4.3. omfatter branddækningen dog skade, som direkte eller indirekte er forårsaget af eller sker i forbindelse med kernereaktioner, anvendt til sædvanligt industrielt, medicinsk eller videnskabeligt formål, og anvendelsen heraf har været forskriftsmæssig og ikke har stået i forbindelse med reaktor- eller acceleratordrift.

- 4.4 *terrorhandling ved brug af nukleare, biologiske, kemiske eller radioaktive våben (såkaldt NBCR-terror), når Terrorforsikringsrådet har truffet afgørelse om, at der er indtrådt sådan en terrorhandling.*

Hvis Terrorforsikringsrådet træffer afgørelse om, at der er indtrådt en NBCR-terrorhandling, kan der ydes erstatning fra den statslige erstatningsordning for NBCR-terrorskader på brandforsikrede genstande, som er omfattet af loven.

5 Opkrævning af betaling, afgifter og gebyr

- 5.1 Alm. Brand opkræver betalingen via girokort eller Betalingservice med tillæg for porto eller tilsvarende opkrævningsgebyr.

Betales forsikringen ikke senest på den betalingsdag, der står på opkrævningen, sender Alm. Brand en erindringsskrivelse, der indeholder oplysning om, at forsikringsdækningen ophører, hvis forsikringen ikke er betalt senest på den nye betalingsdag, der er anført.

Erindringsskrivelsen vil være pålagt et gebyr, og der beregnes renter efter renteloven fra opkrævningens sidste rettidige betalingsdag til betalingen sker.

Bygningsforsikringens branddækning kan dog ikke bringes til ophør på grund af manglende betaling. Til gengæld har Alm. Brand udpantningsret og kan foretage udlæg i den forsikrede ejendom for det skyldige beløb, påløbne renter og andre omkostninger.

- 5.2 Til prisen kommer lovpligtige afgifter, som Alm. Brand skal opkræve på statens vegne. Afgifterne vil fremgå af opkrævningen.
- 5.3 Alm. Brand er berettiget til at opkræve gebyrer til dækning af de omkostninger, der er forbundet med udbetalinger, udfærdigelse og fremsendelse af dokumenter, opkrævninger, besigtigelser, taksationer og yderligere ydelser i forbindelse med varetagelse af kundeforholdet.

De til enhver tid gældende gebyrer kan ses på www.almbrand.dk, ligesom de kan oplyses ved telefonisk og personlig henvendelse til Alm. Brand.

6 Indeksregulering

Indeksregulering sker i takt med ændringer i Danmarks Statistiks pr. 15. maj offentliggjorte Byggeomkostningsindeks for boliger.

Indeksreguleringen finder sted i det efterfølgende kalenderår efter nedenstående retningslinjer, medmindre andet fremgår af policen eller betingelserne.

- 6.1 Prisen reguleres fra førstkommande forfaldsdag.
- 6.2 Forsikringssummer, erstatningsmaksimumbeløb og selvrisici reguleres fra 1. januar.

Ophører udgivelsen af, eller ændres beregningsmetoden for det anførte indeks, kan Alm. Brand fortsætte reguleringen i overensstemmelse med et andet af Danmarks Statistik offentliggjort indeks.

7 Forsikringens varighed og opsigelse

- 7.1 Forsikring, der er tegnet for en 1-årig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til en hovedforfaldsdag ved en forsikringsperiodes udløb.
- 7.2 Forsikring, der er tegnet for en flerårig periode (se policen), er fortløbende, indtil den af en af parterne skriftligt opsiges med mindst 1 måneds varsel til den flerårige periodes udløb.
- 7.3 Alm. Brand kan ændre betingelser og/eller pris med 1 måneds varsel. Forsikringstageren er berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen med 14 dages varsel til ændringsdagen, når ændringen er til gunst for forsikringstageren.

Bygningsforsikringens branddækning kan ikke opsiges, medmindre ejendommen er ubehæftet, de tinglyste panthavere giver samtykke, eller det skriftligt godtgøres, at ejendommen - uden forringelse af panthaveres rettigheder - fra ophørsdagen er forsikret i andet forsikringsselskab med koncession til tegning af bygningsbrandforsikring.

- 7.4 Fra anmeldelse af skade og indtil 1 måned efter erstatningens betaling eller afvisning af skaden er begge parter berettiget til skriftligt at opsiges forsikringen, (dog ikke Bygningsforsikringens branddækning) med 14 dages varsel.

Forsikringstagerens opsigelse af en forsikring, der er tegnet for en flerårig periode, kan kun ske mod efterbetaling af 20 % af den gældende årlige pris.

- 7.5 For bygning, der henligger forladt eller ikke er forsvarligt indrettet mod brandfare, kan forsikringen skriftligt opsiges af Alm. Brand med øjeblikkelig virkning.

I forhold til eventuelle panthavere ophører Bygningsforsikringens branddækning først med 14 dages varsel.

8 Besigtigelse

Alm. Brand har til enhver tid ret til at lade det forsikrede besigtige.

9 Tvister vedrørende forsikringsaftalen

Tvister vedrørende forsikringsaftalen afgøres efter dansk ret ved danske domstole.

10 Lovvalg

For forsikringen gælder i øvrigt dansk lovgivning om forsikringsaftaler og forsikringsvirksomhed.

11 Medlemskab af Alm. Brand af 1792 fmba

Alm. Brand af 1792 fmba er en forening, hvis medlemmer er de til enhver tid værende forsikringstagere i de selskaber i Alm. Brand A/S-koncernen, der indtegner skadesforsikringer. Indtræden som medlem af foreningen sker automatisk, når den nævnte betingelse er opfyldt.

Foreningens formål er defineret i vedtægten.

Foreningens medlemmer hæfter ikke for foreningens forpligtelser og er ikke forpligtede til at betale kontingent eller foretage andre indbetalinger til foreningen.

I øvrigt henvises til foreningens vedtægt, som til enhver tid udleveres til foreningens medlemmer efter forlangende.

1 Sikrede

1.1 Forsikringstageren i egenskab af ejer eller bruger af de forsikrede genstande.

For hus- og grundejeransvarsdækning, bestyrelsesansvar inklusive underslæbsdækning samt foreningsretshjælpsdækning, se dog betingelsernes afsnit 850, 940 og 945.

1.2 Entreprenører under ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på Branddækningen (betingelsernes afsnit 100), Bygningskaskodækningen (betingelsernes afsnit 230 - dog alene for så vidt angår pkt. 2.1. Storm), samt All-risksdækningen for mindre byggeprojekter (betingelsernes afsnit 640), hvis forsikringen omfatter disse dækninger.

2 Geografisk område

Forsikringen dækker på de forsikringssteder, der fremgår af policen.

3 Forsikringsformer

Forsikringen kan tegnes efter nedennævnte former:

3.1 **Nyværdi**

Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet

3.2 **1. risiko**

Ved denne form er det forsikrede dækket efter nyværdiprincippet med indtil en af forsikringstageren fastsat sum.

3.3 **Sumforsikring**

Ved denne form er det forsikrede dækket med dets dagsværdi med indtil en af forsikringstageren fastsat sum. Underforsikring kan gøres gældende.

3.4 **Nedrivning**

Ved denne form er det forsikrede dækket med indtil en af forsikringstageren fastsat sum, beregnet til nedrivning.

3.5 **Uforsikret**

Ved denne form er der ingen forsikringsdækning.

Se i øvrigt punkt 5. Hvordan beregnes erstatningen.

4 Hvilke genstande er omfattet

4.1 Forsikringen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet beliggende bygninger inklusive fundament indtil 1 m under jordlinie, kældergulv eller anden bund.

Vindmøller med et rotorareal over 5 m² er ikke omfattet af forsikringen.

Forsikringen omfatter endvidere:

4.1.1 Faste el-installationer, herunder stik-, gruppe- og hovedledninger, hoved- og undertavler, kraftinstallationer frem til styretavler, respektive motorværn, lysinstallationer inklusive lysarmaturer monteret direkte på bygningsdele (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*).

4.1.2 Fast bygningstilbehør, faste bygningsdele og faste installationer af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter, herunder gas- og vandinstallationer,

rumtemperatur- og rumventilationsanlæg, anlæg til udnyttelse af vedvarende energi, elevatorer, vaskeanlæg, hårde hvidevarer samt baldakiner, og faste overdækninger.

- 4.1.3 Stikledninger, sanitets- og kloakanlæg af sædvanlig, men ikke erhvervsmæssig karakter samt grundvandspumper.
- 4.1.4 Gulvbelægning (herunder tæppe), der enten er limet fast til et underlag eller er lagt på et underlag, der ikke kan betragtes som færdigt gulv.
- 4.1.5 Faste anlæg til brandmæssig sikring af bygning eller afsnit deraf samt civilforsvarsmateriel.
- 4.1.6 Flagstænger, antenner til ikke-erhvervsmæssig brug, gårdbelægninger og udvendig belysning (*men ikke rør, pærer, lysreklamer og lysskilte*), have- og læmure, hegn (*ikke levende*), plankeværker, nedstøbte svømmebassiner samt tårn- og facadeure.
- 4.1.7 Vægmalierier, relieffer og udsmykning på og i bygning, samt anden udsmykning af forsikringsstedet for den håndværksmæssige værdi, i alt med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 4.1.8 Haveanlæg, haveskulpturer og lignende samt levende hegn med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatning for træer, buske og andre planter betales kun med omkostninger til nyplantning af ikke over 4 år gamle vækster.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

5 Hvordan beregnes erstatningen

- 5.1 Skade på bygning opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede med samme byggemåde, på samme sted og til samme anvendelse.
 - 5.1.1 Ved nyværdiforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.
 - 5.1.2 Ved 1. risikoforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb, idet der dog foretages fradrag for alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse, når værdiforringelsen umiddelbart før skaden overstiger 30 % af nyværdien.

Forsikringssummen inklusive senere regulering er øverste grænse for erstatningen.
 - 5.1.3 Ved sumforsikring ansættes erstatningen til skadens beløb med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse.

Er forsikringssummen inklusive senere regulering lavere end nyværdien af de forsikrede genstande med de anførte fradrag, foretages reduktion i erstatningen som følge af underforsikring.
- 5.2 Ved prisansættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

Beskadigelse af kosmetisk art samt farveforskelle mellem erstattede og resterende genstande er ikke omfattet af forsikringen.
- 5.3 Under forudsætning af, at istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse finder sted uden unødigt forsinkelse, reguleres erstatningen i overensstemmelse med udviklingen i byggepriserne inden for en normal byggeperiode.

Den samlede erstatning kan ikke overstige de faktiske byggeomkostninger.

- 5.4 For bygning, som før skaden var bestemt til nedrivning, ansættes erstatningen til materialeværdien med fradrag af sparede nedrivningsomkostninger.

Var nedrivningen ikke umiddelbart forestående, betales erstatning for afsavn.

Den samlede erstatning kan ikke overstige erstatningen for en tilsvarende bygning bestemt til varig forbliven.

- 5.5 For bygning, der henligger forladt, ansættes erstatningen med fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

6 Erstatningens anvendelse

- 6.1 Erstatningen skal normalt anvendes til istandsættelse eller genopførelse af det beskadigede på samme sted og til samme anvendelse.

- 6.2 Anvendes erstatningen ikke til istandsættelse eller genopførelse på samme sted og til samme anvendelse, foretages fradrag for værdiforringelse som følge af alder, brug, mangelfuld vedligeholdelse og nedsat anvendelighed.

Erstatningen kan ikke overstige det beskadigedes handelsværdi på skadedagen.

- 6.3 Uanset bestemmelsen i punkt 6.1. kan erstatningen anvendes til nyopførelse af byggeri til samme anvendelse på en anden ejendom, som ejes af forsikringstageren og er beliggende i Danmark

Det er en betingelse for anvendelse af erstatningen, på en anden ejendom, at

6.3.1 den beskadige bygning er i brug på skadedatoen

6.3.2 der foreligger tilladelse til flytning af erstatningen fra samtlige ejendommens panthavere.

Eventuelle forøgede omkostninger som følge af, at genopførelse ikke sker samme sted, erstattes ikke.

- 6.4 Et erstatningsbeløb kan alene gøres til genstand for arrest eller udlæg sammen med ejendommen.

7 Erstatningens udbetaling

Erstatningen forfalder til betaling, når

- 7.1 der er ført bevis for erstatningens anvendelse
- 7.2 det offentlige eventuelle undersøgelse i anledning af skaden er afsluttet, og eventuel optaget politirapport er modtaget af Alm. Brand
- 7.3 de nødvendige dokumenter for eventuel udbetaling til fri rådighed eller flytning af erstatningen er Alm. Brand i hænde.
- 7.4 Ved ansøgning om udbetaling til fri rådighed (se punkt 6.2.) eller til flytning af erstatningen (se punkt 6.3.) vil det i almindelighed være påkrævet, at der indsendes tingbogsattest for den beskadigede ejendom og samtykkeerklæringer til det ansøgte fra ejendommens eventuelle panthavere.

Erstatningen bortfalder i det omfang, der ikke inden 5 år fra skadedagen er ført bevis for, at erstatningen er anvendt som anført i punkt 6.

8 Erstatning for følgeudgifter

- 8.1 I forbindelse med en skade, der er dækket af denne forsikring, erstattes endvidere
- 8.1.1 genstande, der stjæles eller på anden måde bortkommer under en forsikringsbegivenhed
 - 8.1.2 skade på de forsikrede genstande ved slukning eller anden forsvarlig foranstaltning, som under en forsikringsbegivenhed udføres for at begrænse skadens omfang
 - 8.1.3 rimelige og nødvendige udgifter til redning og bevaring
 - 8.1.4 rimelige og nødvendige udgifter til
 - 8.1.4.1 fjernelse, deponering og destruktion af slukningsvand og effekter anvendt ved skadebekæmpelse
 - 8.1.4.2 oprydning efter en forsikringsbegivenhed, herunder fjernelse, deponering og destruktion af forsikrede genstande.

Forsikringen dækker ikke udgifter til rensning, fjernelse, opbevaring eller anden særlig behandling af jord, vand eller luft i det omgivende miljø, uanset om sådanne foranstaltninger måtte være nødvendiggjort af en af forsikringen omfattet forsikringsbegivenhed.

Dækningen i henhold til punkt 8.1.4. ydes på 1. risikobasis og er begrænset til 20 % af de forsikrede bygningers ny-/dagsværdi, dog mindst 953.261kr. (basis 2012) og højst 2.848.576 kr. (basis 2012).

Ved sumforsikring og 1. risikoforsikring betales udgifter fra punkt 8.1.1., 8.1.2. og 8.1.4. alene inden for forsikringssummen.

8.2 Anvendelige bygningsrester

- 8.2.1 Er offentlige myndigheders krav til hinder for istandsættelse af en beskadiget bygning, dækker forsikringen værdien af anvendelige bygningsrester, under forudsætning af at bygningen er beskadiget mindst 50 %.

Erstatningspligten er betinget af, at kravet er stillet før skadedagen, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

For erstatningen for anvendelige bygningsrester gælder samme regler som for den egentlige skadeerstatning.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse, fradrages i den ansatte erstatning.

- 8.2.2 Forsikringen dækker tillige omkostninger til nedrivning og fjernelse af disse anvendelige bygningsrester.

8.3 Lovliggørelseserstatning for bygning.

- 8.3.1 Forsikringen dækker de forøgede byggeomkostninger - regnet efter priserne på skadedagen - der er forbundet med at opfylde krav (bedre isolering, dobbelte ruder, kraftigere tagkonstruktion og lignende), som byggemyndighederne i medfør af byggelovgivningens bestemmelser stiller ved istandsættelse eller genopførelse af den beskadigede bygning til samme anvendelse, i samme skikkelse og på nøjagtigt samme sted.

Erstatningspligten er betinget af, at de forøgede byggeomkostninger vedrører de bygningsdele, for hvilke der betales erstatning, samt at dispensation fra bestemmelserne ikke har kunnet opnås.

Forsikringen dækker ikke forøgede byggeomkostninger, når værdiforringelsen af den pågældende bygning som følge af alder, brug og mangelfuld vedligeholdelse overstiger 30 % af nyværdien.

Omkostninger til gennemførelse af krav, som er eller kunne være stillet før skaden, er ikke omfattet af forsikringen.

8.3.2 Lovliggørelseserstatningen kan ikke overstige 15 % af bygningens nyværdi på skadedagen.

Ved sumforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen ikke overstige 15 % af bygningens forsikringssum inklusive senere regulering.

Ved 1. risikoforsikring kan lovliggørelseserstatningen tilsammen med den egentlige skadeerstatning ikke overstige forsikringssummen inklusive senere regulering.

8.3.3 Skadeerstatningen anses som anvendt før lovliggørelseserstatningen.

Lovliggørelseserstatning, som ikke anvendes i forbindelse med istandsættelse eller genopførelse, bortfalder.

8.4 Huslejetab

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en af Bygningsforsikringen omfattet skade, erstattes endvidere

8.4.1 dokumenteret tab af lejeindtægt

8.4.2 udgifter til leje af lokaler, svarende til de lokaler, som sikrede selv benytter til beboelse og kontor.

Erstatningen betales pr. forsikringsbegivenhed med indtil 2.698.993 kr. (basis 2012) i indtil 1 måned efter skadens udbedring, dog højst i 12 måneder fra skadedagen.

Bliver en beskadiget bygning ikke istandsat eller genopført på samme sted og til samme anvendelse, betales alene erstatning for det tidsrum, der ville medgå til at sætte det beskadigede i samme stand som før skaden.

Sikrede har pligt til at sørge for, at skaden udbedres hurtigst muligt.

Skyldes en indtruffet forsinkelse forhold, som sikrede har indflydelse på, betales det derved forøgede tab ikke.

8.5 Bistand ved skadeopførelsen og byggeadministration

Forsikringen dækker nødvendige udgifter til bistand ved skadeopførelsen samt byggeadministration i forbindelse med reparation/nyopførelse.

Erstatning udbetales kun på grundlag af faktura og kan af den opgjorte erstatning højst andrage 5 %.

9 Selvrisiko

Selvrisikoen gælder pr. forsikringsbegivenhed.

9.1 **Generel selvrisiko**

- 9.1.1 Er forsikringen oprettet med en generel selvrisiko, fremgår den af policen.
- 9.1.2 Den generelle selvrisiko gælder for de dækninger, hvor der ikke er anført en individuel selvrisiko i policen.

9.2 **Særlig selvrisiko - dækninger**

(Det fremgår af policen, hvilke dækninger der er tegnet)

9.2.1 **Bygningskasko**

9.2.1.1 **Voldsomt sky- og tøbrud**

Ved skade i ejendommens kældre, som skyldes voldsomt sky- og tøbrud, gælder en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisiko, vil den være gældende.

9.2.1.2 **Hærværk**

Ved skade som skyldes hærværk gælder en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

Selvrisikoen gælder dog ikke ved hærværksskader i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.

Er forsikringen oprettet med en højere generel selvrisiko, vil den være gældende.

9.2.2 **Udvidelse - Løsøre**

9.2.2.1 **Nøgledækning**

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Nøgledækning en selvrisiko på 1.377 kr. (basis 2012).

9.2.2.2 **Vasketøjsdækning**

Uanset pkt. 9.1.1 gælder der ved skader omfattet af Vasketøjsdækning en selvrisiko på 659 kr. (basis 2012).

9.2.3 **Udvidelse - Mindre byggeprojekter**

For brand- og eksplosionsskader, der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisiko, jf. afsnit 242 pkt. 4.

9.2.4 **All risk (mindre byggeprojekter)**

Ved skader omfattet af All risk, - Ny- om- og tilbygninger (mindre byggeprojekter), gælder en selvrisiko på 6.891 kr. (basis 2012).

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Ildsvåde (brand)

bortset fra

2.1.1 *skade ved svidning, forkulning, overophedning eller smeltning som ikke er en følge af ildsvåde (brand).*

2.2 El-skade

Lynnedslag, kortslutning, overspænding, induktion, spændingsudsving og statisk elektricitet.

Bortset fra

2.2.1 *skade, som omfattes af garanti*

2.2.2 *skade, som omfattes af service- eller vedligeholdelsesabonnement*

2.2.3 *skade, som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl, fejlmontering, overbelastning eller mekanisk ødelæggelse*

2.2.4 *skade, som følge af alder, brug, tæring, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*

2.2.5 *skade forårsaget af dyr.*

2.2.6 *skade, som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.*

2.3 Eksplosion

Ved eksplosion forstås en momentan forløbende kemisk proces, ved hvilken der udvikles stærk varme, og indtræffer en voldsom rumfangsforøgelse af de reagerende stoffer.

2.4 Pludselig tilsodning

Pludselig tilsodning fra forskriftsmæssigt indrettet anlæg til rumopvarmning eller elektriske apparater.

2.5 Sprængning

Sprængning (*ikke sønderrivning af andre årsager*) af dampkedler, autoklaver og bageovne.

Ved sprængning forstås en momentan udfligning af forskelligt tryk i luftformige stoffer i og uden for beholderen fremkaldt af denne trykforskel

2.6 Tørkogning

Tørkogning af forskriftsmæssigt indrettede og opstillede kedler, hvor mindst 50 procent af den indfyrede effekt anvendes til rumopvarmning.

2.7 Nedstyrtning af luftfartøjer

Nedstyrtning af luftfartøjer eller dele derfra.

2.8 Tab eller bortkomst af forsikrede genstande

Tab eller bortkomst af forsikrede genstande ved skade som nævnt i punkt 2.1. til 2.7.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvad omfatter dækningen

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.8.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved

2.1 Storm

Storm (herunder skypumpe), når vindstyrken er 8 eller derover, svarende til minimum 17,2 m pr. sekund, samt skade som følge af nedbør, der er en umiddelbar følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.

Bortset fra

2.1.1 skade, som omfattes af garanti

2.1.2 skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse

2.1.3 skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering

2.1.4 skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb

2.1.5 skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning

2.1.6 skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner

2.1.7 skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte og enhver fundering af træ

2.1.8 skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.

2.1.9 skade på over- og tildækninger til svømmebassiner

2.1.10 skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.2 Voldsomt sky- og tøbrud

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Oversvømmelse af ejendommens bygninger, som følge af voldsomt tøbrud og samtidig nedbør.

Opstigende væsker fra afløbsinstallationer, som følge af voldsomt sky- og tøbrud.

Ved voldsomt skybrud forstås, at nedbørsmængden er så stor, at der minimum falder 40 mm nedbør indenfor 24 timer. Nedbør der falder med intensitet på minimum 15 mm inden for 30 minutter, betragtes også som voldsomt skybrud.

Ved voldsomt tøbrud forstås smeltevand som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til minimum 8 plusgrader, inden for maksimalt 24 timer.

Ved voldsomt tøbrud og samtidig nedbør forstås en kombination af smelte- og regnvand, som er fremkommet ved en kraftig stigning i luftens temperatur, fra minusgrader til min 6 plusgrader, og samtidig minimum 10 mm regn inden for maksimalt 24 timer.

Bortset fra

- 2.2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.2.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*
- 2.2.4 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*
- 2.2.5 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*
- 2.2.6 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*
- 2.2.7 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*
- 2.2.8 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.
- 2.2.9 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*
- 2.2.10 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.3 Udstrømning af væsker

Tilfældig udstrømning (ikke udsivning eller dryp) af vand fra røranlæg, der tilfører koldt eller varmt vand, wc-cisterner, kummer, badeindretninger, anlæg til opvarmning og luftkonditionering, spildevandsledninger samt akvarier.

Tilfældig udstrømning (ikke udsivning eller dryp) af olie og kølevæske, fra røranlæg, olietank, oliefyr, køle-/fryseskab og køle-/fryseanlæg

Bortset fra

- 2.3.1 *skade som omfattes af garanti*
- 2.3.2 *skade som følge af vand fra tagrender eller nedløbsrør fra tagfladeafvanding*
- 2.3.3 *skade på selve installationen*
- 2.3.4 *skade ved opstigning af vand fra afløbsledninger*
- 2.3.5 *skade som følge af frost*
- 2.3.6 *skade opstået under påfyldning af eller aftapning fra olieanlæg, køle- og fryseanlæg, svømmebassiner samt akvarier*
- 2.3.7 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.4 Frostsprængning

Frostsprængning af røranlæg i bygning, til vand- og sanitetsinstallationer, centralvarme- og varmtvandsanlæg - inklusive kedler, beholdere, pumper, målere, radiatorer, wc-kummer og cisterner - samt den derved forvoldte vandskade.

Frostsprængning af røranlæg i jord, der tilfører vand til bygning samt den derved forvoldte vandskade.

Nedløbsrør og tagrender betragtes i denne sammenhæng ikke som røranlæg.

Bortset fra

2.4.1 *skade som omfattes af garanti*

2.4.2 *skade på selve anlægget som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*

2.4.3 *skade på selve anlægget, når årsagen er alder brug eller tæring*

2.4.4 *skade i utilstrækkeligt opvarmet lokale som sikrede disponerer over, med mindre årsagen er tilfældig svigtende varmforsyning*

2.4.5 *udgifter til optøning*

2.4.6 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.5 Snetryk

Snetryk, når sneen skrider eller bliver så tung, at tagkonstruktionen ikke kan bære.

Bortset fra

2.5.1 *skade som omfattes af garanti*

2.5.2 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*

2.5.3 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*

2.5.4 *skade som følge af nedbør, der trænger gennem utætheder og åbninger, medmindre skaden er en umiddelbar følge af en af forsikringen dækket skade på bygning*

2.5.5 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*

2.5.6 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*

2.5.7 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.

2.5.8 *skade på over- og tildækninger til svømmebassin*

2.5.9 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

2.6 Tyveri og hærværk

Indbrudstyveri eller forsøg herpå samt hærværk i forbindelse hermed.

Tyveri og hærværk i øvrigt.

Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet sig adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller lofts- og kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.

Ved hærværk forstås, skade forvoldt med forsæt og i ondsindet hensigt.

Bortset fra

2.6.1 *Skade ved tyveri eller forsøg herpå på bygning eller rum, der henligger ubenyttet eller forladt*

2.6.2 *tyveri af eller hærværk på genstande, der ikke er anbragt på deres blivende plads*

2.6.3 *skade ved hærværk på bygninger, der henligger ubenyttet eller forladt*

2.6.4 *tyveri og hærværk forvoldt af personer med lovlig adgang til bygningen*

2.7 Pludselig hændelse

Ved pludselig hændelse forstås i denne sammenhæng hændelse, hvor såvel selve skaden som dens årsag og virkning er samtidig. Skader der sker over et tidsrum og ikke på et tidspunkt regnes ikke som pludselig hændelse.

Bortset fra

2.7.1 *skade, som er dækket eller undtaget i afsnit 100 (brand)*

2.7.2 *skade, som er dækket eller undtaget i pkt. 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5 eller 2.6*

2.7.3 *skade, som omfattes af garanti*

2.7.4 *skade som følge af alder, brug, tæring, korrosion, gradvis forringelse, manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*

2.7.5 *skade som følge af byggefejl, herunder fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering*

2.7.6 *påregnelige skader, herunder dagligdagens almindelige hændelser såsom ridser, skrammer, tilsmudsning eller lignende*

2.7.7 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb*

2.7.8 *skade på boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner*

2.7.9 *skade på bevægelige markiser af stof eller plastfolie, solafskærmninger, udvendige skilte, og enhver fundering af træ*

2.7.10 *skade på glas eller erstatningsmateriale herfor samt spejle og sanitet*

Dog dækkes tagplader af erstatningsmaterialer for glas og uoplukkelige ovenlys.

2.7.11 *skade på over- og tildækninger til svømmebassiner*

2.7.12 *Skade som følge af rystelser fra trafik*

2.7.13 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning herunder skade på nabobygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 *Begrænsning ved byggearbejder*

Dækningen i punkt 2.2 - 2.7 omfatter ikke skader, der kan henføres til igangværende byggearbejder (ny-, om- og tilbygning samt reparation) når byggearbejdet

- 3.1 *medfører indgreb i bærende konstruktioner herunder fundamenter*
- 3.2 *omfatter åbning af tag og/eller facader, hvis varighed overstiger en uge*
- 3.3 *i øvrigt har en varighed over tre uger.*

4 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20 pkt. 4 anførte genstande er forsikringen udvidet til tillige at omfatte:

- 1.1 De til ejendommen hørende cykelskure, havestuer, carporte, garager og lignende - uanset om disse fremgår af policen eller ej - hvis disse bygningers samlede bebyggede areal ikke overstiger 75 m² pr. boligenhed.
- 1.2 Faste svagstrømsinstallationer, herunder ATS-/CTS-anlæg, bredbånds-, telefon- og hybridnetsanlæg, IT-netværk (*men ikke PC-udstyr og software der benyttes til styring af disse anlæg/netværk*) samt styringsanlæg og elektronisk udstyr i vaskerier, f.eks. betalingssystemer og automater.

2 Hvilke skader er dækket

Genstandene i pkt. 1.1. er omfattet af Brand (afsnit 100) og Bygningskasko (afsnit 230) for så vidt disse dækninger er tegnet.

Genstandene i pkt. 1.2. er omfattet af de dækninger som fremgår af policen for den bygning hvori genstandene indgår.

3 Forsikringsformer

For genstandene i pkt. 1.1 gælder forsikringsformen nyværdi, jf. afsnit 20, pkt. 3.1.

For genstandene i pkt. 1.2 gælder den forsikringsform, som er tegnet for den bygning hvori genstandene indgår.

4 Beskadigelse efter dødsfald

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 4.1 Udskiftning af bygningsdele der er beskadiget som følge af dødsfald i en bolig.
- 4.2 Særlig rengøring af bygningsdele, som er nødvendiggjort af selve dødsfaldet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. (basis 2012).

5 Dørsprængning

I det omfang der er tegnet Bygningskasko, jf. afsnit 230 er følgende tillige dækket:

- 5.1 Dørsprængning forvoldt af politi, brandvæsen, ambulancefolk eller lignende myndighed for at komme ind i bolig/bygning.
- 5.2 Udgifter til midlertidig reparation/aflukning den beskadigede dør.

6 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 Hvilke genstande er omfattet

- 1.1 Fast udendørs legepladsudstyr på fællesarealer, herunder gynger, vipper, klatrestativer, legehuse og sandkasser, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.2 Lejede affaldscontainere, som forsikringstageren bærer risikoen for, med indtil 68.910 kr. (basis 2012).
- 1.3 Inventar mv.
 - 1.3.1 Kontorinventar, herunder administrative EDB-anlæg (inkl. standard software),
 - 1.3.2 PC-udstyr (med tilhørende software) der benyttes til styring af de under afsnit 240, punkt 1.2 omfattede installationer.
 - 1.3.3 Almindeligt inventar i beboerlokaler, herunder TV- og videoudstyr samt musikanlæg med tilhørende højttalere - *dog ikke inventar i klubværelser og ungdomsboliger.*
 - 1.3.4 Løsørengensstande og materialer (*men ikke kølevæske, olie, kul, koks eller lignende*), der udelukkende anvendes til pasning og vedligeholdelse af ejendommen.

som tilhører forsikringstageren, eller som denne bærer risikoen for, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).
- 1.4 Rede penge, pengerepræsentativer, værdipapirer, manuskripter og dokumenter alt tilhørende forsikringstageren og beroende på forsikringsstedet.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til:

45.000 kr. (indeksreguleres ikke) i aflåst pengeskab eller -boks, svarende til sikringskab godkendt jf. EN1143-1, klasse 1 (rød klasse), eller tilsvarende kvalitet i klassificeret værdiopbevaringsenhed, jf. F&P's sikringskatalog.

5.000 kr. (indeksreguleres ikke), der ikke beror i pengeskab eller boks.

Forsikringen omfatter ikke tyveri fra pengeskab eller -boks sket ved benyttelse af koden eller nøglerne hertil, for så vidt disse har været efterladt i de lokaler, som benyttes til kontor og/eller benyttes til opbevaring af pengeskab/pengeboks.
- 1.5 Udgifter til genfremstilling af kartoteker og forretningsbøger, herunder data på elektroniske medier, med indtil 275.642 kr. (basis 2012).

Erstatningspligten er betinget af, at genfremstilling finder sted.

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

- 2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

- 2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1
- 2.3 Voldsomt sky- og tøndbrud, jf. afsnit 230, pkt. 2.2
- 2.4 Udstrømning af væsker, jf. afsnit 230, pkt. 2.3

- 2.5 Indbrudstyveri samt hærværk i forbindelse med indbrudstyveri eller forsøg herpå.
- Indbrudstyveri foreligger, når tyven har skaffet adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller loftsgod kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.
- Helt eller delvis åbne bygninger, drivhuse, boblehaller eller andre teltagtige konstruktioner betragtes i denne sammenhæng ikke som bygning.*
- 2.6 Ran og røveri af rede penge på forsikringsstedet samt under transport med indtil 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.
- Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

Dækningerne i pkt. 2.2 til 2.5 omfatter alene genstande, som beror i bygning.

3 Erstatningsregler

Alm. Brand kan erstatte en skade ved at

- 3.1 sætte beskadigede genstande i væsentlig samme stand som før skaden
- 3.2 betale værdiforringelse
- 3.3 overtage beskadigede genstande mod at levere tilsvarende genstande (ved nyværdi tilsvarende nye genstande)
- 3.4 overtage beskadigede genstande mod at betale kontanterstatning.

4 Hvordan beregnes erstatningen

Skade erstattes med det beløb, som efter priserne på skadetidspunktet vil medgå til reparation eller - ved totalskade - at genanskaffe tilsvarende nye genstande uden fradrag for alder og brug, men med rimelige fradrag for nedsat anvendelighed og andre omstændigheder (nyværdi).

Såfremt reparationsomkostninger overstiger nyværdien, er der tale om en totalskade.

5 Vasketøjsdækning

Dækningen omfatter beskadigelse af tøj - tilhørende ejendommens beboere - i maskiner, beroende i fælles vaskerum, når skaden er en pludselig og uforudset følge af en dokumenteret fejl i maskinen.

5.1 Hvordan beregnes erstatningen

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 13.782 kr. pr. skade (basis 2012).

Enhver skade opgøres på grundlag af vasketøjets nyværdi, med fradrag af slid, alder, mode eller andre omstændigheder.

5.2 Betingelse for erstatning

Det er en betingelse, at det beskadigede vasketøj ikke destrueres, før Alm. Brand har givet sit samtykke.

Det er endvidere en betingelse, at der ved enhver skade indsendes reparationsfaktura for skaden på den skadevoldende maskine.

Dækningen gælder kun i det omfang, eventuel skade ikke er dækket ved anden forsikring, hvilket Alm. Brand har taget hensyn til ved præmieberegningen.

6 Nøgledækning

Dækningen omfatter rimelige udgifter til omstilling/udskiftning af låse og genfremstilling af nøgler, når nøgler er gået tabt som følge af:

6.1 Indbrudstyveri på forsikringsstedet.

Indbrudstyveri foreligger når tyven har skaffet adgang til forsvarligt aflåst bygning, lokale, værelse eller lofts- og kælderrum, og der forefindes synlige tegn på voldeligt opbrud.

6.2 Ran eller røveri.

Ved ran forstås tyveri sket åbenlyst uden anvendelse af vold og bemærket af sikrede eller andre i gerningsøjeblikket. Erstatningspligten er betinget af, at der gøres anskrig øjeblikkeligt efter ranet.

Ved røveri forstås tyveri ved anvendelse af vold eller trussel om øjeblikkelig anvendelse af vold.

6.3 Forsikrede genstande:

6.3.1 Låse og nøgler (herunder hoved- og systemnøgler) til fællesarealer i bygninger og lokaler på ejendommen.

Bortset fra

nøgler, herunder udgifter til omstilling/udskiftning af låse

6.3.1.1 *når nøglerne har befundet sig i 3. mands varetægt*

6.3.1.2 *til den enkelte beboers bolig/lokale*

6.3.2 Nøglebokse, når voldeligt opbrud på nøgleboks kan konstateres.

Det er en betingelse, at nøgleboksen er F & P-registreret og monteret jf. F & P's sikringskatalog.

Udskiftning af låse må alene finde sted, når omstilling ikke er mulig, og der er truffet aftale herom med Alm. Brand.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 68.910 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

1 Hvilke genstande er omfattet

Udover de i afsnit 20, pkt. 4 nævnte genstande, er forsikringen udvidet til at omfatte:

Ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder (mindre byggeprojekter), uden forudgående anmeldelse. Alm. Brand skal dog efterfølgende have besked, jf. afsnit 10, punkt 1.

Materialer og genstande, der er fabrikeret eller sædvanligvis anskaffes til anvendelse i mere end en entreprise og således ikke indgår i den totale entreprisum med den fulde værdi, herunder motordrevne køretøjer, og/eller andet entreprenørmateriel samt skure, værktøj, stilladser eller lignende, er ikke omfattet.

Det er en forudsætning for forsikringens dækning, at det enkelte mindre byggeprojekt ikke overstiger 500.000 kr. eksklusive moms (indeksreguleres ikke) i samlet budgetteret entreprisum (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning).

2 Hvilke skader er dækket

Den direkte skade på det forsikrede ved:

2.1 Brand mv. jf. afsnit 100.

Såfremt policen omfatter Bygningskasko betingelsernes afsnit 230 dækkes endvidere:

2.2 Storm jf. afsnit 230, punkt. 2.1

3 Hvordan beregnes erstatningen

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

4 Særlig selvrisiko

For brand- og eksplosionsskader der skyldes varmt arbejde, gælder en særlig selvrisiko på 100.000 kr. (indeksreguleres ikke).

Varmt arbejde er her defineret som tagdækning, svejsning, skærebrænding, vinkelslibning, lodning, tørring, opvarmning og andet varmt arbejde med varmeudviklende værktøjer.

Der skal ikke betales særlig selvrisiko, hvis

- 4.1 sikrede kan godtgøre, at skaden ikke skyldes, at sikrede ikke har fulgt DBI Vejledning 10 (Varmt arbejde) del 1, 2 og 3, og
- 4.2 sikrede kan dokumentere, at de håndværkere, der udførte det varme arbejde, havde gennemført kursus i varmt arbejde. Kurset skal være eller svare til certifikatuddannelse i Varmt Arbejde, gennemført af Dansk Brand- og Sikringsteknisk Institut.

Den særlige selvrisiko vil ikke blive gjort gældende over for forsikringstageren, men over for den entreprenør, der forvolder skaden.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1. til 4.1.5. og 4.1.7.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved

- 2.1 Indtrængende nedbør, herunder fygesne.
- 2.2 Opstigende vand fra afløbsledninger.
- 2.3 Opstigende grundvand, som skyldes tilfældig afbrydelse af strømmen til - eller svigt af - grundvandspumpe med tilhørende installation.

bortset fra

- 2.4 *skade, som er dækket i afsnit 100 (Brand) og 230 (Bygningskasko).*
 - 2.5 *skade som følge af nedbør der trænger gennem åbne vinduer og døre.*
 - 2.6 *skade som skyldes, at sikrede har afbrudt strømforsyningen.*
 - 2.7 *udbedring af årsagen til, at vand eller fygesne er trængt ind.*
 - 2.8 *skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse.*
 - 2.9 *skade som følge af fejlkonstruktion, fabrikationsfejl eller fejlmontering.*
 - 2.10 *skade som følge af oversvømmelse fra hav, fjord, sø eller vandløb.*
 - 2.11 *skade som følge af ny-, om- og tilbygning samt reparation.*
-

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.1.1 til 4.1.5, 4.1.7 samt 4.1.8.

2 *Hvilke skader er dækket*

Den direkte skade på det forsikrede ved angreb af træ- og murødelæggende insekter og svamp, når angrebet er konstateret og anmeldt i forsikringstiden og indtil 6 måneder efter dækningens ophør.

Bortset fra

- 2.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.2 *skade som følge af byggefejl, fejlkonstruktion eller fejlmontering*
- 2.3 *skade som følge af manglende eller mangelfuld vedligeholdelse*
- 2.4 *skade som følge af råd og rådborebiller*
- 2.5 *foranstaltninger til forebyggelse af angreb af insekter og svamp*
- 2.6 *skade af kosmetisk art, dvs. skader, som kun er gået ud over træværkets og murværkets udseende, fx borehuller og misfarvninger*
- 2.7 *skade på verandaer, terrasser, pergolaer, altaner, baldakiner, overdækninger, markiser, solafskærmninger og lignende af træ*
- 2.8 *skade på kælderbeklædninger, dvs. trægulve, vægbeklædning, indfatninger, fodpaneler, samt tilhørende underlag af træ, trapper af træ i kældre samt fast inventar i kældre*
- 2.9 *skade på træfundamenter og træpiloting og skade der stammer herfra*
- 2.10 *skade i synligt eller skjult bindingsværk og skade, der udbreder sig herfra.*
- 2.11 *skade på haveanlæg, haveskulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Ved angreb af træødelæggende insekter foretages udskiftning eller afstivning af det angrebne træ, når det er påkrævet af hensyn til dettes bæreevne.

Ved angreb af murødelæggende insekter repareres beskadiget mørtel, når det er påkrævet af hensyn til murværkets bæreevne.

Ved angreb af husbukke foretages tillige bekæmpelse af disse.

4 *Ud- og indflytning*

Er ejendommen helt eller delvis uanvendelig som følge af en dækningsberettiget skade, erstattes endvidere

- 4.1 rimelige udgifter til ud- og indflytning samt opmagasinerings af indbo tilhørende beboere.

Erstatningen er begrænset til 114.851 kr. (basis 2012) pr. skade, dog maksimalt 229.702 kr. (basis 2012) pr. ejendom pr. forsikringsår. Dækningsperioden for opmagasinering er maksimal 12 måneder.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør, som anført i afsnit 20, punkt 4.

2 *Hvilke skader er dækket*

- 2.1 Den direkte skade på det forsikrede som følge af utæthed i skjulte rør og skade på skjulte el-varmekabler, el- og tv-kabler, som findes i og under bygningen til udvendig side af fundament.

Ved skjulte rør, el-varmekabler, el- og tv-kabler forstås sådanne, der er indstøbt eller skjult under gulv, i kanaler eller krybekældre, i vægge, skunkrum eller lignende, *men ikke kedler, beholdere, tanke, varmevekslere eller rørene i disse.*

Bortset fra

- 2.1.1 *skade, som omfattes af garanti*
- 2.1.2 *svampeskade*
- 2.1.3 *skade som følge af frost*
- 2.1.4 *foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i skjulte rør*
- 2.1.5 *skade på haveanlæg, havekulpturer og lignende, medmindre skaden er en følge af en af dækningen omfattet skade på bygning.*

Erstatningspligten er betinget af, at istandsættelse finder sted.

- 2.2 I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige
- 2.2.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden
 - 2.2.2 omkostninger til udbedring og reparation af utætheden
 - 2.2.3 dokumenteret merforbrug af brugsvand, udover den første m³.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skaden opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - ejendommens bygninger med sædvanligt tilbehør som anført i afsnit 20, punkt 4.

Hvis skadeprocenten for en beskadiget bygning er mindst 50 %, kan forsikringstageren vælge at få erstattet værdien af anvendelige bygningsrester samt omkostninger til nedrivning og fjernelse af anvendelige bygningsrester.

2 *Beregning af skadeprocent*

2.1 Skadeprocenten er forholdet i procent mellem værdien af det beskadigede og værdien af den forsikrede bygning.

Skadeprocenten beregnes ved kalkulation, jf. punkt 2.2. og 2.3.

2.2 Værdien af det beskadigede fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere skaden, som var reparationen et led i en genopførelse af den forsikrede bygning.

Værdien af den forsikrede bygning fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at genopføre en tilsvarende bygning med samme byggemåde på samme sted og til samme anvendelse.

Ved værdifastsættelsen kan der ikke benyttes priser for dyrere materialer og genstande end de beskadigede og højst priser for standardbyggematerialer, der ikke er specialfremstillet og byggemetoder, der er håndværksmæssigt kendt og alment anvendt på skadedagen.

2.3 Skadeprocenten beregnes for hver bygning for sig på grundlag af den bygningsopdeling, der fremgår af policen.

For sammenbyggede bygninger gælder, at den adskillende mur hører til den først opførte bygning. Er bygningerne opført samtidig, hører den adskillende mur til den bygning, der er højest. Er bygningerne lige høje, hører den adskillende mur til den bygning, der er nævnt først i policen. Kloak og lignende nedgravede anlæg medtages ud til 1 meter fra ydersiden af bygningens mure i lodret plan.

3 *Hvordan beregnes erstatningen*

Restværdierstatningen opgøres og beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Den værdi, bygningsresterne måtte have til anden anvendelse eller kan indbringe ved salg, fradrages i den ansatte erstatning.

Skadeerstatningen for det beskadigede anses som anvendt før restværdierstatningen.

Det er en betingelse for erstatningens udbetaling, at anvendelige rester er nedrevet.

Restværdierstatning, som ikke anvendes til genopførelse til samme anvendelse, bortfalder.

1 *Hvornår er man ansvarlig*

Efter dansk ret er man juridisk ansvarlig, når man ved fejl eller forsømmelse er skyld i den skete skade.

Denne hovedregel - skyldreglen - står ikke skrevet i nogen lov, men er opstået gennem århundreders retspraksis.

Er skadevolderen uden skyld i skaden, kaldes skaden hændelig, og for hændelig skade er man ikke ansvarlig. Derfor må skadelidte i en sådan situation selv bære tabet.

Ansvarsdækningens formål er at betale for sikrede, hvis denne har pådraget sig et erstatningsansvar, og at friholde sikrede, hvis der rejses et uberettiget erstatningskrav mod sikrede.

Alm. Brand træffer i øvrigt bestemmelse om sagens behandling over for skadelidte.

Sikredes anerkendelse af erstatningsansvar forpligter kun denne selv - ikke Alm. Brand. Sikrede kan derfor - ved at anerkende et erstatningsansvar - risikere selv at måtte betale en erstatning, som ikke er omfattet af dækningen.

2 *Sikrede*

Sikrede er:

- 2.1 Forsikringstageren og de i forsikringstagerens tjeneste værende personer, herunder:
 - 2.1.1 Lønnet og ulønnet medhjælp under udøvelsen af arbejde med ejendommens pasning, eksempelvis varmemestre, viceværter og/eller gårdmænd
 - 2.1.2 Bestyrelsesmedlemmer, når de arbejder i forsikringstagers regi med enten administrative eller praktiske opgaver, herunder ved besigtigelse af lejligheder.
 - 2.1.3 Beboere/lejere, når disse deltager i fællesarbejde i forsikringstagers regi, såfremt skaden ikke er dækket af en privatansvarsforsikring.

3 *Geografisk område*

Dækningen omfatter skade indtruffet i Danmark (eksklusive Grønland og Færøerne). Skade uden for Danmark dækkes dog, såfremt skaden er forvoldt af sikrede under rejse eller midlertidigt ophold, når rejsen eller opholdet har direkte forbindelse til sikredes arbejde for forsikringstageren.

4 *Hvilket ansvar er dækket*

- 4.1 Dækningen omfatter ansvar for person- eller tingskade, som sikrede pådrager sig
 - 4.1.1 som ejer eller bruger af bygning og fællesarealer samt dertil hørende redskaber og anlæg på det i policen anførte forsikringssted
 - 4.1.2 under udøvelse af
 - 4.1.2.1 sædvanlige foreningsaktiviteter, uanset om der er etableret en forening eller ej, herunder møder, fælles oprydning og vedligeholdelse, selskabelige/socialt arrangementer, besigtigelse af lejligheder og lign.
 - 4.1.2.2 tilsvarende aktiviteter i forsikringstagers regi
 - 4.1.3 ved håndværksmæssigt arbejde i forsikringstagers regi

- 4.1.4 som bygherre ved mindre byggeprojekter, defineret som ny-, om- eller tilbygning samt reparations og vedligeholdelsesarbejder, hvor den budgetterede entrepriserum eksklusiv moms ikke overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), og som ikke indebærer nedramning, pilotering, grundvandsenkning, spunsning, undermuring, sprængning eller nedbrydning
- 4.2 Dækningen er udvidet til at dække sikredes erstatningsansvar for skade på person eller ting forvoldt af håndværktøj og redskaber, hvad enten skaden sker under arbejde for forsikringstager eller i forbindelse med, at håndværktøjet/redskabet er udlånt af forsikringstager til beboer(e)/lejere.
- 4.3 Enhver arbejdsskade er på tidspunktet for skadens anmeldelse til forsikringsselskabet tillige anset for anmeldt under nærværende dækning, under forudsætning af at arbejdsskadeforsikringen tillige er placeret i Alm. Brand.
- 4.4 Dækningen omfatter alene sikredes ansvar for formuetab, der er en følge af en i øvrigt dækningsberettiget skade.

5 Dækningen omfatter ikke

- 5.1 *Ansvar for skade forvoldt ved udøvelse af en i eller på ejendommen drevet virksomhed.*
- 5.2 *Ansvar, der udelukkende støttes på aftaler, herunder ansvar, der følger af tilsagn fra sikrede som en anden erstatningsydelse eller om et videregående ansvar, end hvad følger af almindelige erstatningsregler.*
- 5.3 *Ansvar for skade på ting*
- 5.3.1 *tilhørende forsikringstageren*
- 5.3.2 *som sikrede har til lån, leje, opbevaring, afbenyttelse, befordring, eller af anden grund har i varetægt eller har sat sig i besiddelse af*
- 5.3.3 *som sikrede har påtaget sig at klargøre, installere, reparere, montere eller på anden måde bearbejde eller behandle.*
- 5.4 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved udgravnings- eller opgravningsarbejder, jordboringsarbejder, nedbrydnings- eller nedramningsarbejder, opfyldningsarbejder, afgravnings-, påfyldnings- og andre terrænreguleringsarbejder, grundvandssænkninger og andre grundvandsreguleringer.*
- Dog dækkes sikredes ansvar for skade på ting forvoldt ved almindeligt ud- og opgravningsarbejde udført af sikrede, når det kan dokumenteres, at sikrede forud for ethvert sådant arbejde har indhentet tilladelse fra myndighederne, hvor dette kræves, og har indhentet kortmateriale og undersøgt, hvor ledninger, kabler og kloakker er anbragt. Tilsvarende dækkes sikredes ansvar som bygherre ved jordarbejde, som ikke er undtaget efter punkt 4.1.4 og/eller 5.5.
- 5.5 *Ansvar for skade på ting forvoldt ved brug af sprængstoffer, herunder fyrværkeri. Dog dækkes forsikringstagers arrangeringsansvar i relation til lovlige fyrværkeriafbrændinger foretaget af selvstændig virkende fyrværker med gyldig ansvarsforsikring.*
- 5.6 *Bygherreansvar i relation til skade på person og ting, når den budgetterede entreprise sum eksklusiv moms overstiger 500.000 kr. (indeksreguleres ikke) (inklusive alle ydelser samt materialer, som er bestemt til indføjelse i bygning), opstået ved.*
- 5.6.1 *ny-, om- og tilbygning samt reparations- og vedligeholdelsesarbejder på forsikringsstedet*
- 5.6.2 *jordarbejde udført af andre i sikredes interesse*

- 5.7 *Ansvar for skade på person og ting forvoldt af sikrede under udførelse af arbejde, der kræver særlig faglige kundskaber og/eller autorisation, (herunder f.eks. vvs- og elarbejde, betjening af kraner, lifte mv.), hvor sikrede ikke kan påvise at have sådant fagkendskab eller autorisation.*
- 5.8 *Ansvar for skade på person og ting, der skyldes fejl i projektering, tegning og/eller beregning udarbejdet af sikrede. Ansvar for sådan skade, sket i forbindelse med et arbejde udført af eller for sikrede og relateret til tegning eller beregning udført af sikrede, vil dog på de i øvrigt gældende vilkår være dækket, såfremt der er tale om tegninger, beregninger eller lignende, der anses for almindelige arbejdsanvisninger, og ikke sædvanligt udarbejdes af ingeniør, arkitekt, bygningskonstruktør eller lignende.*
- 5.9 *Ansvar for skade ved forurening af eller gennem luft, jord eller vand.*
- Dækningen omfatter dog sådant ansvar, hvis forsikringstageren ikke er omfattet af miljølovens kapitel 5 (særlig forurenende virksomhed), når skaden
- 5.9.1 er opstået uventet, utilsigtet og ved et pludseligt uheld
- og**
- 5.9.2 ikke er en følge af, at sikrede med forsæt eller ved grov uagtsomhed har overtrådt de til enhver tid gældende offentlige forskrifter.
- Ved et pludseligt uheld forstås i denne forbindelse, at både skadens årsag og virkning skal være øjeblikkelig og uventet.
- Den samlede hændelse (årsag og virkning) skal således være sket på et tidspunkt og ikke over et tidsrum.
- 5.10 *Ansvar for skade ved benyttelse af motordrevet køretøj. Dækningen omfatter dog ansvar for uindregistreret motordrevet redskab - under benyttelse ved ejendommens pasning - i det omfang der ikke er tegnet separat motoransvarsdækning herfor.*
- 5.11 *Ansvar for skade forvoldt af hunde.*
- 5.12 *Ansvar for skade forvoldt ved sikredes benyttelse af søfartøj eller luftfartøj, dog dækkes sikredes brug af småbåde, defineret som robåde, kanoer, kajaker og lignende uden motor samt foreningens ansvar i relation til udlån af sådanne både.*
- 5.13 *Ansvar forvoldt af sikrede med forsæt eller under selvforskyldt beruselse eller påvirkning af narkotika.*
- 5.14 *Ansvar, der er dækket af en af udlejer separat etableret ansvarsforsikring.*

6 Forsikringstid

Dækningen omfatter ansvar for skade konstateret i forsikringstiden, uanset på hvilket tidspunkt et ansvarspådragende forhold måtte være begået. *Skade, som anmeldes mere end 2 år efter forsikringens ophør, dækkes ikke.*

Krav, herunder differencekrav, der er konstateret under en tidligere ansvarsdæknings forsikringsperiode, men hvor tidspunktet, hvor kravet rejses mod forsikringstager, medfører, at dækning er undtaget på den tidligere ansvarsdækning på grund af for sen anmeldelse, dækkes på de i øvrigt gældende vilkår.

Dækning er dog betinget af, at alle sådanne skader, som sikrede har kendskab til eller formodning om, er anmeldt rettidigt til det tidligere selskab, herunder at arbejdsskader, der er konstateret og anmeldt til arbejdsskadeforsikringen, tillige anmeldes til den på skadetidspunktet gældende erhvervsansvarsdækning, uanset om krav om supplerende erstatning er rejst overfor forsikringstageren.

7 Dækningssum

Inden for et forsikringsår dækker forsikringen med indtil 13.000.000 kr. (indeksreguleres ikke), dog maksimalt 5.000.000 kr. (indeksreguleres ikke) pr. tingskade (herunder dyr).

Ud over eventuel erstatning til skadelidte betales dog rimelige og nødvendige omkostninger i forbindelse med erstatningssagen samt eventuelle renter af erstatningsbeløbet, selv om dækningssummen derved overskrides.

Ansvar efter færdselsloven (se punkt 5.10.) ved brug af motordrevet redskab dækkes med indtil de i færdselsloven til enhver tid gældende summer.

1 *Hvad omfatter dækningen*

Dækningen omfatter - i det omfang det fremgår af policen - de på forsikringsstedet i jorden liggende stikledninger fra udvendig side af fundament til skel.

Ligger stikledninger uden for forsikringsstedet, er de omfattet frem til hovedledning, såfremt forsikringstager har vedligeholdelsespligten.

Ved stikledninger forstås rør til vand-, varme-, gas-, olie- og afløbsinstallationer samt el- og TV-kabler.

2 *Hvilke skader er dækket*

2.1 Skade, som har medført utæthed i de i jorden liggende rør til vand-, varme-, gas- og olieinstallationer.

2.2 Utæthed på de afløbsinstallationer, der ligger i jorden, som medfører funktionssvigt og/eller skade på bygning.

Desuden utæthed, som en tv-inspektion klassificerer som en fejlklasse 3 eller derover.

Fejlklasse 1 og 2 er mindre fejl, som er uden væsentlig betydning for installationens funktion. Fejlklasse 3 og 4 er fejl, som medfører at funktionen er væsentlig nedsat eller blokeret.

2.3 Skade på de i jorden liggende el- og tv-kabler

Bortset fra

2.4 *skade, som omfattes af garanti*

2.5 *skade på eller fra drænrør, sivedræn, stophaner, brønde, borer, olietanke, septiktanke og trixtanke*

2.6 *svampeskade*

2.7 *foranstaltninger til forebyggelse af utætheder i stikledninger*

3 *Opsporing og følgeskade*

I forbindelse med en dækningsberettiget skade dækkes tillige

3.1 rimelige og nødvendige udgifter til opsporing af utætheden

3.2 følgeskade på de genstande, der er omfattet af Bygningsforsikringen, se afsnit 20, punkt 4.

3.3 udgift til dokumenteret merforbrug af brugsvand, ud over den første m³.

Alm. Brands erstatningspligt er begrænset til 137.821 kr. pr. skadebegivenhed (basis 2012).

4 *Hvordan beregnes erstatningen*

Skade på stikledninger - herunder udgifter til arbejdsløn, opgravning, mv. - opgøres til det beløb, som efter priserne på skadedagen vil medgå til istandsættelse af stikledningen (nyværdi).

Afhængig af stikledningens alder beregnes erstatningen til følgende procent af udgiften til istandsættelse:

Stikledningens alder:	procent
Indtil 30 år.....	100%
Indtil 40 år.....	75%
Indtil 50 år.....	50%
Over 50 år.....	25%

Følgeskader jf. pkt. 3.2. opgøres, og erstatningen beregnes efter bestemmelserne i afsnit 20, punkt 5.

Dækningens formål er at dække udgifter til sagsomkostninger ved retstvister, der kan indbringes for domstole eller voldgiftsretten.

Dækningen omfatter ikke udgifter til almindelig rådgivning, herunder advokatrådgivning.

Advokaten skal indgive anmeldelse til Alm. Brand, så snart denne har påtaget sig sagen, og inden yderligere skridt foretages. Advokaten kan dog straks foretage sådanne skridt, som ikke tåler opsættelse.

I småsager indgiver sikrede selv anmeldelse på standardblanket for småsager, jf. punkt 12.3.

Retshjælpsdækningen følger Bygningsforsikringen og de for denne police gældende betingelser, i det omfang de kan finde anvendelse og ikke er særligt fraveget i nærværende betingelser.

1 Hvem er dækket (sikret af retshjælpsforsikringen)

1.1 Sikret er den forening, der er angivet på policen.

For gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, omfatter dækningen sikrede i sin egenskab af grupprepræsentanten eller sikrede i sin egenskab af gruppemedlem i søgsmålet. *Udgifter af enhver art i forbindelse med gruppesøgsmål, hvor frameldingsmodellen anvendes, dækkes ikke.*

2 Geografisk område

2.1 Tvister, der afgøres i Danmark (inklusive Grønland og Færøerne).

3 Dækningsperiode

3.1 Dækningen omfatter tvister, hvor søgsmålsgrunden er opstået efter, at dækningen er trådt i kraft, og inden dækningen er ophørt. Ved søgsmålsgrund forstås den eller de begivenheder, der aktuelt begrunder en tvist.

Tvister, hvis opståen sikrede var eller burde være bekendt med forinden dækningen er trådt i kraft, er således ikke meddækket.

3.2 Ved tvister sikrede og Alm. Brand imellem om søgsmålsgrundens opståen, skal Ankenævnet for Forsikringspraksis inden for de private retshjælpsbrancher være vejledende.

4 Tvister omfattet af dækningen

4.1 Dækningen omfatter tvister, der opstår som følge af sikredes udøvelse af foreningsvirksomhed.

4.2 Ved tvister forstås konkrete aktuelle konflikter, som med rimelighed kan danne grundlag for et civil søgsmål.

4.3 Tvisterne skal efter deres art kunne behandles af en domstol efter Retsplejelovens regler om civile sager. Dækningen omfatter også tvister, der efter parternes aftale behandles ved voldgift.

4.4 Alm. Brand skal - på det foreliggende grundlag - afgive udtalelse om, hvorvidt tvisten er omfattet af dækningen. Alm. Brand har både ret og pligt til at give udtryk for tvivl om sagens rimelighed.

5 *Twister, der ikke er omfattet af dækningen*

- 5.1 *Twister mellem sikrede og et selskab i Alm. Brand-koncernen.*
- 5.2 *Inkassosager, for så vidt fordringens størrelse og rigtighed er utvivlsomme.*
- 5.3 *Twister, som er eller kunne være dækket af en sædvanlig erhvervs-, produkt- eller professionsansvarsdækning.*
- 5.4 *Twister i forbindelse med nævnsbehandling.*
- 5.5 *Twister, der opstår i forbindelse med sikredes betalingsstandsning, akkord, gældssanering, likvidation eller konkurs.*
- 5.6 *Twister mellem de enkelte medlemmer af foreningen og andre parter, herunder sælgere eller håndværkere mv.*

6 *Hvilke omkostninger er dækket*

- 6.1 *Egne sagsomkostninger. For småsager gælder punkt 11a.*
- 6.2 *Omkostninger til modpart, såfremt disse er pålagt sikrede under en rets- eller voldgiftssag eller er godkendt af Alm. Brand.*
- 6.3 *Udgifter til syn og skøn, som under en retssag er udmeldt af retten.*
- 6.4 *Udgifter til syn og skøn efter Retsplejelovens kapitel 32, når udmeldelsen på forhånd er godkendt af Alm. Brand, eller når resultatet af syns- og skønrapporten giver sikrede rimelig grund til at fortsætte sagen.*
- 6.5 *Udgifter til ensidigt indhentede specialisterklæringer, såfremt indhentelsen af disse på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
- 6.6 *Omkostninger i forbindelse med selve retsmæglingen efter Retsplejelovens kapitel 27, såfremt retsmæglingen og de skønnede omkostninger forbundet hermed på forhånd er godkendt af Alm. Brand.*
- 6.7 *Sagsomkostninger ved gruppesøgsmålet efter tilmeldingsmodellen, herunder sagsomkostninger til grupperepræsentanten, som retten pålægger de tilmeldte i gruppesøgsmålet.*
- 6.8 *Andre sagsomkostninger, såfremt disse på forhånd er godkendt eller ville være blevet godkendt af Alm. Brand.*

7 *Hvilke omkostninger er ikke dækket*

- 7.1 *Omkostninger, som ikke er afholdt med rimelig grund, f.eks. fordi sikrede ikke skønnes at have rimelig grund til at føre sagen, eller disse ikke står i rimeligt forhold til sagens genstand.*
- 7.2 *Sikredes egne omkostninger i forbindelse med sagens førelse, herunder rejseomkostninger og tabt arbejdsfortjeneste.*
- 7.3 *Omkostninger i forbindelse med tvangsfuldbyrdelse, arrest, fagedforbud, herunder sikkerhedsstillelse, samt sikkerhedsstillelse i forbindelse med gruppesøgsmål, medmindre disse er afholdt efter aftale med Alm. Brand.*
- 7.4 *Forsømmer sikrede eller den af sikrede valgte advokat at foretage, hvad der er påkrævet til twistens rette afgørelse såsom at give møde i retten eller at fremskaffe begæret bevis materiale, eller foretages handlinger, der er urimelige, vanskeliggør eller forsinker*

sagens gennemførelse, hæfter Alm. Brand kun i det omfang, hvori det godtgøres, at forsømmelsen har været uden indflydelse på sagens omkostninger.

8 Erstatning og selvrisiko

- 8.1 Erstatning ydes for de under punkt 6 nævnte omkostninger med fradrag af de omkostninger, der opnås betalt af modparten.
- 8.2 Erstatningspligten for en forsikringsbegivenhed er begrænset til 125.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- 8.3 Selvrisikoen udgør 5.000 kr. (indeksreguleres ikke).
- For småsager, jf. punkt 11a, beregnes ikke selvrisiko.
- 8.4 Såfremt sagen appelleres, gælder ovennævnte maksimum på 125.000 kr. (indeksreguleres ikke) for begge sager tilsammen.
- 8.5 Ved ankebehandling beregnes fornyet selvrisiko på 5.000 kr. (indeksreguleres ikke) for ankesagen.
- 8.6 Er antallet af sikrede i de i pkt. 8.7. og 8.10. nævnte tilfælde mere end 5, begrænses den samlede erstatning til et beløb svarende til det største maksimumbeløb ganget med 5. Selvrisiko beregnes ud fra den laveste af eventuel anvendte procentsatser, men udgør dog altid mindst det laveste selvrisiko- eller minimumsselvrisikobeløb ganget med 5.
- Hvis sagen appelleres, gælder den i første punktum fastsatte maksimumdækning for den samlede behandling. Omkostningerne erstattes særskilt for hver instans med fradrag af selvrisiko, herunder minimumsselvrisiko, for hver instans. Omkostningerne fordeles på alle retligt interesserede jf. pkt. 8.4. Erstatning henholdsvis selvrisiko fordeles ligeligt blandt de sikrede. Disse regler gælder også for tvister, som sluttet udenretligt og for tvister, der behandles i udlandet.
- 8.7 Har tvistens afgørelse betydning for andre end implicerede sikrede parter, fordeles omkostningerne ligeligt på alle retligt interesserede.
- 8.8 En tvist, hvor flere, der er sikret ved samme police, står på samme side, betragtes som en forsikringsbegivenhed. Det samme gælder en tvist og flere modparter, hvis påstande støttes på væsentligt samme faktiske kendsgerninger.
- 8.9 Acontoerstatning udlægges for positive udgifter, når disse er afholdt. Advokatsalærer betales, når dom er afsagt, selv om dommen appelleres. Advokaten skal dog forinden søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten.
- 8.10 Fører flere sikrede - i samme eller flere selskaber - sager, som har fælles oprindelse og opfylder betingelserne i Retsplejelovens kapitel 23 for kumulation, gælder bestemmelserne om maksimumdækning og om selvrisiko for hver enkelt af de sikrede, se dog punkt 8.6.
- For sikrede deltagere i gruppesøgsmålet, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, gælder samme regler som for kumulerede sager.

9 Fordeling af omkostninger

- 9.1 Sikrede skal give retten alle nødvendige oplysninger, for at retten kan tage stilling til spørgsmålet om tilkendelse af omkostninger hos modparten.
- 9.2 Ved forlig - uanset om disse indgås inden- eller udenretligt - skal spørgsmål om fordeling af sagens omkostninger begæres påkendt af retten eller godkendes af Alm. Brand, inden bindende aftaler indgås.

- 9.3 Ved voldgift forudsætter Alm Brand, at omkostningerne fordeles i overensstemmelse med principperne i Retsplejelovens kapitel 30.
- 9.4 Eventuelt tillagte omkostninger hos modparten skal komme Alm. Brand til gode. Sikrede, dennes advokat eller professionel rettergangsfuldmægtig, jf. punkt 11a, skal søge tillagte omkostninger indkrævet hos modparten. Er sådanne omkostninger uerholdelige, dækker Alm. Brand disse omkostninger med fradrag af eventuel selvrisiko, og Alm. Brand indtræder i sikredes ret.
- 9.5 Indgås forlig om betaling af hovedstol, renter og tilkendte omkostninger mod en saldokvittering, skal der ske forholdsmæssig fordeling af forligsbeløbet mellem på den ene side hovedstol og renter og på den anden side tilkendte omkostninger.

10 Merværdiafgift (moms)

- 10.1 I det omfang sikrede er momsregistreret og kan modregne momsbeløbet i sit momsregnskab, ydes der ikke erstatning for disse momsbeløb.

11 Valg af advokat

- 11.1 Dækningen er betinget af, at sikrede har søgt bistand hos advokat, der har påtaget sig sagen. I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, vælger grupperepræsentanten den sagsførende advokat. Sikrede vælger selv sin advokat blandt medlemmerne af Advokatsamfundet. For småsager gælder punkt 11a.
- 11.2 Når Alm. Brand har givet tilsagn om retshjælp, skal advokaten afstå fra at gøre salærkrav mv. gældende hos sikrede. Dette gælder dog ikke
- 11.2.1 selvrisiko og eventuelle beløb ud over dækningsmaksimum
- eller**
- 11.2.2 udgifter, aftalt med sikrede inden eller senest samtidigt med beslutningen om udgiftens afholdelse, når udgiften, på grund af sin type, falder uden for dækningen.
- 11.3 Nægter advokaten at afgive erklæring herom, kan der ikke give dækning.
- 11.4 Advokaten har direkte krav mod Alm. Brand på forsikringsydelse og kan ikke med bindende virkning for Alm. Brand indgå aftale om sit salær med sikrede.
- 11.5 Salæret beregnes i overensstemmelse med de retningslinier for sagsomkostninger i borgerlige sager, som følges af domstolene.
- Twister omfattet af Retsplejelovens kapitel 31 om offentlig advokatretshjælp afregnes i overensstemmelse med de deri anførte retningslinier.
- 11.6 Står sikrede og Alm. Brand på samme side, har Alm. Brand ret til at foretage advokatvalget.

11a Særlige regler for småsager

Sager med sagsgenstand under 50.000 kr. (indeksreguleres ikke) samt anerkendelsessøgsmål.

Beløbsgrænsen gælder fra 01.01.2008.

- 11a.1 Punkt 11.1 gælder ikke i sager, som behandles efter reglerne i Retsplejelovens kapitel 39 (småsagsproces).

Dækninger af salæromkostninger efter punkt 11.5 er betinget af, at sikrede har søgt bistand

hos en advokat eller en af Alm. Brand godkendt professionel rettergangsfuldmægtig, jf. Retsplejelovens § 260, stk. 5. Reglerne i punkterne 11.2 til 11.6 gælder i de tilfælde tilsvarende for professionelle rettergangsfuldmægtige som for advokater, der vælger efter reglerne i punkt 11.1.

Anvendelsen af professionel rettergangsfuldmægtig er afgrænset til bistand fra en rettergangsfuldmægtig, der erhvervsmæssigt repræsenterer en part. Bistanden skal være ydet som led i rettergangsfuldmægtigens erhvervsvirksomhed med indtægt for øje, og det vil normalt være en forudsætning, at den pågældende har særlige forudsætninger for at repræsentere parten ved en domsforhandling. *Bistand fra en parts familiemedlem, ven, nabo eller lignende, der ydes som en vennetjeneste, dækkes ikke.*

- 11a.2 Bortset fra retsafgift er eventuelle udgifter forud for hovedforhandlingen ikke omfattet af retshjælpsdækningen. Udgifter forbundet med hovedforhandlingen dækkes efter reglerne i punkt 11a.5.

Alm. Brand kan betinge dækningen af, at sikrede søger bistand hos advokat eller anden professionel rettergangsfuldmægtig. I disse tilfælde gælder reglerne i punkt 11.1.

- 11a.3 Alm. Brand kan til enhver tid betinge dækningen af, at der indgives anmodning til retten om, at sagens behandling sker efter almindelige procesregler, jf. Retsplejelovens § 402.
- 11a.4 En eventuel aftale mellem parterne om, hvorvidt en sag skal behandles efter reglerne om småsagsproces eller ej, skal på forhånd godkendes af Alm. Brand.
- 11a.5 Eventuelt salær til advokat eller den iht. Retsplejelovens § 260, stk. 5 og 6 anførte rettergangsfuldmægtige i sager, der føres efter småsagsprocessen, beregnes i overensstemmelse med landsretternes vejledende salærtakster for hovedforhandlingen i straffesager, jf. Retsplejelovens § 408.

12 Anmeldelse til Alm. Brand

- 12.1 Anmeldelse til Alm. Brand skal ske snarest.
- 12.2 Anmeldelse til Alm. Brand skal så vidt muligt indeholde:
- 12.2.1 Angivelse af modparten.
 - 12.2.2 Påstand (eventuelt tillige modpartens påstand).
 - 12.2.3 Kort sagsfremstilling med angivelse af de anbringender, hvorpå påstanden støttes. Alm. Brand kan endvidere, når det er nødvendigt af hensyn til sagens belysning, forlange dokumenter og bevisligheder forelagt. Endelig vil Alm. Brand kunne forlange en juridisk begrundelse for påstanden.
 - 12.2.4 Oplysning om, hvilke processkridt af udgiftskrævende art, der planlægges eller undtagelsesvis måtte være indledt.
 - 12.2.5 Advokatens eller den iht. Retsplejeloven. §260, stk. 5 og 6 anførte rettergangsfuldmægtiges erklæring om, at denne med hensyn til salærkrav m.m. (se punkt 11.4) vil holde sig til Alm. Brand.
 - 12.2.6 Eventuel dokumentation for, at betingelserne for at opnå fri proces er opfyldt.
 - 12.2.7 I gruppesøgsmål, hvor tilmeldingsmodellen anvendes, indgiver grupprepræsentantens advokat ud over de i punkt 12, stk. 2,1 - 6, nævnte oplysninger desuden en liste med oplysning om navn og retshjælpsdækning for hver af de enkelte gruppe-medlemmer i gruppesøgsmålet.
- 12.3 Anmeldelsen indgives af advokaten eller det i punkt 11.7. nævnte tilfælde af sikrede selv. For de i punkt 11a nævnte tilfælde indgives anmeldelse på særlig blanket for småsager.

Blanketten udarbejdes af F&P og kan bestilles, på www.forsikringenshus.dk, hos Alm.

Brand eller hos domstolene.

- 12.4 Under sagens gang giver advokaten Alm. Brand underretning om processkridt af væsentlig omkostningsmæssig betydning.
- 12.5 Alle anmeldelser sendes til Alm. Brand, Midtermolen 7, 2100 København Ø.

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

”Behandling af persondata”

Rialtoadvokater, cvr.nr. 74705316, Falkoner Allé 1, 2000 Frederiksberg, er juridisk ansvarlig i henhold til gældende regler for behandling af personoplysninger på ejerforeningens vegne.

Behandling og indsamling af oplysninger sker med henblik på at opkræve betalinger til foreningen og i øvrigt meddelelser fra foreningen og/eller administrator til medlemmerne. Behandlingen af personoplysninger begrænses til det, der er nødvendigt for at opfylde formålet, og omfatter navn, adresse, indflytningsdato, e-mail adresse samt eventuelt telefonnummer. Ved tinglysning af overtagelse af sikkerhedspant til ejerforeningen vil der dog tillige blive indhentet cpr-nr.

Rialtoadvokater bestræber sig på at sikre, at oplysningerne er rigtige og ajourførte, og sletter og berigtiger i fornødent omfang urigtige oplysninger.

I det omfang det ikke længere er nødvendigt for opfyldelse af ovenstående formål angående opkrævning m.v. vil oplysningerne blive slettet og/eller anonymiseret, hvilket dog senest sker 10 år efter fraflytning, jf. dansk rets almindelige forældelsesregler. Et indhentet cpr-nr. til brug for tinglysning af overtagelse af sikkerhedspant til ejerforeningen bliver dog slettet straks efter at den tinglysningsmæssige ekspedition er afsluttet. Tilsvarende bliver en eventuel forevist legitimation slettet straks efter forevisning, medmindre oplysningerne efter andre regler, f.eks. hvidvasklovgivningen, skal opbevares i længere tid.

Videregivelse af oplysninger sker uden videre i det omfang det er en direkte følge af administrationen af foreningen, f.eks. til varmeafregning m.v., og sker i så fald i henhold til databehandlingsaftaler indgået med de pågældende.

Som registreret har man ret til at få indsigt i sine personoplysninger og andre rettigheder knyttet hertil, så som retten til at få berigtiget urigtige personoplysninger, retten til at få slettet sine personoplysninger, retten til at flytte sine personoplysninger. Rettighederne kan dog være begrænset af andre forhold, og retten til sletning begrænses i det omfang formålet for behandlingen stadig er opfyldt, jf. ovenfor, og i øvrigt kan der ved udnyttelse af indsigtsretten i visse tilfælde blive opkrævet gebyr. Rialtoadvokater anvender i øvrigt ikke personoplysninger til markedsføring.

Du kan gøre brug af dine rettigheder i henhold til ovenstående og i øvrigt klage ved henvendelse til adv@rialtoadvokater.dk, med angivelse af ”persondata” i emnefeltet. Klage derudover kan ske til Datatilsynet. Kontaktoplysninger til Datatilsynet findes på Datatilsynets hjemmeside, www.datatilsynet.dk.”

E/F GI. Ladegaard - Byggeregnskab tagprojekt

PNP Byg	
Kontraktarbejder	33.945.575
Ekstraarbejder	<u>7.624.375</u>
PNP Byg total	41.569.950
JC Nedrivning - Miljøsanering	3.012.443
Bang & Beenfeldt - Rådgivning og ingeniørbistand	3.679.797
Bøgh & Helstrup - Undersøgelser svamp, råd og asbest	108.188
Advokat kontraktrådgivning	311.469
Byggesagsadministration	375.000
Diverse omkostninger	
Stiftelsesomkostninger m.m. byggekredit	10.000
Renter byggelån 2022-2024	2.181.814
Renter byggelån 2025, anslået	551.225
Alm brand entrepriseforsikring	130.941
Udgifter i alt	51.930.825
OBI-Media - Indtægt reklamer	- 654.183
Egenfinansiering af ekstraarbejder via drift	- 1.597.505
Byggeudgift til fordeling	<u>49.679.137</u>

Udsendt med skrivelse af 11.03.2025

Maling af vinduer. Ekstra ordinær opkrævning

adresse	fordel	total	1. okt 26	01-apr-27
Herman Triers Plads 6, st.th.	5,76	23.242,68	11.621,34	11.621,34
Herman Triers Plads 6, st.tv.	6,34	25.583,08	12.791,54	12.791,54
Herman Triers Plads 6, 1.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Herman Triers Plads 6, 1.th.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Herman Triers Plads 6, 2.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Herman Triers Plads 6, 2.th.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Herman Triers Plads 6, 3.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Herman Triers Plads 6, 3.th.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Herman Triers Plads 6, 4.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Herman Triers Plads 6, 4.th.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Herman Triers Plads 6, 5.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Herman Triers Plads 6, 5.th.	5,81	23.444,44	11.722,22	11.722,22
Herman Triers Plads 4, st.tv.	0,90	3.631,67	1.815,83	1.815,83
Herman Triers Plads 4, st.th.	5,35	21.588,25	10.794,12	10.794,12
Herman Triers Plads 4, 1.tv.	5,58	22.516,34	11.258,17	11.258,17
Herman Triers Plads 4, 1.th.	5,46	22.032,12	11.016,06	11.016,06
Herman Triers Plads 4, 2.tv.	5,58	22.516,34	11.258,17	11.258,17
Herman Triers Plads 4, 2.th.	5,46	22.032,12	11.016,06	11.016,06
Herman Triers Plads 4, 3.tv.	5,58	22.516,34	11.258,17	11.258,17
Herman Triers Plads 4, 3.th.	5,46	22.032,12	11.016,06	11.016,06
Herman Triers Plads 4, 4.tv.	5,58	22.516,34	11.258,17	11.258,17
Herman Triers Plads 4, 4.th.	5,46	22.032,12	11.016,06	11.016,06
Herman Triers Plads 4, 5.tv.	5,12	20.660,16	10.330,08	10.330,08
Herman Triers Plads 4, 5.th.	5,06	20.418,05	10.209,02	10.209,02
Herman Triers Plads 2, st.th.	6,74	27.197,16	13.598,58	13.598,58
Herman Triers Plads 2, st.tv.	5,81	23.444,44	11.722,22	11.722,22
Herman Triers Plads 2, 1.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Herman Triers Plads 2, 1.th.	7,15	28.851,59	14.425,79	14.425,79
Herman Triers Plads 2, 2.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Herman Triers Plads 2, 2.th.	7,15	28.851,59	14.425,79	14.425,79
Herman Triers Plads 2, 3.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Herman Triers Plads 2, 3.th.	7,15	28.851,59	14.425,79	14.425,79
Herman Triers Plads 2, 4.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Herman Triers Plads 2, 4.th.	7,15	28.851,59	14.425,79	14.425,79
Herman Triers Plads 2, 5.tv.	6,10	24.614,64	12.307,32	12.307,32
Herman Triers Plads 2, 5.th.	6,63	26.753,29	13.376,64	13.376,64
Kleinsgade 2, st.th.	5,23	21.104,03	10.552,01	10.552,01
Kleinsgade 2, st.tv.	8,49	34.258,74	17.129,37	17.129,37
Kleinsgade 2, 1.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Kleinsgade 2, 1.th.	8,37	33.774,51	16.887,26	16.887,26

Kleinsgade 2, 2.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Kleinsgade 2, 2.th.	8,37	33.774,51	16.887,26	16.887,26
Kleinsgade 2, 3.tv.	5,06	20.418,05	10.209,02	10.209,02
Kleinsgade 2, 3.th.	10,06	40.593,98	20.296,99	20.296,99
Kleinsgade 2, 4.tv.	6,69	26.995,40	13.497,70	13.497,70
Kleinsgade 2, 4.th.	8,37	33.774,51	16.887,26	16.887,26
Kleinsgade 2, 5.tv.	6,16	24.856,75	12.428,38	12.428,38
Kleinsgade 2, 5.th.	7,62	30.748,12	15.374,06	15.374,06
Åboulevard 7, 1.tv.	7,38	29.779,68	14.889,84	14.889,84
Åboulevard 7, 1.th.	8,72	35.186,83	17.593,41	17.593,41
Åboulevard 7, 2.tv.	7,38	29.779,68	14.889,84	14.889,84
Åboulevard 7, 2.th.	8,72	35.186,83	17.593,41	17.593,41
Åboulevard 7, 3.tv.	7,38	29.779,68	14.889,84	14.889,84
Åboulevard 7, 3.th.	8,72	35.186,83	17.593,41	17.593,41
Åboulevard 7, 4.tv.	7,38	29.779,68	14.889,84	14.889,84
Åboulevard 7, 4.th.	8,72	35.186,83	17.593,41	17.593,41
Åboulevard 7, 5.tv.	6,74	27.197,16	13.598,58	13.598,58
Åboulevard 7, 5.th.	7,96	32.120,09	16.060,04	16.060,04
Åboulevard 9, 1.th.	6,98	28.165,60	14.082,80	14.082,80
Åboulevard 9, 1.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Åboulevard 9, 2.th.	6,98	28.165,60	14.082,80	14.082,80
Åboulevard 9, 2.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Åboulevard 9, 3.th.	6,98	28.165,60	14.082,80	14.082,80
Åboulevard 9, 3.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Åboulevard 9, 4.th.	6,98	28.165,60	14.082,80	14.082,80
Åboulevard 9, 4.tv.	7,21	29.093,70	14.546,85	14.546,85
Åboulevard 9, 5.th.	6,40	25.825,20	12.912,60	12.912,60
Åboulevard 9, 5.tv.	6,57	26.511,18	13.255,59	13.255,59
Åboulevard 11, 1.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 11, 1.tv.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Åboulevard 11, 2.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 11, 2.tv.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Åboulevard 11, 3.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 11, 3.tv.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Åboulevard 11, 4.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 11, 4.tv.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Åboulevard 11, 5.th.	6,40	25.825,20	12.912,60	12.912,60
Åboulevard 11, 5.tv.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Åboulevard 13, 1.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 1.tv.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 2.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 2.tv.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68

Åboulevard 13, 3.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 3.tv.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13,, 4.th.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 4.tv.	7,03	28.367,36	14.183,68	14.183,68
Åboulevard 13, 5.th.	6,40	25.825,20	12.912,60	12.912,60
Åboulevard 13, 5.tv.	6,40	25.825,20	12.912,60	12.912,60
Julius Thomsens Gade 22, 1.tv.	8,95	36.114,92	18.057,46	18.057,46
Julius Thomsens Gade 22, 1.th.	10,46	42.208,05	21.104,03	21.104,03
Julius Thomsens Gade 22, 2.tv.	8,89	35.872,81	17.936,41	17.936,41
Julius Thomsens Gade 22, 2.th.	10,52	42.450,17	21.225,08	21.225,08
Julius Thomsens Gade 22, 3.tv.	8,87	35.792,11	17.896,05	17.896,05
Julius Thomsens Gade 22, 3.th.	10,49	42.329,11	21.164,55	21.164,55
Julius Thomsens Gade 22, 4.tv.	8,89	35.872,81	17.936,41	17.936,41
Julius Thomsens Gade 22, 4.th.	10,52	42.450,17	21.225,08	21.225,08
Julius Thomsens Gade 22, 5.tv.	8,26	33.330,64	16.665,32	16.665,32
Julius Thomsens Gade 22, 5.th.	9,71	39.181,66	19.590,83	19.590,83
Julius Thomsens Gade 20, st.th.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 20, st.tv.	5,47	22.072,47	11.036,24	11.036,24
Julius Thomsens Gade 20, 1.tv.	7,40	29.860,38	14.930,19	14.930,19
Julius Thomsens Gade 20, 1.th.	6,82	27.519,97	13.759,99	13.759,99
Julius Thomsens Gade 20, 2.tv.	7,40	29.860,38	14.930,19	14.930,19
Julius Thomsens Gade 20, 2.th.	6,82	27.519,97	13.759,99	13.759,99
Julius Thomsens Gade 20, 3.tv.	7,40	29.860,38	14.930,19	14.930,19
Julius Thomsens Gade 20, 3.th.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Julius Thomsens Gade 20, 4.tv.	7,40	29.860,38	14.930,19	14.930,19
Julius Thomsens Gade 20, 4.th.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Julius Thomsens Gade 20, 5.tv.	6,80	27.439,27	13.719,64	13.719,64
Julius Thomsens Gade 20, 5.th.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49
Julius Thomsens Gade 18, st.th.	5,12	20.660,16	10.330,08	10.330,08
Julius Thomsens Gade 18, st.tv.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 18, 1.tv.	6,51	26.269,07	13.134,53	13.134,53
Julius Thomsens Gade 18, 1.th.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 18, 2.tv.	6,51	26.269,07	13.134,53	13.134,53
Julius Thomsens Gade 18, 2.th.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 18, 3.tv.	6,51	26.269,07	13.134,53	13.134,53
Julius Thomsens Gade 18, 3.th.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 18, 4.tv.	6,51	26.269,07	13.134,53	13.134,53
Julius Thomsens Gade 18, 4.th.	7,44	30.021,79	15.010,90	15.010,90
Julius Thomsens Gade 18, 5.tv.	6,05	24.412,88	12.206,44	12.206,44
Julius Thomsens Gade 18, 5.th.	6,86	27.681,38	13.840,69	13.840,69
Julius Thomsens Gade 16, st.th.	6,39	25.784,84	12.892,42	12.892,42
Julius Thomsens Gade 16, st.tv.	6,28	25.340,97	12.670,49	12.670,49

Julius Thomsens Gade 16, 1.tv.	6,57	26.511,18	13.255,59	13.255,59
Julius Thomsens Gade 16, 1.th.	7,50	30.263,90	15.131,95	15.131,95
Julius Thomsens Gade 16, 2.tv.	6,57	26.511,18	13.255,59	13.255,59
Julius Thomsens Gade 16, 2.th.	7,50	30.263,90	15.131,95	15.131,95
Julius Thomsens Gade 16, 3.tv.	6,57	26.511,18	13.255,59	13.255,59
Julius Thomsens Gade 16, 3.th.	7,50	30.263,90	15.131,95	15.131,95
Julius Thomsens Gade 16, 4.tv.	6,57	26.511,18	13.255,59	13.255,59
Julius Thomsens Gade 16, 4.th.	7,50	30.263,90	15.131,95	15.131,95
Julius Thomsens Gade 16, 5.tv.	6,05	24.412,88	12.206,44	12.206,44
Julius Thomsens Gade 16, 5.th.	6,86	27.681,38	13.840,69	13.840,69
Julius Thomsens Gade 0, st.	56,30	227.181,02	113.590,51	113.590,51
		4.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00

991,28

Ekstra opkrævning

4.000.000,00

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 22. april 2014 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i "fastelavnslokalet" Herman Triers Plads 4-6.

Der var repræsenteret 73 af foreningens medlemmer, heraf 28 i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremstilling af forslag 5B angående tilladelse til forældre køb m.v. vedtaget på ordinær generalforsamling 3. april 2014 til eventuel endelig vedtagelse som følger:
"Udlejning til slægtinge i lige opad- og nedstigende linje (børn/forældre) samt søskende kan uanset det ovenfor (under pkt. A) anførte ske tidsubegrænset og uden opfyldelse af betingelsen om midlertidigt fravær, idet de ovenfor (under pkt. A) anførte bestemmelser vedrørende udlejning og godkendelse heraf i øvrigt stadig skal være gældende."
3. Eventuelt.

Ad punkt 1 – dirigent og referent.

Ole Bay-Schmith 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 2 – genfremstilling af forslag om tilladelse til udlejning til børn mv. (forældre køb).

Der blev henvist til det anførte ved indkaldelsen, at forslaget havde været til behandling på ordinær generalforsamling 3. april 2014 og der vedtaget med et flertal på mere end 2/3, og at forslaget som følge heraf ville kunne vedtages med et flertal på 2/3 på den ekstraordinære generalforsamling uanset repræsentationen af medlemmer.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at 52 medlemmer med et fordelingstal på 351,94 stemte for forslaget, mens 21 medlemmer med et fordelingstal på 150,97 stemte imod.



Forslaget havde derved opnået et flertal på mere end 2/3 efter antal såvel som efter fordelingstal, og dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var endeligt vedtaget.

Ad punkt 3 – eventuelt.

Der fremkom intet under dette punkt. – Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

København, den 7/5 2014

.....
Henrik Vagner

Som referent:

Frederiksberg, den 5/5 2014

.....
Jens Larsen



SPAR PÅ ENERGIEN I DIN BYGNING

- status og forbedringer

Energimærkningsrapport
EF Gammel Ladegaard - EMO 2021
Herman Triers Plads 2
1631 København V



Bygningens energimærke:



Gyldig fra 5. februar 2021
Til den 5. februar 2031.

Energimærkningsnummer 311493098



Energistyrelsen

ENERGIMÆRKET

FORMÅLET MED ENERGIMÆRKNINGEN

Energimærkning af bygninger har to formål:

1. Mærkningen synliggør bygningens energiforbrug og er derfor en form for varedeklaration, når en bygning eller lejlighed sælges eller udlejes.
2. Mærkningen giver et overblik over de energimæssige forbedringer, som er rentable at gennemføre – hvad de går ud på, hvad de koster at gennemføre, hvor meget energi og CO₂ man sparer, og hvor stor besparelse der kan opnås på el- og varmeregninger.

Mærkningen udføres af en energikonsulent, som måler bygningen op og undersøger kvaliteten af isolering, vinduer og døre, varmeinstallation m.v. På det grundlag beregnes bygningens energiforbrug under standardbetingelser for vejr, familiestørrelse, driftstider, forbrugsvaner m.v.

Det beregnede forbrug er en ret præcis indikator for bygningens energimæssige kvalitet – i modsætning til det faktiske forbrug, som naturligvis er stærkt afhængigt både af vejret og af de vaner, som bygningens brugere har. Nogle sparer på varmen, mens andre fyrer for åbne vinduer eller har huset fuldt af teenagere, som bruger store mængder varmt vand. Mærket fortæller altså om bygningens kvalitet – ikke om måden den bruges på, eller om vinteren var kold eller mild.



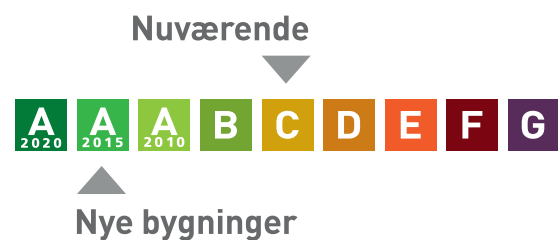
BYGNINGENS ENERGIMÆRKE

På energimærkningsskalaen vises bygningens nuværende energimærke.

Nye bygninger skal i dag som minimum leve op til energikravene for A2015.

Hvis de rentable energibesparelsesforslag gennemføres, vil bygningen få energimærke C

Hvis de energibesparelser, der kan overvejes i forbindelse med en renovering eller vedligeholdelse også gennemføres, vil bygningen få energimærke C



Årligt varmeforbrug

2.078,10 MWh fjernvarme	1.816.104 kr
Samlet energjudgift	1.816.104 kr
Samlet CO ₂ udledning	135,08 ton

BYGNINGEN

Her ses beskrivelsen af bygningen og energibesparelserne, som energikonsulenten har fundet. For de bygningsdele, hvor der er fundet energibesparelser, er der en beskrivelse af hvordan bygningen er i dag, og så selve besparelsesforslaget. For hvert besparelsesforslag er anført den årlige besparelse i kroner og i CO₂-udledningen, som forslaget vil medføre.

Hvis investeringen er rentabel, er investeringen også anført. Rentabilitet betyder, at energibesparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsen, skal udskiftes igen. Hvis dette ikke er tilfældet, anses investeringen ikke at være rentabel, og investeringen er ikke anført.

Man skal være opmærksom på, at der er en række besparelsesforslag, der i følge bygningsreglementet, skal gennemføres i forbindelse med renovering eller udskiftninger af bygningsdele eller bygningskomponenter.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Tag og loft	Investering	Årlig besparelse
<p>LOFT 5. salen er udført som mansard-konstruktion. Her er konstruktionen udført som let konstruktion i træ, tilsyneladende kun isoleret med ca. 1 cm massonitplade. Mod gade er der Cu-plader udvendigt.</p>		
<p>FORBEDRING Efterisolering af mansardkonstruktion. Der er regnet med at konstruktionen kan efterisoleres med ca. 100 mm mineraluld mellem nye bjælker og med effektiv dampspærre. I praksis er adgangsforholdene vanskelige og disse skal undersøges nærmere. Der kan måske isoleres med mere. Formodentlig vil en effektiv efterisolering kun kunne foretages i forbindelse med udskiftning af tag/mansard. Der er regnet med 678 m² á 1.000 kr. - i alt 678.000 kr. U-værdien er regnet forbedret fra 1,4 til 0,38. Inden udførelse skal arealer opmåles nærmere og det skal vurderes om installationer ligger i vejen. Tilbagebetalingstiden er relativ lang, men som supplerende motivation for forslaget gennemførelse kan nævnes: bedre komfort, forøgelse af bygningen værdi, mindre vedligeholdelse fremover og imødegåelse af stigende energipriser.</p>	678.000 kr.	41.100 kr. 4,04 ton CO ₂

Ydervægge	Investering	Årlig besparelse
<p>MASSIVE YDERVÆGGE Ydervægge er traditionelle teglstensvægge, formodentlig massive. Der er ikke udført boreprøver for at fastslå den aktuelle murkonstruktion. Murtykkelse er 60 cm nede og 36 cm oppe, gennemsnitligt 48 cm. Ved vindues-brystninger er murtykkelsen nogle steder lidt mindre, men her er der nogle steder udført en delvis efterisolering.</p>		

LETTE YDERVÆGGE

Kvistflunke er udført som let konstruktion med beklædning ud- og indvendig. Hulrum mellem beklædninger er formodentlig isoleret med ca. 50 mm mineraluld.

Vinduer, døre ovenlys mv.

Investering

Årlig
besparelse**VINDUER**

Vinduerne består hovedsageligt af oplukkelige 1-3 fags vinduer. Mod gade har nogle af vinduerne et fast midterparti. Altandøre er glasdøre.
Vinduerne er generelt energi-vinduer fra ca. 1997 mod gård og fra ca. 2004 mod gade.

YDERDØRE

Yderdøre i hovedtrapper er ældre og er forholdsvis utætte og har glasfelt med kun 1 lag glas.

Yderdøre i køkkentrapper er nyere og er forholdsvis tætte.

FORBEDRING

Udskiftning af yderdøre i hovedtrapper.
12 yderdørspartier udskiftes til nye døre med ruder med energiglas med varm kant.
Der er regnet med at U-værdien forbedres fra 4,8 til 1,2.
Der er regnet med 54 m² á 6.000 kr. - i alt 324.000 kr.
(Dørtelefoner og effektive dørpumper kan gøre forslaget dyrere).

Tilbagebetalingstiden er relativ lang, men som supplerende motivation for forslagets gennemførelse kan nævnes: bedre komfort, forøgelse af bygningen værdi, mindre vedligeholdelse fremover og imødegåelse af stigende energipriser.

Alternativt kan man nøjes med at udskifte ruderne i dørene og montere effektive tætningslister. Energibesparelsen skønnes så at udgøre 2/3 og prisen 1/2 af de i dette forslag forudsatte værdier.

324.000 kr.

11.500 kr.
1,13 ton CO₂**Gulve**

Investering

Årlig
besparelse**ETAGEADSKILLELSE**

Tagkonstruktionen er traditionel konstruktion med hanebåndsspær og tegltag.

Den klimamæssige afgrænsning udgøres af den vandrette etageadskillelse mellem 5. salen og loft. Her er konstruktionen traditionelt lukket bjælelag formodentlig med lerindskud og efterisoleret ved indblæsning af granulat i ukendt årstal (der indregnes en lidt dårligere U-værdi pga. alderen).

Etageadskillelse mod den uopvarmede kælder er udført som betondæk. Gulve er udført i træ og konstruktionen er formodentlig uisolert.
I forbindelse med erhvervsenhederne forekommer andre individuelle konstruktioner

og der er flere steder hvor det er almindelig træ-etageadskillelse.		
Portloft er tilsyneladende efterisoleret ved indblæsning af granulat.		
Karnapbunde er efterisoleret med ca. 100 mm.		
<p>FORBEDRING</p> <p>Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder.</p> <p>Der er regnet med at ca. 50 % af det samlede areal af kældre i bygningens grundplan er egnet til at efterisoleres nedefra (ca. 50 % er uegnet på grund af installationer eller bygningsmæssige forhold).</p> <p>Der monteres nedhængt loft i kældre på underside af etageadskillelse med ca. 70 mm mineraluld mellem nye bjælker, effektiv dampspærre og afsluttet med godkendt beklædning. Ændring af de tekniske installationer er ikke medregnet i investeringen. Denne løsning lever ikke op til kravene i Bygningsreglementet, men yderligere isolering vil medføre en noget koldere kælder, og der vil opstå problemer med for lav loftshøjde.</p> <p>I nogle områder vil der formodentlig kunne indblæses granulat.</p> <p>Der er regnet med 1.400 m² á 500 kr. - i alt 700.000 kr. U-værdien er regnet forbedret fra 1,2 til 0,4. Inden udførelse skal arealer opmåles nærmere og det skal vurderes om installationer ligger i vejen.</p> <p>Tilbagebetalingstiden er relativ lang, men som supplerende motivation for forslaget gennemførelse kan nævnes: bedre komfort, forøgelse af bygningens værdi, mindre vedligeholdelse fremover og imødegåelse af stigende energipriser.</p>	700.000 kr.	26.700 kr. 2,61 ton CO ₂

Ventilation

	Investering	Årlig besparelse
<p>VENTILATION</p> <p>Der er naturlig ventilation i ejendommen i form af oplukkelige vinduer. Der er generelt aftræksventiler for naturlig ventilation i WC-rum og i nogle køkkener. I nogle lejligheder er der opsat lokale udsugningsventilatorer.</p> <p>Der er mindre udsugningsanlæg i enkelte erhvervslejligheder. Disse indgår ikke i beregningerne, da de knytter sig til den enkelte lejers anvendelse af bygningen.</p> <p>Bygningen er normal tæt, da konstruktionssamlinger og fuger ved vindues- og døråbninger, samt tætningslister i vinduer og udvendige døre generelt er rimelig intakte.</p>		

VARMEANLÆG

Varmeanlæg

	Investering	Årlig besparelse
<p>FJERNVARME</p> <p>Varme og varmt vand produceres i 3 varmecentraler beliggende i kældere. Bygningen opvarmes med fjernvarme. Anlæggene er udført med isolerede (30 mm PUR) rør-varmevekslere, og er med indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet. Vekslere renses regelmæssigt.</p> <p>I varmecentral Åboulevard 9 (Å9) er veksler fabrikat Elge type BS/RF-42.</p> <p>I varmecentral Herman Triers Plads 2 (H2) er veksler fabrikat Reci type VT 120-3.</p> <p>I varmecentral Herman Triers Plads 6 (H6) er veksler fabrikat Reci type VT 120-3.</p> <p>Temperatursæt fjernvarme frem/retur aktuelt: 85/51 (Å9).</p> <p>Temperatursæt fjernvarme frem/retur aktuelt: 86/55 (H2).</p> <p>Temperatursæt fjernvarme frem/retur aktuelt: 86/55 (H6).</p> <p>Den gennemsnitlige afkøling af fjernvarmen har i den senest opgjorte periode (2019/2020) i de 3 centraler været ca. 27,6 gr., hvilket opfylder kravet fra fjernvarmeværket, dog var afkølingen i H6 kun 24,7 gr., hvilket ikke opfylder kravet og dermed medfører en straf på ca. 23.800 kr. (som dog tilsyneladende ikke er opkrævet).</p>		
<p>VARMEPUMPER</p> <p>Der er ikke installeret varmepumpe i ejendommen.</p> <p>Det er vurderet, at varmepumper på nuværende tidspunkt ikke er rentabelt for ejendommen. Såfremt energipriser og/eller tilskud ændrer sig væsentligt bør forholdene undersøges igen. Forslag er normalt ikke aktuelt i fjernvarmeområder.</p>		
<p>SOLVARME</p> <p>Der er ikke installeret vandbaseret solvarmeanlæg i ejendommen.</p> <p>Det er vurderet, at solvarmeanlæg på nuværende tidspunkt ikke er rentabelt for ejendommen. Såfremt energipriser og/eller tilskud ændrer sig væsentligt bør forholdene undersøges igen. Normalt installerer man ikke solvarme i fjernvarmeområder.</p>		

Varmefordeling

	Investering	Årlig besparelse
<p>VARMEFORDELING</p> <p>Den primære opvarmning af ejendommen sker via traditionelle radiatorer. Varmefordelingsrør er udført som 1-strengs anlæg. Der er øvre fordeling med rør på det kolde loft.</p> <p>Varmeanlægget er tilsyneladende uden strengreguleringsventiler.</p>		

<p>Det er ikke her muligt at opstille et fornuftigt samlet forslag for udskiftning af det eksisterende 1-strengsanlæg til et nyt 2-strengs. Forslaget kan normalt ikke tjene sig selv hjem i rene energibesparelser, og her i energimærkningen er det ikke tilladt/muligt at indregne forbedret afkøling og forøget komfort samt generel sparet vedligeholdelse. Der vil skulle udarbejdes et separat projekt for en udskiftning.</p>		
<p>VARMERØR Varmefordelingsrør i den uopvarmede kælder er gennemsnitligt udført som 1½" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 30 mm isolering. Rørdimensioner i kælderen varierer fra 1" til 3". Enkelte rørstrækninger og ventiler i kælderen mangler isolering. I den efterisoleringen skal restlevetiden vurderes.</p> <p>Varmefordelingsrør på loft er gennemsnitligt udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 20 mm isolering. Enkelte rørstrækninger og ventiler på loft mangler isolering.</p>		
<p>FORBEDRING Isolering af varmfeddelingsrør på loft. Isolering af uisolerede varmfeddelingsrør og ventiler på loft med 50 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred eller kapper på ventiler. U-værdien forbedres fra 1,49 til 0,17. Der regnes med 20 m á 250 kr. - i alt 5.000 kr. 1 ventil svarer til ca. 0,7 meter rør.</p>	5.000 kr.	4.300 kr. 0,42 ton CO ₂
<p>FORBEDRING Isolering af varmfeddelingsrør i kld. Isolering af uisolerede varmfeddelingsrør og ventiler i uopvarmet kælder med 50 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred eller kapper på ventiler. U-værdien forbedres fra 2,04 til 0,21. Der regnes med 20 m á 250 kr. - i alt 5.000 kr. 1 ventil svarer til ca. 0,7 meter rør.</p>	5.000 kr.	2.600 kr. 0,25 ton CO ₂
<p>FORBEDRING Efterisolering af varmfeddelingsrør på loft. Efterisolering af varmfeddelingsrør med ekstra 30 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred. U-værdien forbedres fra 0,28 til 0,17. Der regnes med 900 m á 175 kr. - i alt 157.500 kr.</p>	157.500 kr.	16.100 kr. 1,57 ton CO ₂
<p>FORBEDRING VED RENOVERING Efterisolering af varmfeddelingsrør i kælder. Efterisolering af varmfeddelingsrør med ekstra 30 mm mineraluldsmåtte afsluttet med pap og lærred. U-værdien forbedres fra 0,28 til 0,19. Der regnes med 700 m á 175 kr. - i alt 122.500 kr.</p>		4.500 kr. 0,44 ton CO ₂
<p>VARMEFDELINGSPUMPER</p>		

Å9:

På varmfordelingsanlægget i varmecentralen er monteret en pumpe med en effekt på 25-430 W i følge mærkeplade. Pumpen er af fabrikat Wilo type Stratos 50/1-9. Ved besigtigelsen var pumpen indstillet til en løftehøjde på 3,0 meter.

H2 og H6:

På varmfordelingsanlægget i varmecentralen er monteret en pumpe med en effekt på 25-590 W i følge mærkeplade. Pumpen er af fabrikat Wilo type Stratos 65/1-9.

AUTOMATIK

Der er monteret termostatiske reguleringsventiler på de fleste radiatorer til regulering af korrekt rumtemperatur.

I H2 og H6 er der monteret nyere automatikanlæg af fabrikat Danfoss ECL 310. I Å9 er der stadig monteret Trend CTS-styring, som dog ikke længere er på internettet. Disse sørger for udetemperaturkompensering og øvrig styring af anlæggene.

VARMT VAND

Varmt vand	Investering	Årlig besparelse
<p>VARMT VAND Varmtvandstemperatur er ca. 57 gr. C., men standard foreskriver at der beregnes ud fra 58 gr. C. Varmtvandsforbruget er som standard fastsat til 250 liter/m²/år.</p>		
<p>VARMTVANDSRØR Brugsvandsrør og cirkulationsledning i den uopvarmede kælder er gennemsnitligt udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 30 mm.</p> <p>Brugsvandsrør og cirkulationsledning på etagerne er gennemsnitligt udført som 3/4" stålrør. Rørene er uisoleret på etagerne.</p> <p>Brugsvandsrør og cirkulationsledning på loft er gennemsnitligt udført som 1" stålrør. Rørene er isoleret med ca. 20-30 mm.</p> <p>Anlægget er generelt udført med øvre fordeling, hvilket er uhensigtsmæssigt - både med hensyn til mulige vandskader og højt energitab. Der bør snarest udskiftes til et nyt rørsystem med nedre fordeling og tidssvarende isoleringstykkelser. Derfor opstilles der ikke forslag om efterisolering af brugsvandsrør.</p>		
<p>VARMTVANDSPUMPER Å9: På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret pumpe med en effekt på 12-310 W i følge mærkeplade. Pumpen er af fabrikat Wilo type Stratos 30/1-12. Ved besigtigelsen va pumpen indstillet til en løftehøjde på 4,1 meter.</p> <p>H2 og H6: På varmtvandsrør og cirkulationsledning er monteret en pumpe med en effekt på 3-45 W i følge mærkeplade. Pumpen er af fabrikat Wilo type Stratos Pico-Z 25/1-6.</p>		
<p>VARMTVANDSBEHOLDER Varmt brugsvand produceres via 2 stk. rørvekslere i hver varmecentral. Den ene veksler bruges som efterafkøling af fjernvarmevandet fra centralvarmeveksleren. Vekslere er isoleret med ca. 30-50 mm og renses regelmæssigt.</p> <p>I varmecentral Å9 er vekslere af fabrikat ELGE type BS/RF-22. I varmecentral H2 og H6 er vekslere fabrikat Armatec type JAD 6.50.</p> <p>Vekslere renses regelmæssigt.</p>		

EL

EL	Investering	Årlig besparelse
<p>BELYSNING</p> <p>De registrerede armaturer og lyskilder er ejendommens. Der registreres ikke belysning i lejlighederne.</p> <p>Udebelysning er blandede lyskilder med skumringsrelæ.</p> <p>Belysning på trapper er blandede lyskilder med trapperelæ.</p> <p>Belysning i kælder er primært lysstofrør noget med bevægelsesfølere resten med relæ.</p> <p>Belysning på loft er blandede ældre lyskilder med trapperelæ.</p> <p>Der pågår en løbende udskiftning til nyere lavenergi lyskilder. Denne udskiftning bør forceres (LED-teknologien er på nuværende tidspunkt at foretrække).</p> <p>Der kan ikke umiddelbart identificeres rentable energibesparende forslag indenfor belysning, men hvis der er fællesarealer, hvor beboerne "glemmer at slukke lyset", så anbefales det, at der installeres yderligere bevægelsesfølere i disse områder.</p>		
<p>SOLCELLER</p> <p>Der er ikke installeret solcelleanlæg i ejendommen.</p>		
<p>FORBEDRING</p> <p>Montage af nye solceller.</p> <p>Montering af solceller på tagflade helst mod syd. Det anbefales at der monteres solceller af typen Monokrystallinske silicium med et areal på ca. 40 kvm. Det bør undersøges om den eksisterende tagkonstruktion er egnet til den ekstra vægt fra solcellerne. En eventuel udgift til dette er ikke medtaget i forslagets økonomi.</p> <p>Forslaget kan være specielt relevant i forbindelse med en generel tagudskiftning, som er planlagt.</p>	180.000 kr.	10.300 kr. 1,33 ton CO ₂

ENERGIKONSULENTENS SUPPLERENDE KOMMENTARER

Ejendommen har opnået karakteren C på energimærkningskalaen.
Ejendommens indplacering i skalaen sker ud fra det beregnede/teoretiske energiforbrug.

Foreningens navn er EF Gl. Ladegaard. Nærværende energimærkningsrapport omfatter følgende adresser: Herman Triers Plads 2-6, Kleinsgade 2, Åboulevard 7-13 samt Julius Thomsens Gade 16-22. Ejendommen består fysisk af 1 fritliggende trekantformet bygning. Der er 6 beboelsesetager. Ejendommen er opført i 1932 og er senere løbende vedligeholdt/renoveret.

Energimærkning er baseret på gennemgang på stedet med bestyrelsesmedlem Henrik Sand Madsen. Der er (tidligere) hentet tegningsmateriale på byggesagsarkivet. Dokumentationen er ikke fuldstændig, hvilket er ganske normalt for en eksisterende bygning af den alder. Ved gennemgangen har der været adgang til et repræsentativt udsnit af ejendommens lejligheder. Der er kun besigtiget et mindre antal lejligheder.

Ejendommen anvendes til beboelse og erhverv (i en del af stueetagen).
Beregningsmæssigt betragtes hele ejendommen som bolig.

I kælder er der enkelte rum, som opvarmes lejlighedsvis.

Det er skønnet, at der i beregningen af ejendommen kan ses bort fra disse rum uden at energimærket påvirkes i væsentlig grad.

Der bør principielt monteres termostatiske reguleringsventiler på radiatorer, hvor disse mangler.
Tilbagebetalingstiden er typisk 3-4 år og komforten forbedres.

Der foretages ikke månedlige aflæsninger af forbrugene af varme, vand og fælles el og der føres ikke månedlige driftjournaler. Dette bør gøres, så driften af varmecentralen kan vurderes og utilsigtet forbrug kan opdages i tide.

Den samlede fjernvarmeudgift fordeles med:

Ca. 30 % til varmt vand efter haneandele.

Ca. 21 % til varme efter boligareal/fordelingstal.

Ca. 49 % til varme efter forbrug målt med individuelle målere.

Bygningens varmeanlæg kan sommerstoppes.

GENERELLE KOMMENTARER:

Energimærkningen er udført efter retningslinjerne i "Håndbog for energikonsulenter, version 2019".

Der er ved beregningerne benyttet de standard forenklinger, som håndbogen tillader.

Ved beregning af vinduesarealer er det faktiske vinduesareal pr. facade opmålt på tegninger/billeder og fordelt på 1 eller flere repræsentative standard-vinduer.

Der er ved gennemgang af ejendommen ikke udført destruktive indgreb i bygningsdele for at fastslå eller bekræfte de anførte isoleringsmængders tilstedeværelse. Der kan derfor forekomme afvigelser, der kan ændre det beregnede energiforbrug.

Anvendte oplysninger omkring bygningskonstruktion er hentet fra tegningsmaterialet. Der er ikke konstateret forhold, der danner grundlag for at betvivle rigtigheden af disse oplysninger. Hvor tegningsmaterialet eller en visuel gennemgang ikke har kunnet angive bygningskonstruktionen er det antaget at bygningskonstruktionen svarer til normal/lovlig byggeskik på opførelsestidspunktet.

Det skal bemærkes, at økonomi for energibesparende forslag er baseret på aktuelle energipriser. Ved stigende energipriser vil rentabiliteten forbedres.

Alle forslag er baseret på priser uden tilskud. Der er i efteråret 2020 åbnet op for en række tilskudsmuligheder, men disse må ikke indregnes her.

Hårde hvidevarer og besparelser på koldt vand er ikke længere omfattet af energimærkningsordningen. Følgende generelle energiråd kan dog oplyses i denne forbindelse:

Når der anskaffes nye hårde hvidevarer bør disse være af den bedste energiklasse (for tiden A+++).

Evt. eksisterende fælles vaskemaskine(r) kan ofte monteres med varmt brugsvand også, således at billig fjernvarme delvis erstatter dyr el. Når der skal købes ny tørretumbler kan man overveje at købe en model for gastilslutning (hvis der er gas i ejendommen).

Vandbesparelser kan generelt opnås ved anvendelse af termostatiske blandingsbatterier, 1-grebs batterier, luftindblandere (så vandet "fylder" mere), diverse vandstrømsbegrænsere og toiletter med 2-skyl.

Bygningens lejligheder

LEJLIGHEDSTYPER OG DERES GENNEMSNITLIGE VARMEUDGIFTER

Ca. 93-107 m² Bygning Hovedbygning	Adresse Type 1	m² 100	Antal 22	Kr./år 8.527
Ca. 112-117 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 2	m² 114	Antal 8	Kr./år 9.721
Ca. 121-128 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 3	m² 125	Antal 34	Kr./år 10.659
Ca. 136-139 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 4	m² 137	Antal 43	Kr./år 11.682
Ca. 141-149 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 5	m² 145	Antal 15	Kr./år 12.365
Ca. 154-157 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 6	m² 156	Antal 5	Kr./år 13.303
Ca. 162-166 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 7	m² 164	Antal 8	Kr./år 13.985
Ca. 180-184 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 8	m² 182	Antal 2	Kr./år 15.520
Ca. 193-194 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 9	m² 193	Antal 5	Kr./år 16.458
Ca. 766 m² Bygning Hovedbygning	Adresse 10	m² 766	Antal 1	Kr./år 65.321

Kommentar

Lejlighedernes gennemsnitsforbrug er fordelt på baggrund af det samlede oplyste forbrug, ud fra den enkelte lejligheds areal.

RENTABLE BESPARELSFORSLAG

Herunder vises forslag til energibesparelser der skønnes at være rentable at gennemføre. At være rentabel betyder her, at besparelsen kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen.

F.eks. hvis forslaget er udskiftning af en cirkulationspumpe, forventes pumpen at leve i 15 år, og besparelsesforslaget anses at være rentabel hvis besparelsen kan tilbagebetale investeringen over 15 år. Hvis besparelsesforslaget er efterisolering af en hulmur ved indblæsning af granulat, er levetiden 40 år, og besparelsesforslaget er rentabelt hvis investeringen kan tilbagebetales over 40 år.

For hvert besparelsesforslag vises investeringen, besparelsen i energi og besparelsen i kr. ved nedsættelsen af energiregningen.

Hvis besparelsesforslaget medfører, at forbruget af en given energiform stiger, så vil stigningen være anført med et minus foran. Det vil f.eks. typisk tilfældet ved udskiftning et oliefyr med en varmepumpe, hvor forbruget af olie erstattes med et elforbrug til varmepumpen.

Investering er med moms. Besparelser er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Investering	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Bygning				
Loft	Efterisolering af mansardkonstruktion.	678.000 kr.	61,87 MWh Fjernvarme 69 kWh Elektricitet	41.100 kr.
Yderdøre	Udskiftning af yderdøre i hovedtrapper.	324.000 kr.	17,28 MWh Fjernvarme 18 kWh Elektricitet	11.500 kr.
Etageadskillelse	Isolering af etageadskillelse mod uopvarmet kælder.	700.000 kr.	40,09 MWh Fjernvarme 43 kWh Elektricitet	26.700 kr.
Varmeanlæg				
Varmerør	Isolering af varmfordelingsrør på loft.	5.000 kr.	6,46 MWh Fjernvarme	4.300 kr.
Varmerør	Isolering af varmfordelingsrør i kld.	5.000 kr.	3,89 MWh Fjernvarme	2.600 kr.

Varmerør	Efterisolering af varmfordelingsrør på loft.	157.500 kr.	24,23 MWh Fjernvarme	16.100 kr.
----------	--	-------------	----------------------	------------

El

Solceller	Montage af nye solceller	180.000 kr.	4.665 kWh Elektricitet 2.096 kWh Elektricitet overskud fra solceller	10.300 kr.
-----------	--------------------------	-------------	--	------------

BESPARELSESFORSLAG VED RENOVERING ELLER REPARATIONER

Her vises besparelsesforslag hvor energibesparelsen ikke kan tilbagebetale investeringen inden de komponenter, der indgår i besparelsesforslaget, skal udskiftes igen. Det vil dog ofte være fordelagtigt at overveje disse besparelsesforslag hvis bygningen skal renoveres eller hvis der er bygningskomponenter, der alligevel skal udskiftes.

Investeringen til forslagene er ikke angivet, da investeringen vil afhænge af den konkrete renovering, som skal ske i forbindelse med besparelsesforslaget.

Besparelse er med moms og energiafgifter.

Emne	Forslag	Årlig besparelse i energienheder	Årlig besparelse
Varmeanlæg			
Varmerør	Efterisolering af varmfordelingsrør i kælder.	6,70 MWh Fjernvarme	4.500 kr.

BAGGRUNDSINFORMATION

BYGNINGSBESKRIVELSE

Hovedbygning

Adresse	Herman Triers Plads 2, 1631 København V
BBR nr	101-14344-1
Bygningens anvendelse i følge BBR	Etagebolig-bygning, flerfamiliehus eller to-familiehus
Opførelsesår	1932
År for væsentlig renovering	Ikke angivet
Varmeforsyning	Fjernvarme
Supplerende varme	Ingen
Boligareal i følge BBR	16542 m ²
Erhvervsareal i følge BBR	4945 m ²
Opvarmet bygningsareal	18792 m ²
Heraf tagetage opvarmet	2900 m ²
Heraf kælderetage opvarmet	0 m ²
Uopvarmet kælderetage	3200 m ²
Energimærke	C
Energimærke efter rentable besparelsesforslag	C
Energimærke efter alle besparelsesforslag	C

OPLYST FORBRUG INKL. MOMS OG AFGIFTER

Herunder vises det oplyste forbrug for afregningsperioderne.

Fjernvarme

Varmeudgifter	1.146.627 kr. i afregningsperioden
Fast afgift	447.964 kr. pr. år
Varmeforbrug	1.711,59 MWh Fjernvarme
Aflæst periode	02-04-2019 til 01-04-2020

OPLYST FORBRUG OMREGNET TIL NORMALÅRS FORBRUG

Her vises det oplyste forbrug omregnet til et normalt gennemsnitsår. Det er normalårets forbrug der kan sammenlignes med det beregnede forbrug.

Varmeudgifter	1.224.734 kr. pr. år
Fast afgift	447.964 kr. pr. år
Varmeudgift i alt	1.672.698 kr. pr. år
Varmeforbrug	1.828,18 MWh Fjernvarme
CO ₂ udledning	118,83 ton CO ₂ pr. år

KOMMENTARER TIL BYGNINGSBESKRIVELSEN

BBR-oplysninger er hentet fra www.boligejer.dk. Oplysningerne er ved stikprøver på stedet og ved hjælp af det foreliggende tegningsmateriale kontrolleret. Samlet set er der god overensstemmelse mellem det totale BBR-boligareal og det registrerede areal. Det er ejers ansvar at BBR er rigtig.

Det opvarmede areal fremkommer således.

Stue-etage:	3.092 m ²
1. sal:	3.200 m ²
2. sal:	3.200 m ²

3. sal:	3.200 m ²
4. sal:	3.200 m ²
5. sal:	2.900 m ²

I alt : 18.792 m²

Nogle lejligheder er registreret som erhverv men er i realiteten boliger uden bopælspligt. En væsentlig del af erhvervsarealet er uopvarmet areal i kælderen.

KOMMENTARER TIL DET OPLYSTE OG BEREGNEDE FORBRUG

Det oplyste/faktiske forbrug af varme andrager 1.828 MWh pr. år, svarende til 97 kWh/m².

Det beregnede/teoretiske forbrug af varme udgør 2.078 MWh pr. år, svarende til 111 kWh/m².

Begge tal er klimakorrigerede til normalårsforbrug, og begge tal indeholder energiforbrug til produktion af varmt brugsvand.

Der er god overensstemmelse mellem det faktiske og beregnede forbrug.

Det er ikke unormalt med en relativ stor afvigelse.

ANVENDTE PRISER INKL. AFGIFTER VED BEREGNING AF BESPARELSER

Ved beregning af energibesparelser anvendes nedenstående energipriser:

Fjernvarme.....	661,55 kr. per MWh
	441.337 kr. i fast afgift per år
Elektricitet til andet end opvarmning.....	2,20 kr. per kWh

Energiforbrug og energipriser er hentet fra seneste fjernvarme årsafregninger fra forsyningselskab og der er anvendt standard pris for el.

FORBEHOLD FOR PRISER PÅ INVESTERING I ENERGIBESPARELSER

Energimærkets besparelsesforslag er baseret på energikonsulentens erfaring og vurdering. Før energispareforslagene iværksættes, bør der altid indhentes tilbud fra flere leverandører. Desuden bør det undersøges, om der kræves en myndighedsgodkendelse.

HJÆLP TIL GENNEMFØRELSE AF ENERGIBESPARELSER

Energikonsulenten kan fortælle dig hvilke forudsætninger der er lagt til grund for de enkelte besparelsesforslag. På www.byggeriogenergi.dk kan du og din håndværker finde vejledninger til hvordan man energiforbedrer de forskellige dele af din bygning. På www.sparenergi.dk finder du, under forbruger, råd og værktøjer til energibesparelser i bygninger. Dit energiselskab kan i mange tilfælde være behjælpelig med gennemførelse af energibesparelser.

FIRMA

Firmanummer 600271

CVR-nummer 11181503

Varmekonsulenterne ApS

Carit Etlars Vej 10, 1814 Frederiksberg C

EMS@VAK.dk

tlf. 38874900

Ved energikonsulent

Emil Sørensen

KLAGEMULIGHEDER

Du kan som ejer eller køber af ejendommen klage over faglige og kvalitetsmæssige forhold vedrørende energimærkningen. Klagen skal i første omgang rettes til det certificerede energimærkningsfirma, der har udarbejdet mærkningen.

Klagen skal være modtaget hos det certificerede energimærkningsfirma, senest:

- 1 år efter energimærkningsrapportens dato, eller
- 1 år efter den overtagelsesdag, som er aftalt mellem sælger og køber, hvis bygningen efter indberetningen af energimærkningsrapporten har fået ny ejer, dog senest 6 år efter energimærkningsrapportens datering.

Klagen skal indgives på et skema, som er udarbejdet af Energistyrelsen. Dette skema finder du på <https://ens.dk/ansvarsomraader/energimaerkning-af-bygninger/klagevejledning>

Det certificerede energimærkningsfirma behandler klagen og meddeler skriftligt sin afgørelse af klagen til dig som klager. Det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse kan herefter påklages til Energistyrelsen. Dette skal ske inden 4 uger efter modtagelsen af det certificerede energimærkningsfirmas afgørelse af sagen.

Klagen kan i alle tilfælde indbringes af bygningens ejer, herunder i givet fald en ejerforening, en andelsforening, anpartsforening eller et boligselskab, ejere af ejerlejligheder, andelshavere, anpartshavere og aktionærer i et boligselskab, samt købere eller erhververe af energimærkede bygninger eller lejligheder.

Reglerne fremgår af §§ 38 og 39 i bekendtgørelse nr. 793 af 7. juli 2019 med senere ændringer.

Energistyrelsen fører tilsyn med energimærkningsordningen. Til brug for stikprøvekontrol af om energimærkningspligten er overholdt, kan Energistyrelsen indhente oplysninger i elektronisk form fra andre offentlige myndigheder om bygninger og ejerforhold mv. med henblik på at kunne foretage samkøring af registre i kontroløjemed.

Energistyrelsens adresse er:

Energistyrelsen
Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V
E-mail: ens@ens.dk

Energimærke

EF Gammel Ladegaard - EMO 2021
Herman Triers Plads 2
1631 København V



Energistyrelsen

Gyldig fra den 5. februar 2021 til den 5. februar 2031

Energimærkningsnummer 311493098

ALM. BRAND

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø

Telefon 35 47 48 40
almbrand.dk

Honestus & Partners Forsikringsm
Vandtårnsvej 62
2860 Søborg

Kundenr. 9604822876
Dato 22. juni 2021
Side 1 af 2

Forsikringstager:

E/F Gl. Ladegård
c/o Rialto Advokater
Falkoner Alle 1
2000 Frederiksberg

Oversigt over jeres erhvervsforsikringer i Alm. Brand Forsikring

Vi sender hermed oversigt over jeres forsikringer i Alm. Brand Forsikring. Oversigten har til hensigt at give jer et samlet overblik over jeres forsikringer.

Forsikringsoversigten er en oversigt over de fortløbende forsikringer, der er i kraft, og som fornys automatisk.

Har I spørgsmål?

Har I spørgsmål, eller vil I vide mere, bedes I kontakte jeres forsikringsmægler.

Med venlig hilsen

Alm. Brand Forsikring A/S

Forsikringsoversigt Erhverv

ALM. BRAND

Mæglercenter Erhverv
Midtermolen 7
2100 København Ø

Telefon 35 47 48 40
almbrand.dk

Kundenr. 9604822876

Side 2 af 2

Hvad viser forsikringsoversigten?

Denne oversigt viser E/F Gl. Ladegårds forsikringer knyttet til kundenummer 9604822876 i Alm. Brand pr. 22. juni 2021. Oversigten indeholder erhvervsforsikringer og privatforsikringer, der er oprettet i erhvervsregi.

Oversigten indeholder ikke korttidsforsikringer, livs- og pensionsprodukter, eller privatforsikringer uden for erhvervsregi.

Årlig pris for forsikringerne

I oversigten kan I se den årlige pris for forsikringerne. Prisen for de enkelte forsikringer er inklusive eventuelt tillæg for halv-, kvartårlig eller månedlig betaling, og prisen indeksreguleres pr. hovedforfald. Prisen vises uden lovpligtige afgifter til staten. Afgifterne vil fremgå af opkrævningen. Pris for motorkøretøjsforsikringer kan dog være inklusive lovpligtige afgifter som vi opkræver på statens vegne.

Prisen for forsikringerne gælder pr. 22. juni 2021. Vi har fastsat prisen på baggrund af de oplysninger, vi har registreret på jer.

Forsikringsoversigtens omfang

Oversigten viser de væsentligste informationer på de forsikringer, der er i kraft. Det fulde dækningsomfang på den enkelte forsikring fremgår af jeres police, i eventuelle klausuler, og i forsikringsbetingelserne. Jeres forsikring er i kraft, hvis den er betalt til tiden.

Jeres forsikringer:

Bygningsforsikring

Policenummer: 110726651

Forsikringssted:

Herman Triers Plads 2
1631 København V

Virksomhedsart: Ejerforening

Generel selvrisiko: 7.875 kr.*

Årlig pris: 242.860 kr.

Hovedforfald: 1. januar

Se police af: 21. juni 2021

Bygning: Beboelse**

Forsikringsform: Bygningen er forsikret til
nyværdi

Dækningsomfang:

Brand inklusive el-skade

Bygningskasko

Udvidet vandskade -

alene beboelse

Insekt og svamp

Udvidet rørskade

Restværdi

Hus- og grundejeransvar

Stikledning

Foreningsretshjælp

*Der kan være særskilt selvrisiko på enkelte dækninger.

**Sekundære bygninger fremgår ikke af forsikringsoversigten. Se police for fuldt dækningsomfang.

Forsikringsoversigt

E/F Gl. Ladegård

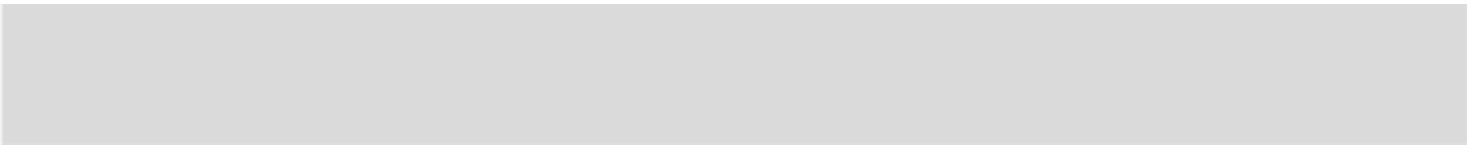
CVR. nr. 86014912

Falkoner Alle 1, 2000 Frederiksberg



Forsikringsoversigt

Omfattet	Forsikring af	Hos selskab	Præmie
Ja	Bygning	Alm Brand	kr.366.081,00
Ja	Bestyrelsesansvar	Lloyds	kr.4.920,00
Samlet:			kr.371.001,00



Bygningsforsikring

Alm Brand

		Forsikringssum		Honestus & Partners bemærkninger
Omfattet:	Bygninger	Omfattet:	1/1-årlig præmie:	kr.366.081,00
Ja	Hovedforfald	Ja		01.01.2027
Ja	Policenr	Ja		110 726 651
Ja	Selskabsnavn	Ja		Alm Brand
Ja	Flerårig	Ja		5 årig
Ja	Selvrisiko	Ja	8.113	Stikledning 4.057 Foreningsretshjælp 5.000
Ja	Matrikel nr.	Ja	5481 UDENBYS KLÆDEBO KVARTER	
Ja	Samlet areal	Ja	Bebygget areal 3.273 m2 5 etager med kælder og udnyttet tagetage.	2 carporte over 40 m2 1 skur/halvtag optil 25 m2
Ja	Opførelses år	Ja		1932
Ja	Hus og Grundejer	Ja	5.000.000	Maks 13.000.000 pr. år.
Ja	Forsikringssteder	Ja	Herman Triers Plads 2-6, Åboulevarden 7-13, Julius Thomsens Gade 16-22, Kleinsgade 2, 1631 København V	
Ja	Risikobeskrivelse	Ja	Ejerforening med butikker i stueetage	
Ja	All-risks, herunder brand og anden bygningskade	Ja		
Ja	Brand	Ja		
Ja	Anden bygningskade	Ja		
Ja	Vand	Ja		
Ja	El-skade	Ja		
Ja	Restværdi	Ja	50 procent	
Ja	Oprydning/forurening	Ja		
Fravalgt af kunden	Jordskade	Fravalgt af kunden		
Ja	Lovliggørelse	Ja		
Ja	Huslejetab (inkl. koncern relateret)	Ja	2.698.993	
Fravalgt af kunden	Glas/kumme inkl. skilte/lysbånd m.v.	Fravalgt af kunden		Og sanitet
Ja	Svamp/insekt	Ja		Råd er ikke dækket.

		Afskrivningsregler stikledning:	
Ja	Skjulte rør & stikledning	Ja	indtil 30 år - 100 % Indtil 40 år - 75 % Indtil 50 år - 50 % Over 50 år - 25 %
Fravalgt af kunden	Momsregistreret	Fravalgt af kunden	Ikke momsregistreret
Ja	Erstatningsprincip - Vælg	Ja	Nyværdi
Ja	Haveanlæg & bygningsudsmukning	Ja	275.642
Ja	Retshjælp	Ja	125.000
Ja	Nøgledækning	Ja	68.910
Ja	Vasketøj & Hærværk	Ja	13.782
Fravalgt af kunden	Skadedyr	Fravalgt af kunden	Ved indbrudstyveri på forsikringsstedet Hærværk er dækket i forbindelse med tyveriforsøg
Klausuler			
Ja	Arbejdsskade	Fravalgt af kunden	

E/F GL.LADEGAARD
C/O RIALTO ADVOKATER
FALKONER ALLE 1
2000 FREDERIKSBERG

Danske Bank
Storkunder Ejendomme Adm.
Bernstorffsgade 40
1577 København V
ste.adm@danskebank.dk
Telefon 55 85 02 11
Telefax 45 14 96 27
SWIFT-BIC: DABADKKK
www.danskebank.dk

15. april 2025

Side 1 af 10

Amortisationsoversigt for	Kontonr. 4816076110
- annuitetslån	Startdato: 15.04.2025
	Beløb i DKK
Restgæld:	28.805.765,00
Påløbne rente frem til startdato:	3.585,43

Beregningen er foretaget på følgende grundlag:

Pålydende rente:	4,700% pr. år - Variabelt
Debitorrente:	4,783%
Årlige omkostninger i procent:	4,8%
Rentemetode:	Faktiske dage /Faktiske dage
Rentetilskrivningstermin:	Hver 3. måned
Valørdato for ydelse:	Den anførte betalingsdato
Valørdato for rentetilskrivning/-betaling:	1. kalenderdag i efterfølgende måned

Det er forudsat, at

- der ikke sker ændringer i renten
- der ikke kommer andre omkostninger i løbetiden
- du og banken ikke indgår aftaler eller ændrer tilbagebetalingen i løbetiden

Såfremt der sker ændringer i ovennævnte forudsætninger, gælder oplysningerne i denne oversigt ikke længere.

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
15.04.2025			-28.805.765,00
15.04.2025		0,00	-28.805.765,00
28.05.2025	149.393,25		-28.656.371,75
30.06.2025	149.393,25	288.523,27	-28.795.501,77
31.07.2025	149.393,25		-28.646.108,52
29.08.2025	149.393,25		-28.496.715,27
30.09.2025	149.393,25	339.281,34	-28.686.603,36
31.10.2025	149.393,25		-28.537.210,11
28.11.2025	149.393,25		-28.387.816,86
30.12.2025	149.393,25		-28.238.423,61

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.12.2025		337.952,79	-28.576.376,40
30.01.2026	149.393,25		-28.426.983,15
27.02.2026	149.393,25		-28.277.589,90
31.03.2026	149.393,25	329.345,29	-28.457.541,94
30.04.2026	149.393,25		-28.308.148,69
29.05.2026	149.393,25		-28.158.755,44
30.06.2026	149.393,25	331.613,27	-28.340.975,46
31.07.2026	149.393,25		-28.191.582,21
31.08.2026	149.393,25		-28.042.188,96
30.09.2026	149.393,25	333.935,23	-28.226.730,94
30.10.2026	149.393,25		-28.077.337,69
30.11.2026	149.393,25		-27.927.944,44
30.12.2026	149.393,25		-27.778.551,19
31.12.2026		332.524,11	-28.111.075,30
29.01.2027	149.393,25		-27.961.682,05
26.02.2027	149.393,25		-27.812.288,80
31.03.2027	149.393,25	323.914,42	-27.986.809,97
30.04.2027	149.393,25		-27.837.416,72
31.05.2027	149.393,25		-27.688.023,47
30.06.2027	149.393,25	326.135,80	-27.864.766,02
30.07.2027	149.393,25		-27.715.372,77
31.08.2027	149.393,25		-27.565.979,52
30.09.2027	149.393,25	328.274,54	-27.744.860,81
29.10.2027	149.393,25		-27.595.467,56
30.11.2027	149.393,25		-27.446.074,31
30.12.2027	149.393,25		-27.296.681,06
31.12.2027		326.796,36	-27.623.477,42
31.01.2028	149.393,25		-27.474.084,17
29.02.2028	149.393,25		-27.324.690,92
31.03.2028	149.393,25	320.998,89	-27.496.296,56
28.04.2028	149.393,25		-27.346.903,31
31.05.2028	149.393,25		-27.197.510,06
30.06.2028	149.393,25	319.474,31	-27.367.591,12
31.07.2028	149.393,25		-27.218.197,87
31.08.2028	149.393,25		-27.068.804,62
29.09.2028	149.393,25	321.503,89	-27.240.915,26
31.10.2028	149.393,25		-27.091.522,01
30.11.2028	149.393,25		-26.942.128,76
29.12.2028	149.393,25	319.968,94	-27.112.704,45
31.01.2029	149.393,25		-26.963.311,20
28.02.2029	149.393,25		-26.813.917,95
28.03.2029	149.393,25		-26.664.524,70
30.03.2029		312.363,50	-26.976.888,20
30.04.2029	149.393,25		-26.827.494,95
31.05.2029	149.393,25		-26.678.101,70
29.06.2029	149.393,25	314.282,49	-26.842.990,94
31.07.2029	149.393,25		-26.693.597,69

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.08.2029	149.393,25		-26.544.204,44
28.09.2029	149.393,25	316.150,77	-26.710.961,96
31.10.2029	149.393,25		-26.561.568,71
30.11.2029	149.393,25		-26.412.175,46
28.12.2029	149.393,25		-26.262.782,21
31.12.2029		314.548,20	-26.577.330,41
31.01.2030	149.393,25		-26.427.937,16
28.02.2030	149.393,25		-26.278.543,91
29.03.2030	149.393,25	306.178,27	-26.435.328,93
30.04.2030	149.393,25		-26.285.935,68
29.05.2030	149.393,25		-26.136.542,43
28.06.2030	149.393,25	307.878,89	-26.295.028,07
31.07.2030	149.393,25		-26.145.634,82
30.08.2030	149.393,25		-25.996.241,57
30.09.2030	149.393,25	309.678,52	-26.156.526,84
31.10.2030	149.393,25		-26.007.133,59
29.11.2030	149.393,25		-25.857.740,34
30.12.2030	149.393,25		-25.708.347,09
31.12.2030		307.999,28	-26.016.346,37
31.01.2031	149.393,25		-25.866.953,12
28.02.2031	149.393,25		-25.717.559,87
31.03.2031	149.393,25	299.715,47	-25.867.882,09
30.04.2031	149.393,25		-25.718.488,84
30.05.2031	149.393,25		-25.569.095,59
30.06.2031	149.393,25	301.287,37	-25.720.989,71
31.07.2031	149.393,25		-25.571.596,46
29.08.2031	149.393,25		-25.422.203,21
30.09.2031	149.393,25	302.858,90	-25.575.668,86
31.10.2031	149.393,25		-25.426.275,61
28.11.2031	149.393,25		-25.276.882,36
30.12.2031	149.393,25		-25.127.489,11
31.12.2031		301.098,87	-25.428.587,98
30.01.2032	149.393,25		-25.279.194,73
27.02.2032	149.393,25		-25.129.801,48
31.03.2032	149.393,25	295.292,31	-25.275.700,54
30.04.2032	149.393,25		-25.126.307,29
31.05.2032	149.393,25		-24.976.914,04
30.06.2032	149.393,25	293.563,26	-25.121.084,05
30.07.2032	149.393,25		-24.971.690,80
31.08.2032	149.393,25		-24.822.297,55
30.09.2032	149.393,25	294.963,19	-24.967.867,49
29.10.2032	149.393,25		-24.818.474,24
30.11.2032	149.393,25		-24.669.080,99
30.12.2032	149.393,25		-24.519.687,74
31.12.2032		293.095,50	-24.812.783,24
31.01.2033	149.393,25		-24.663.389,99
28.02.2033	149.393,25		-24.513.996,74

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.03.2033	149.393,25	285.767,33	-24.650.370,82
29.04.2033	149.393,25		-24.500.977,57
31.05.2033	149.393,25		-24.351.584,32
30.06.2033	149.393,25	287.020,81	-24.489.211,88
29.07.2033	149.393,25		-24.339.818,63
31.08.2033	149.393,25		-24.190.425,38
30.09.2033	149.393,25	288.266,55	-24.329.298,68
31.10.2033	149.393,25		-24.179.905,43
30.11.2033	149.393,25		-24.030.512,18
30.12.2033	149.393,25	286.372,12	-24.167.491,05
31.01.2034	149.393,25		-24.018.097,80
28.02.2034	149.393,25		-23.868.704,55
31.03.2034	149.393,25	278.289,01	-23.997.600,31
28.04.2034	149.393,25		-23.848.207,06
31.05.2034	149.393,25		-23.698.813,81
30.06.2034	149.393,25	279.352,53	-23.828.773,09
31.07.2034	149.393,25		-23.679.379,84
31.08.2034	149.393,25		-23.529.986,59
29.09.2034	149.393,25	280.461,85	-23.661.055,19
31.10.2034	149.393,25		-23.511.661,94
30.11.2034	149.393,25		-23.362.268,69
29.12.2034	149.393,25	278.436,49	-23.491.311,93
31.01.2035	149.393,25		-23.341.918,68
28.02.2035	149.393,25		-23.192.525,43
30.03.2035	149.393,25	270.433,51	-23.313.565,69
30.04.2035	149.393,25		-23.164.172,44
31.05.2035	149.393,25		-23.014.779,19
29.06.2035	149.393,25	271.356,38	-23.136.742,32
31.07.2035	149.393,25		-22.987.349,07
31.08.2035	149.393,25		-22.837.955,82
28.09.2035	149.393,25	272.244,41	-22.960.806,98
31.10.2035	149.393,25		-22.811.413,73
30.11.2035	149.393,25		-22.662.020,48
28.12.2035	149.393,25		-22.512.627,23
31.12.2035		270.121,71	-22.782.748,94
31.01.2036	149.393,25		-22.633.355,69
29.02.2036	149.393,25		-22.483.962,44
31.03.2036	149.393,25	264.431,14	-22.599.000,33
30.04.2036	149.393,25		-22.449.607,08
30.05.2036	149.393,25		-22.300.213,83
30.06.2036	149.393,25	262.264,71	-22.413.085,29
31.07.2036	149.393,25		-22.263.692,04
29.08.2036	149.393,25		-22.114.298,79
30.09.2036	149.393,25	262.951,14	-22.227.856,68
31.10.2036	149.393,25		-22.078.463,43
28.11.2036	149.393,25		-21.929.070,18
30.12.2036	149.393,25		-21.779.676,93

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.12.2036		260.724,45	-22.040.401,38
30.01.2037	149.393,25		-21.891.008,13
27.02.2037	149.393,25		-21.741.614,88
31.03.2037	149.393,25	253.599,61	-21.845.821,24
30.04.2037	149.393,25		-21.696.427,99
29.05.2037	149.393,25		-21.547.034,74
30.06.2037	149.393,25	254.138,40	-21.651.779,89
31.07.2037	149.393,25		-21.502.386,64
31.08.2037	149.393,25		-21.352.993,39
30.09.2037	149.393,25	254.691,17	-21.458.291,31
30.10.2037	149.393,25		-21.308.898,06
30.11.2037	149.393,25		-21.159.504,81
30.12.2037	149.393,25		-21.010.111,56
31.12.2037		252.341,28	-21.262.452,84
29.01.2038	149.393,25		-21.113.059,59
26.02.2038	149.393,25		-20.963.666,34
31.03.2038	149.393,25	244.545,46	-21.058.818,55
30.04.2038	149.393,25		-20.909.425,30
31.05.2038	149.393,25		-20.760.032,05
30.06.2038	149.393,25	244.954,92	-20.855.593,72
30.07.2038	149.393,25		-20.706.200,47
31.08.2038	149.393,25		-20.556.807,22
30.09.2038	149.393,25	245.239,85	-20.652.653,82
29.10.2038	149.393,25		-20.503.260,57
30.11.2038	149.393,25		-20.353.867,32
30.12.2038	149.393,25		-20.204.474,07
31.12.2038		242.778,00	-20.447.252,07
31.01.2039	149.393,25		-20.297.858,82
28.02.2039	149.393,25		-20.148.465,57
31.03.2039	149.393,25	235.175,01	-20.234.247,33
29.04.2039	149.393,25		-20.084.854,08
31.05.2039	149.393,25		-19.935.460,83
30.06.2039	149.393,25	235.273,52	-20.021.341,10
29.07.2039	149.393,25		-19.871.947,85
31.08.2039	149.393,25		-19.722.554,60
30.09.2039	149.393,25	235.337,58	-19.808.498,93
31.10.2039	149.393,25		-19.659.105,68
30.11.2039	149.393,25		-19.509.712,43
30.12.2039	149.393,25	232.816,13	-19.593.135,31
31.01.2040	149.393,25		-19.443.742,06
29.02.2040	149.393,25		-19.294.348,81
28.03.2040	149.393,25		-19.144.955,56
30.03.2040		227.100,43	-19.372.055,99
30.04.2040	149.393,25		-19.222.662,74
31.05.2040	149.393,25		-19.073.269,49
29.06.2040	149.393,25	224.555,31	-19.148.431,55

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.07.2040	149.393,25		-18.999.038,30
31.08.2040	149.393,25		-18.849.645,05
28.09.2040	149.393,25	224.381,85	-18.924.633,65
31.10.2040	149.393,25		-18.775.240,40
30.11.2040	149.393,25		-18.625.847,15
28.12.2040	149.393,25		-18.476.453,90
31.12.2040		221.699,48	-18.698.153,38
31.01.2041	149.393,25		-18.548.760,13
28.02.2041	149.393,25		-18.399.366,88
29.03.2041	149.393,25	214.866,16	-18.464.839,79
30.04.2041	149.393,25		-18.315.446,54
29.05.2041	149.393,25		-18.166.053,29
28.06.2041	149.393,25	214.482,23	-18.231.142,27
31.07.2041	149.393,25		-18.081.749,02
30.08.2041	149.393,25		-17.932.355,77
30.09.2041	149.393,25	214.149,09	-17.997.111,61
31.10.2041	149.393,25		-17.847.718,36
29.11.2041	149.393,25		-17.698.325,11
30.12.2041	149.393,25		-17.548.931,86
31.12.2041		211.338,16	-17.760.270,02
31.01.2042	149.393,25		-17.610.876,77
28.02.2042	149.393,25		-17.461.483,52
31.03.2042	149.393,25	204.035,46	-17.516.125,73
30.04.2042	149.393,25		-17.366.732,48
30.05.2042	149.393,25		-17.217.339,23
30.06.2042	149.393,25	203.423,09	-17.271.369,07
31.07.2042	149.393,25		-17.121.975,82
29.08.2042	149.393,25		-16.972.582,57
30.09.2042	149.393,25	202.759,83	-17.025.949,15
31.10.2042	149.393,25		-16.876.555,90
28.11.2042	149.393,25		-16.727.162,65
30.12.2042	149.393,25		-16.577.769,40
31.12.2042		199.813,97	-16.777.583,37
30.01.2043	149.393,25		-16.628.190,12
27.02.2043	149.393,25		-16.478.796,87
31.03.2043	149.393,25	192.608,59	-16.522.012,21
30.04.2043	149.393,25		-16.372.618,96
29.05.2043	149.393,25		-16.223.225,71
30.06.2043	149.393,25	191.755,02	-16.265.587,48
31.07.2043	149.393,25		-16.116.194,23
31.08.2043	149.393,25		-15.966.800,98
30.09.2043	149.393,25	190.883,24	-16.008.290,97
30.10.2043	149.393,25		-15.858.897,72
30.11.2043	149.393,25		-15.709.504,47
30.12.2043	149.393,25		-15.560.111,22
31.12.2043		187.777,44	-15.747.888,66
29.01.2044	149.393,25		-15.598.495,41

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
29.02.2044	149.393,25		-15.449.102,16
31.03.2044	149.393,25	182.184,86	-15.481.893,77
29.04.2044	149.393,25		-15.332.500,52
31.05.2044	149.393,25		-15.183.107,27
30.06.2044	149.393,25	179.095,68	-15.212.809,70
29.07.2044	149.393,25		-15.063.416,45
31.08.2044	149.393,25		-14.914.023,20
30.09.2044	149.393,25	177.885,59	-14.942.515,54
31.10.2044	149.393,25		-14.793.122,29
30.11.2044	149.393,25		-14.643.729,04
30.12.2044	149.393,25	174.692,28	-14.669.028,07
31.01.2045	149.393,25		-14.519.634,82
28.02.2045	149.393,25		-14.370.241,57
31.03.2045	149.393,25	168.210,93	-14.389.059,25
28.04.2045	149.393,25		-14.239.666,00
31.05.2045	149.393,25		-14.090.272,75
30.06.2045	149.393,25	166.761,49	-14.107.640,99
31.07.2045	149.393,25		-13.958.247,74
31.08.2045	149.393,25		-13.808.854,49
29.09.2045	149.393,25	165.299,72	-13.824.760,96
31.10.2045	149.393,25		-13.675.367,71
30.11.2045	149.393,25		-13.525.974,46
29.12.2045	149.393,25	161.910,09	-13.538.491,30
31.01.2046	149.393,25		-13.389.098,05
28.02.2046	149.393,25		-13.239.704,80
30.03.2046	149.393,25	155.089,86	-13.245.401,41
30.04.2046	149.393,25		-13.096.008,16
31.05.2046	149.393,25		-12.946.614,91
29.06.2046	149.393,25	153.379,56	-12.950.601,22
31.07.2046	149.393,25		-12.801.207,97
31.08.2046	149.393,25		-12.651.814,72
28.09.2046	149.393,25	151.573,53	-12.653.995,00
31.10.2046	149.393,25		-12.504.601,75
30.11.2046	149.393,25		-12.355.208,50
28.12.2046	149.393,25		-12.205.815,25
31.12.2046		148.021,29	-12.353.836,54
31.01.2047	149.393,25		-12.204.443,29
28.02.2047	149.393,25		-12.055.050,04
29.03.2047	149.393,25	141.341,61	-12.046.998,40
30.04.2047	149.393,25		-11.897.605,15
31.05.2047	149.393,25		-11.748.211,90
28.06.2047	149.393,25	139.317,67	-11.738.136,32
31.07.2047	149.393,25		-11.588.743,07
30.08.2047	149.393,25		-11.439.349,82
30.09.2047	149.393,25	137.229,21	-11.427.185,78
31.10.2047	149.393,25		-11.277.792,53
29.11.2047	149.393,25		-11.128.399,28

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
30.12.2047	149.393,25		-10.979.006,03
31.12.2047		133.507,03	-11.112.513,06
31.01.2048	149.393,25		-10.963.119,81
28.02.2048	149.393,25		-10.813.726,56
31.03.2048	149.393,25	128.036,00	-10.792.369,31
30.04.2048	149.393,25		-10.642.976,06
29.05.2048	149.393,25		-10.493.582,81
30.06.2048	149.393,25	124.275,69	-10.468.465,25
31.07.2048	149.393,25		-10.319.072,00
31.08.2048	149.393,25		-10.169.678,75
30.09.2048	149.393,25	121.873,29	-10.142.158,79
30.10.2048	149.393,25		-9.992.765,54
30.11.2048	149.393,25		-9.843.372,29
30.12.2048	149.393,25		-9.693.979,04
31.12.2048		117.960,69	-9.811.939,73
29.01.2049	149.393,25		-9.662.546,48
26.02.2049	149.393,25		-9.513.153,23
31.03.2049	149.393,25	111.844,99	-9.475.604,97
30.04.2049	149.393,25		-9.326.211,72
31.05.2049	149.393,25		-9.176.818,47
30.06.2049	149.393,25	109.225,05	-9.136.650,27
30.07.2049	149.393,25		-8.987.257,02
31.08.2049	149.393,25		-8.837.863,77
30.09.2049	149.393,25	106.410,51	-8.794.881,03
29.10.2049	149.393,25		-8.645.487,78
30.11.2049	149.393,25		-8.496.094,53
30.12.2049	149.393,25		-8.346.701,28
31.12.2049		102.304,00	-8.449.005,28
31.01.2050	149.393,25		-8.299.612,03
28.02.2050	149.393,25		-8.150.218,78
31.03.2050	149.393,25	96.126,83	-8.096.952,36
29.04.2050	149.393,25		-7.947.559,11
31.05.2050	149.393,25		-7.798.165,86
30.06.2050	149.393,25	93.051,03	-7.741.823,64
29.07.2050	149.393,25		-7.592.430,39
31.08.2050	149.393,25		-7.443.037,14
30.09.2050	149.393,25	89.867,35	-7.383.511,24
31.10.2050	149.393,25		-7.234.117,99
30.11.2050	149.393,25		-7.084.724,74
30.12.2050	149.393,25	85.622,58	-7.020.954,07
31.01.2051	149.393,25		-6.871.560,82
28.02.2051	149.393,25		-6.722.167,57
29.03.2051	149.393,25		-6.572.774,32
31.03.2051		79.538,62	-6.652.312,94
28.04.2051	149.393,25		-6.502.919,69
31.05.2051	149.393,25		-6.353.526,44
30.06.2051	149.393,25	76.103,78	-6.280.236,97

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.07.2051	149.393,25		-6.130.843,72
31.08.2051	149.393,25		-5.981.450,47
29.09.2051	149.393,25	72.571,79	-5.904.629,01
31.10.2051	149.393,25		-5.755.235,76
30.11.2051	149.393,25		-5.605.842,51
29.12.2051	149.393,25	68.083,65	-5.524.532,91
31.01.2052	149.393,25		-5.375.139,66
29.02.2052	149.393,25		-5.225.746,41
29.03.2052	149.393,25	62.716,84	-5.139.070,00
30.04.2052	149.393,25		-4.989.676,75
29.05.2052	149.393,25		-4.840.283,50
28.06.2052	149.393,25	58.174,04	-4.749.064,29
31.07.2052	149.393,25		-4.599.671,04
30.08.2052	149.393,25		-4.450.277,79
30.09.2052	149.393,25	54.283,92	-4.355.168,46
31.10.2052	149.393,25		-4.205.775,21
29.11.2052	149.393,25		-4.056.381,96
30.12.2052	149.393,25		-3.906.988,71
31.12.2052		49.591,98	-3.956.580,69
31.01.2053	149.393,25		-3.807.187,44
28.02.2053	149.393,25		-3.657.794,19
31.03.2053	149.393,25	44.063,94	-3.552.464,88
30.04.2053	149.393,25		-3.403.071,63
30.05.2053	149.393,25		-3.253.678,38
30.06.2053	149.393,25	39.799,59	-3.144.084,72
31.07.2053	149.393,25		-2.994.691,47
29.08.2053	149.393,25		-2.845.298,22
30.09.2053	149.393,25	35.399,89	-2.731.304,86
31.10.2053	149.393,25		-2.581.911,61
28.11.2053	149.393,25		-2.432.518,36
30.12.2053	149.393,25		-2.283.125,11
31.12.2053		30.471,39	-2.313.596,50
30.01.2054	149.393,25		-2.164.203,25
27.02.2054	149.393,25		-2.014.810,00
31.03.2054	149.393,25	24.984,86	-1.890.401,61
30.04.2054	149.393,25		-1.741.008,36
29.05.2054	149.393,25		-1.591.615,11
30.06.2054	149.393,25	20.304,62	-1.462.526,48
31.07.2054	149.393,25		-1.313.133,23
31.08.2054	149.393,25		-1.163.739,98
30.09.2054	149.393,25	15.517,66	-1.029.864,39
30.10.2054	149.393,25		-880.471,14
30.11.2054	149.393,25		-731.077,89
30.12.2054	149.393,25		-581.684,64
31.12.2054		10.334,38	-592.019,02
29.01.2055	149.393,25		-442.625,77
26.02.2055	149.393,25		-293.232,52

Betalingsdato/ rentetilskrivningsdato:	Ydelse:	Rentetilskrivning:	Restgæld:
31.03.2055	149.393,25	4.994,95	-148.834,22
30.04.2055	149.390,00	555,78	0,00
Antal ydelser i alt:			360

GÆLDSBREV - Foreninger
 Annuitetslån med variabel rente - foreninger/forbruger

Bankens eksemplar

Side 1 af 9

Kredittype: Danske Lån

Konto: 4816076110

Reference: 0086014912

Kreditgiver Danske Bank A/S
 Storkunder Ejendomme Administrator
 Lersø Parkallé 100
 2100 København Ø

Låntager E/F Gl.Ladegaard **Kundenummer: 008601-4912**
 c/o Rialto Advokater
 Falkoner Alle 1
 2000 Frederiksberg

Hvis der er flere låntagere, gælder gældsbevets vilkår for hver enkelt låntager.

Samlet kreditbeløb	Hovedstol (det lånte beløb)	DKK	51.000.000,00
	Stiftelsesomkostninger	DKK	0,00
	Samlet kreditbeløb (beløb til udbetaling efter fradrag af stiftelsesomkostninger)	DKK	51.000.000,00

Beløbet indsættes på konto 4816078245.

Gældsbevets indhold Dette gælds brev består af

- Del 1 Individuelle betingelser
- Del 2 Kreditoplysninger
- Del 3 Almindelige forretningsbetingelser - forbrugere
- Del 4 Information om fortrydelsesret

For lånet gælder Del 1-4. Del 3 Almindelige forretningsbetingelser - forbrugere gælder i det omfang, andet ikke er aftalt i Del 1 Individuelle betingelser.

Del 1 Individuelle betingelser

Tilbagebetaling af lånet og løbetid Låntager betaler det lånte beløb og renter tilbage med 359 ydelser på DKK 234.200,00, som forfalder den sidste bankdag hver måned, første gang dog den 29. november 2024 og en sidste ydelse på DKK 140.995,95, som forfalder den 30. oktober 2024.

Det er aftalt, at banken hæver ydelser og eventuelle gebyrer fra konto 8638268.

Rente**Renten og rentefastsættelse**

For lånet betaler låntager en variabel rente. At renten er variabel betyder, at banken kan ændre renten.

Udlånsrenten er for tiden 3,7000 procent pr. år. Renten beregnes efter bankens til enhver tid gældende vilkår for lån af denne type. Oplysning om debitorrenten findes i Del 2 Kreditoplysninger.

Renten er fastsat inden for det rentespænd, som banken for tiden benytter for denne kredittype.

Banken har som et led i rentefastsættelsen gennemgået låntagers forhold og behov, hvad angår løbetid, afdragsprofil og låneformål. Ved fastsættelse af renten har banken lagt særlig vægt på

- låntagers størrelse, antal af medlemmer og beliggenhed
- lån og kreditter i banken
- beholdning af værdipapirer i depot i banken
- eventuelle øvrige forretningsforbindelser med og tilknytning til banken
- låntagers seneste regnskaber samt relevant budget
- låneoptagelsen er vedtaget på generalforsamling, jf. låntagers vedtægter
- eventuel sikkerhedsstillelse
- at lånet er ydet som låntype Danske Lån

Beregning og tilskrivning af rente

Renten bliver beregnet bagud hver den 31/3, 30/6, 30/9 og 31/12 og tilskrevet den sidste bankdag i de nævnte kvartalsmåneder. Første rentetilskrivning er ved udgangen af dette kvartal.

Ændringer

Renten bliver ændret efter bankens til enhver tid gældende satser og vilkår for denne kredittype. Banken kan dog også ændre renten, hvis der ændres væsentligt i det grundlag, låntagers individuelle rentevilkår blev fastsat på, herunder hvis kredittypen ændres.

I Del 3 Almindelige forretningsbetingelser - forbrugere står der mere om, hvordan banken kan ændre renten.

Oplysningspligt over for banken

Låntager har pligt til at oplyse banken om sine økonomiske forhold, hvis banken beder om det. Det gælder også, selvom banken ikke forlangte at få oplysningerne, da lånet blev bevilget. Banken kan derfor forlange at få f.eks. regnskabsoplysninger og regnskaber, formueopgørelse, budgetter, lejelister og andre oplysninger, herunder administratorskift, der efter bankens skøn er nødvendige for at belyse låntagers økonomiske forhold.

Ændrer låntager adresse, skal låntager oplyse den nye adresse til banken.

Oplysning til tredjemandspantsætter /kautionist

Jeg bekræfter, at banken kan udlevere

- en kopi af min seneste årsopgørelse fra skattemyndighederne
- kopier af mine tre seneste lønsedler eller tilsvarende dokumentation for min indkomst, f.eks. seneste årsregnskab, hvis jeg er erhvervsdrivende
- en oversigt over mit engagement i Danske Bank

til kautionister/tredjemandspantsættere. Oversigten over mit engagement udleveres kun, hvis en kautionist/tredjemandspantsætter, anmoder om den.

Derudover giver jeg samtykke til, at banken

- hvert år sender en opgørelse over restgælden på sikrede lån til kautionist/tredjemandspantsætter
- underretter kautionist/tredjemandspantsætter om eventuel henstand og restancer på sikrede lån
- til enhver tid kan oplyse saldoen på lånet til kautionist/tredjemandspantsætter.

Sikkerhed for lånet

Har banken pant i bil, båd eller i andet løsøre eller i fast ejendom, har pantsætter pligt til at kasko- og/eller brandforsikre det pantsatte.

Har banken pant i bil, båd eller i andet løsøre eller i fast ejendom og omfatter pantet kaskoforsikring og/eller brandforsikring, betaler låntager den præmie, der til enhver tid er fastsat af forsikringsselskabet.

Er sikkerheden stillet af tredjemand, har låntager pligt til at betale forsikringspræmien, hvis den ikke betales af tredjemand.

Låntager skal være opmærksom på, at pant, låntager tidligere har stillet over for banken til sikkerhed for opfyldelse af andre af sine forpligtelser, også ligger til sikkerhed for lånet.

Betalingsproblemer

Får låntager problemer med at betale, skal låntager kontakte banken for at drøfte mulighederne for en løsning på låntagers betalingsproblemer.

Opsigelse

Låntager kan altid betale restgælden helt eller delvist tilbage til banken.

Banken kan opsiges lånet med tre måneders varsel, hvis der er en saglig begrundelse. Det gælder også, selvom der er indgået en afviklingsaftale.

Misligholdelse og andre forfaldsgrunde

Lånet forfalder til betaling, hvis

a)

- noget beløb ifølge dette gældsbrief ikke bliver betalt rettidigt
- låntager udsættes for udlæg eller arrest
- låntager indleder forhandling om frivillig akkord
- låntager flytter uden for landets grænser og ikke inden fraflytningen har indgået en aftale med banken om, hvordan lånet skal afvikles
- værdien af en sikkerhed, låntager eller tredjemand har stillet i aktier, obligationer, valuta, pantebreve, andre kursfølsomme værdipapirer eller i finansielle aktiver, bliver væsentligt forringet, og der ikke inden 14 dage stilles supplerende sikkerhed, der er tilfredsstillende for banken
- låntager ikke oplyser banken om sine økonomiske forhold, som anført ovenfor under punktet "Oplysningspligt over for banken"
- forsikringer for pantsatte effekter ikke holdes i kraft, og pantsætter ikke efter, at banken har sendt skriftlig opfordring til at berigtige forholdet, har fremvist kvittering for, at forholdet er berigtiget

og

b)

låntager herefter har modtaget et skriftligt påkrav fra banken om indfrielse af lånet. Påkravet vil indeholde et varsel på 10 dage til at indfri lånet.

Lånet forfalder dog til betaling uden påkrav og skal betales tilbage straks, hvis

- låntager undlader at betale sin gæld, som den forfalder, kommer under rekonstruktion, erklæres konkurs eller indleder forhandling om gældssanering
- låntager ophører som følge af opløsning eller ved fusion med en anden forening eller spaltning
- jeg efter bankens opfattelse handler i strid med gældende lovgivning eller anden regulering.

Låntager skal være opmærksom på, at misligholdelse af lånet kan medføre, at der påløber yderligere omkostninger. Det kan f.eks. være betaling af forsikringspræmier, der knytter sig til pantsatte sikkerheder, retsafgifter, juridisk bistand, gebyrer mv.

Retsforfølgning	Gælds brevet kan tjene som grundlag for umiddelbar tvangsfuldbyrdelse, jf. retsplejelovens § 478, stk. 1. Det betyder, at banken ifølge loven ikke behøver at opnå en dom for at inddrive gælden.
Fortrydelsesret	Hvis låntager fortryder lånet, skal låntager betale det samlede kreditbeløb med tillæg af påløbne renter tilbage til banken. Der påløber DKK 5.169,86 i rente pr. dag i fortrydelsesretsperioden, forudsat at der ikke sker renteændringer i perioden. Der kan være yderligere omkostninger forbundet med at fortryde lånet. Læs om omkostninger, frister og procedurer i forbindelse med fortrydelsesretten i Del 4 Information om fortrydelsesret.
Særlige bestemmelser	Ejerforeningen hæfter som debitor på fælleslånet. Endvidere hæfter de medlemmer af ejerforeningen, som er med i fælleslånet, pro rata efter fordelingstal. Medlemmer, som ikke er med i fælleslånet eller som efterfølgende indfrier deres andel af fælleslånet, hæfter som udgangspunkt ikke for lånet. Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer som deltager i fælleslånet, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og i henhold til vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler til dækning af tabet. Reelt vil nogle ejere således kunne komme til at dække tab på et fælleslån, som de ikke deltager i. Vi gør opmærksom på, at hæftelsen er personlig. Ved ejerskifte frigøres den nuværende ejer først, når den nye ejer er indtrådt i hæftelsen. Det er en betingelse for udbetaling af dette lån, at provenuet herfra alene anvendes til indfrielse af byggekredit nr. 4816078245. Provenuet udbetales derfor udelukkende til nævnte konto. Lånet vil først blive udbetalt, når byggekreditten skal indfries. Hovedstolen på lånet vil blive tilpasset, så provenuet fra lånet svarer til det beløb, der skal anvendes til indfrielse af byggekreditten. Hovedstolen på lånet kan dog ikke overstige den hovedstol, der fremgår af dette dokument. Ved udbetaling af lånet vil der blive fremsendt en amortiseringsoversigt, hvor den på dette tidspunkt aktuelle variable debitorrente og låneydelse bl.a. vil fremgå. I øvrigt henvises til bankens tilbudsbrief af 11.03.2022.

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)

i kontorfællesskab med
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 15. august 2017 kl. 19.00 blev der afholdt der ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 44 af foreningens medlemmer, hvoraf 7 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:
 - A. Vedtægtsændring. Ny § 21 b angående etablering af trapper til gård. – Forslaget er vedlagt.
 - B. Bemyndigelse til bestyrelsen til at afholde anslået ca. 1,3 mio. kr. inkl. teknikerhonorar og afsætning til uforudsete udgifter til renovering af kloakker m.v. til forberedelse af gårdrenovering. Det foreslås, at udgiften afholdes af opsparede midler.

Ad pkt. 1 – Dirigent og referent.

Formanden Hans-Otto Loldrup bød velkommen og præsenterede bestyrelsen og Stig Persson fra ingeniørfirmaet DANAKON, og efter forslag fra bestyrelsen blev Henrik Vagner herefter valgt til dirigent og advokat Jens Larsen til referent.

Ad pkt. 2 – Forslag.

Forslag A – Vedtægtsændring trapper til gård.

Det blev bemærket, at det på generalforsamling i 2016 blev besluttet at give tilladelse til at stuelejligheder udfører trapper ned til gården på nærmere angivne vilkår. Det fremsatte forslag tilsigtede dermed blot at formalisere de herved fastsatte vilkår og generelle retningslinjer i øvrigt for udførelsen, som bestyrelsen vil påse ved indkomne ansøgninger.

Bestyrelsen vil godkende trapper udført i stil med altanerne af hensyn til helhedsindtrykket.

Forslaget blev herefter vedtaget med samtlige stemmer og overgår herefter til fornyet behandling og eventuel endelig vedtagelse på en til formålet indkaldt ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes § 7, da der er tale om en vedtægtsændring og mindre end 2/3 af stemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

Forslag B – renovering af kloakker.

Stig Persson fra Danakon redegjorde for projektet, der omfatter strømpeføring af alle spildevandskloakrør, hvor der er skader på. Der er en enkel streng i gården som helt skal fornys, da den ikke kan strømpefores, samt tilsvarende en enkel streng i kælderen.

Afløb i kældre, der ikke bruges, nedlægges af hensyn til sikring mod skybrud.

Kloakrør for regnvand fra tage mv. berøres ikke af projektet, da regnvand kan afledes lokalt ved nedsivning.

Budgettet på ca. 1,3 mio. kr. er baseret på priser opnået efter at rådgiver har haft projektet i udbud til relevante entreprenører. Der havde været indbudt 3 entreprenører til at afgive bud, hvoraf dog kun 2 entreprenører havde valgt at afgive bud.

Projektet forventes gennemført i perioden fra ca. 1. september 2017 til 1. november 2017 og dermed med en varighed på ca. 2 måneder. - Der vil udgå nærmere besked om tidsplan m.v. ved opslag i opgange, når det nærmer sig.

Det blev henstillet, at man i de angivne perioder bruger mindst muligt vand, og at man dermed er opmærksom på opslagene herom.

Der bliver ikke udført rottesikring. Det vil til enhver tid eventuelt kunne udføres efterfølgende uden videre.

Projektet omfatter ikke udførelse af skybrudssikring, hvilket indgår i det kommende gårdprojekt. Dog vil sløjfning af afløb i kældere bidrage til sikringen.

Det forventes, at projektet kan holdes inden for en beløbsramme på 1,3 mio. kr., der er fastsat på grundlag af de indkomne bud med tillæg af sædvanlige omkostninger til rådgiver, forsikring samt afsætning til uforudseelige udgifter.

Der blev spurgt til udførelsen af trækrør til eventuel senere brug for en fælles TV- og/eller fiberforbindelse, hvortil det blev bemærket, at en eventuel udførelse af trækrør ligger under det kommende gårdprojekt, og at bestyrelsen arbejder videre hermed i forhold hertil, idet eventuel beslutning herom kommer op på en kommende ekstraordinære generalforsamling, hvor bestyrelsen agter at fremsætte forslag om udførelse af tillægsydelser udover det af kommunen betalte projekt.

Forslaget blev herefter vedtaget med samtlige stemmer.

-----000000000-----

Bestyrelsen oplyste, at man inden længe iværksætter hovedrengøring af køkkentrapper, hvor eventuelle effekter, der måtte henstå på trapperne, vil blive fjernet efter varsling herom.

Endelig påtog Karin Elrød, Åboulevard 13, 5.th., sig at stå for at undersøge mulighederne for at få opsat en hjertestarter på ejendommen.

Der fremkom ikke yderligere, og generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.242.133

2017-08-24 10:26:58Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.239.31

2017-08-27 11:48:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U3QCS-W57NF-E6WBL-NINE1-L3WJF-KTZK6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>



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

PETER R. KOEFOED

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 8. december 2005 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Gammel Ladegaard, hvilken generalforsamling blev afholdt i ejendommens viceværtkontor, beliggende i Kælderen, Åboulevard 7.

Generalforsamlingen var indkaldt i medfør af vedtægternes § 7 i forlængelse af den afholdte ekstraordinære generalforsamling den 17. november 2005, hvor det der fremsatte forslag om altaner opnåede et kvalificeret flertal, men ikke endeligt kunne vedtages som følge af, at der ikke var fremmødt et for endelig vedtagelse tilstrækkeligt antal medlemmer.

Generalforsamlingen var som følge heraf indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Genfremstilling af forslag om beslutning af altanprojekt, hvorved medlemmerne får mulighed for at opsætte og tilslutte sig et fælles altanprojekt, og herunder beslutning om ændring af vedtægterne i henhold til vedlagt bilag (§ 21 a) med henblik på regulering af altaner m.v.
3. Eventuelt.

Ad pkt. 1 – Dirigent.

Foreningens formand, Ole Bay-Smith, bød velkommen og foreslog som dirigent Henrik Vagner fra bestyrelsen, der herefter blev valgt.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning at generalforsamlingen var lovligt varslet, idet han for så vidt angik beslutningsdygtighed henviste til, at det under dagsordnens punkt 2 fremsatte forslag kunne vedtages med et flertal på mindst 2/3 efter antal såvel som efter fordelingstal af de fremmødte.

Ad pkt. 2 – Forslag.

Der fremkom enkelte spørgsmål til selve projektet, hvilke spørgsmål kort blev besvaret, idet forsamlingen herefter overgik til afstemning, hvorved dirigenten med de tilstedeværendes tilslutning konstaterede, at forslaget opnåede et flertal på mindst 2/3 efter antal såvel som efter fordelingstal.

Dirigenten bemærkede herefter at forslaget var endeligt vedtaget.

3. – Eventuelt.

Det blev oplyst, at man forventer at arbejderne herefter bliver igangsat i marts eller dog april måned afhængigt af, hvornår den entreprenør, der vil skulle forestå entreprisen, vil kunne afse tid hertil.



I øvrigt blev det bemærket, at restbetaling efter betalingen af de 5.000 kr. i á conto ved tilmeldingen særskilt bliver opkrævet fra administrators side.

Restbetalingen kendes først, når der er klarhed over dels hvor mange der deltager, dels hvad projektet kommer til at koste efter afholdelse af udbud.

Alle betalinger vedrørende projektet, herunder á conto betaling i forbindelse med tilmelding, skal i øvrigt ske til administrator ved benyttelse af konto i **Roskilde Bank, reg.nr. 6160 konto nr. 2446017**. Indbetalerens navn og adresse skal påføres betalingen, der endvidere skal påføres teksten ”**Altanprojekt**”.

Som dirigent:
Godkendt pr. e-mail den 11/1-2006

.....
Henrik Vagner

Som referent:
Hellerup, den 11/1-2006


.....
Jens Larsen

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)

i kontorfællesskab med
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 14. september 2017 kl. 18.00 blev der afholdt der ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i kælderlokalerne beliggende Åboulevard 7, indgang fra gården.

Der var repræsenteret 7 af foreningens medlemmer.

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag:
 - A. Vedtægtsændring. Genfremsættelse af forslag til ny § 21 b angående etablering af trapper til gård.

Ad pkt. 1 – Dirigent og referent.

Foreningens formand Hans-Otto Loldrup bød velkommen og Henrik Vagner blev herefter valgt til dirigent og Nicolai Bjerre blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 – Forslag.

Det blev bemærket, at forslaget blev vedtaget med mere end 2/3's flertal på ekstraordinær generalforsamling 15. august 2017 og at forslaget som følge heraf ville kunne vedtages endeligt med et flertal på 2/3 af de fremmødte medlemmer, jf. herved vedtægtens § 7.

Dirigenten konstaterede herefter at samtlige tilstedeværende stemte for forslaget, og at forslaget dermed var endeligt vedtaget som følger:

”§ 21 b.

Medlemmerne, der har lejlighed i stueetagen, har ret til at etablere nedgang til gården via trappe efter bestyrelsens nærmere anvisninger. Udgangen må alene placeres efter bestyrelsens anvisninger, ligesom trappen skal udformes efter bestyrelsens anvisning. Nedgang kan såvel etableres i et eksisterende 2- eller 3 fags vindue. Etablering af nedgang kan alene ske efter forudgående indhentet skiftlig tilladelse fra bestyrelsen. Alle udgifter påhviler den enkelte ejer, ligesom bestyrelsen kan opkræve et gebyr for brug af ingeniørtegninger vedr. trappen. Bestemmelserne i § 21 a om gebyr finder ligeledes anvendelse her.

Den enkelte ejer har ikke særskilt råde- eller brugsret over et område ved nedgangen af sin trappe eller gården i øvrigt, hvilke forhold i det hele nærmere er reguleret i husordenen.

Vedligeholdelse af trapperne påhviler den til enhver tid værende ejer af lejligheden. Bestemmelserne i § 21 a om misligholdelse finder ligeledes anvendelse her.”

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Som referent:

.....
Henrik Vagner

.....
Nicolai Bjerre

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.239.31

2017-09-20 05:15:56Z

NEM ID 

Nicolai Rogild Bjerre

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-845283450999

IP: 212.237.134.99

2017-09-21 05:05:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: CXT56-ZXHDA-SFSV1-AYB5H-3PSDD-JBEW8

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 25. oktober 2021 kl. 18.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i ejendommens kælder, Åboulevard 7 (det tidligere vicevært rum).

Der var repræsenteret 42 af foreningens medlemmer, hvoraf 19 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag A til endelig vedtagelse af ændring til vedtægt jfr. vedlagte forslag A og idet det bemærkes, at forslaget fremsættes i forlængelse af fremsættelse af forslag A på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og blev valgt som dirigent, og advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Forslag A.

Det blev bemærket, at forslaget kunne vedtages endeligt med 2/3's flertal af de repræsenterede medlemmer i henhold til vedtægtens § 7, og der blev i øvrigt i det hele henvist til det oplyste på ordinær generalforsamling 24. august 2021.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, og dirigenten konstaterede, at ét medlem (med et lejlighedsfordelingstal på 7,21) stemte imod forslaget, mens resten af de repræsenterede stemte for forslaget, hvorved forslaget var vedtaget med mere end 2/3's flertal.

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

-----0000000000-----

Som dirigent (og formand):

Som referent:

.....

Henrik Vagner

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Underskriver

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-10-27 14:46:14 UTC

NEM ID 

Henrik Vagner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-10-27 15:09:47 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (H)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 28. juni 2022 kl. 18.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 55 af foreningens medlemmer, hvoraf 10 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra rådgiver på tagrenoveringsprojektet Bang & Beenfeldt A/S, Kasper Cronberg og Teis Dam, samt endelig advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. I henhold til beslutning på generalforsamling afholdt 24. august 2021 vedrørende tagudskiftning, indstiller bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse, at PNP-Byg A/S vælges som entreprenør i henhold til deres fremsendte budget.
3. Da der også udbedres sætningsskader på facaden mv. under tagudskiftningen, er der behov for, at de gamle kobberkabler fjernes. Bestyrelsen indstiller derfor til generalforsamlingens godkendelse, at de gamle telefonkabler nedlægges. TDC har vurderet, at det alene er under 15 lejligheder, der har forbindelse med kobberkabel, og som vil skulle skal overgå til telefon og internet via TV-stik (coax).

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen og de øvrige deltagere, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Enkelte tilkendegav, at de enten ikke havde modtaget indkaldelse til generalforsamlingen og/eller information om informationsmøde til afholdelse efter generalforsamlingens afslutning.

Ad punkt 2 – Indstilling af entreprenør m.v. til godkendelse.

Henrik Vagner redegjorde indledningsvis kort for sagens forløb og herefter orienterede Kasper Cronberg og Teis Dam fra Bang & Beenfeldt A/S for det gennemførte udbud, indkomne bud og baggrunden for valg af PNP-Byg A/S som entreprenør.

Efter det gennemførte udbud kan det konstateres, at det er muligt at gennemføre projektet inden for den økonomiske ramme, der blev givet af generalforsamlingen 24. august 2021, herunder også de kommende asbestiltag taget i betragtning.

Herefter havde forsamlingen lejlighed til at stille spørgsmål til det fremkomne og sagen i øvrigt.

Ved valget af entreprenør er der lagt vægt på prisen. Delpriser angivet i de bydendes bud er grundigt gennemgået, og havde ikke ført til en fravigelse, idet det er den overordnet set lavestbydende, der bliver indstillet.

Prisen er fast i 12 måneder, og herefter kan der pristalsreguleres i overensstemmelse med gældende vilkår på området.

Der vil blive forlangt sikkerhedsstillelse fra entreprenøren, 15% af kontraktsummen, i overensstemmelse med sædvanlige aftalevilkår, og derudover sker der kun afregning over for entreprenøren i takt med udførelsen, hvilket i videst muligt omfang inden for gældende sædvanlige vilkår på området sikrer ejerforeningen mod entreprenørens eventuelle konkurs i forløbet.

I forhold til tidsplan og det igangværende altanprojekt blev det oplyst, at man løbende er i dialog med altanprojektets rådgiver og at der bliver koordineret, så der er tilstrækkelig med luft mellem afslutningen af altanprojektet og påbegyndelsen af tagrenoveringsprojektet, og der vil i det hele blive udvist den fornødne fleksibilitet, så der ikke opstår en situation, hvor projekterne er i vejen for hinanden.

Idet deltagere i altanprojektet tilkendegav, at der ikke er ændringer i forhold til tidligere oplyste tidsplan til bestyrelsen, synes der da derved heller ikke at kunne opstå en sådan situation.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget, idet 39 stemte for forslaget vedrørende godkendelse af PNP-Byg A/S som entreprenør m.v., mens der ikke var nogen, der stemte imod forslaget.

Ad pkt. 3 – Nedlæggelse af telefonkabler.

Forslaget blev motiveret af bestyrelsesmedlemmet Rasmus Thambo.

Der er p.t. 34 tilslutninger og ikke som anført 15 i forslaget.

Bestyrelsen har ikke overblik over, hvor der er tilsluttet, da TDC ikke må afgive denne oplysning.

At regne for tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse har man minimum 4 måneder til at overgå til en anden løsning.

TDC vil kontakte de berørte direkte og herunder tilbyde en ny løsning.

Hvis der ikke er udført COAX-stik i lejligheden, vil dette blive udført af TDC ved nedlæggelsen af telefonkablerne.

Det blev endelig bemærket, at der vil blive varslet i god tid, herunder også i forhold til de tilbageværende lejere i ejendommen, hvor der gælder krav til varslingen.

Afslutningsvis blev det bemærket, at man i øvrigt har opnået et tilsagn fra TDC om indlæggelse af fiber i ejendommen, hvilket vil ske uden udgift for foreningen. Udførelsen heraf vil dog blive udskudt til tagrenoveringsprojektet er afsluttet.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget opnåede flertal og dermed blev vedtaget.

Der fremkom ikke yderligere, hvorefter mødet blev hævet og man overgik til afholdelse af informationsmøde vedrørende det kommende projekt, hvorunder også der var mulighed for at stille spørgsmål til repræsentanter fra Danske Bank, der har tilbudt det for projektets gennemførelse nødvendige bygge- og anlægslån (fælleslån).

-----0000000000-----

Som dirigent og referent:

.....

Jens Larsen

Som formand:

.....

Henrik Vagner

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Underskriver

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 185.154.xxx.xxx

2022-06-29 13:14:33 UTC

NEM ID 

Henrik Vagner

Underskriver

Serienummer: 87d1aaf3-c55c-4dc0-b390-ac40977975ea

IP: 93.178.xxx.xxx

2022-06-29 13:20:40 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 19. oktober 2020 kl. 17.:30 der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i ejendommens lokaler i kælderen (viceværtkontoret).

Der var repræsenteret 11 af foreningens medlemmer, hvoraf 5 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag til vedtagelse af ny husorden jf. vedlagte og idet det bemærkes, at forslaget fremsættes i forlængelse af fremsættelse af forslag om husorden på ordinær generalforsamling 24. august 2020 og de her stedfundne drøftelse og forslag til rettelser, tilføjelser og præciseringer.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Formanden Hans-Otto Loldrup bød velkommen og oplyste indledningsvis herefter, at han samtidig nu fratræder som formand og også udtræder af bestyrelsen, da han de næste par år vil være optaget af en større arbejdsopgave og derfor ikke samtidig vil kunne varetage et formands- eller bestyrelseshverv. Henrik Vagner er herefter ny formand og endvidere er Rasmus Thambo indtrådt som nyt bestyrelsesmedlem i bestyrelsen.

Henrik Vagner foreslog herefter på bestyrelsens vegne Lisbeth Kroghslund som dirigent og advokat Jens Larsen som referent, der begge blev valgt, og dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Forslag angående ny husorden.

Der blev henvist til ordinær generalforsamling og de der faldne bemærkninger og forslag til tilføjelser respektive ændringer, som var indarbejdet i det nu foreliggende forslag til behandling.

Lisbeth Krogslund gennemgik herefter ændringer og tilføjelser.

Et medlem foreslog præcisering af, at der kun må benyttes gasgrill.

Med denne præcisering blev forslaget herefter sat til afstemning og vedtaget, idet 10 medlemmer stemte for forslaget, mens 1 medlem stemte imod.

Ny husorden i henhold hertil vedlægges referatet.

Generalforsamlingen hævet.

-----000000000-----

Som dirigent:

Som referent:

.....

Lisbeth Krogslund

.....

Jens Larsen

PEÑEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lisbeth Kroglund

Underskriver

På vegne af:

Serienummer: PID:9208-2002-2-959413661596

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-11-23 16:10:05Z

NEM ID 

Jens Larsen

Underskriver

På vegne af:

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-11-25 08:44:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OEQY0-J86Z2-HNWLX-7Q60J-3PAEU-JOWUJ7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 29. maj 2018 kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 65 af foreningens medlemmer, hvoraf 14 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver fra Opland på gårdhave projektet, projektleder Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Der var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag om vedtægtsændringer fremsat på ordinær generalforsamling 19. april 2018 og der vedtaget med samtlige stemmer, jf. vedtægtens § 7. – Forslag som fremsat og vedtaget på ordinær generalforsamling vedlægges.
3. Behandling af forslag fremsat af bestyrelsen vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdrenovering og betaling hertil:
 - A. Bemyndigelse til at udføre gårdanlæg for en samlet pris på anslået ca. 2,3 mio. kr. i henhold til bestyrelsens vedlagte beskrivelse samt forslag om, at udførelsen finansieres ved opsparede midler for så vidt angår 1 mio. kr. og resten ved ekstraopkrævning overfor medlemmerne månedligt i 6 måneder fra 1. august 2018.
 - B. Forslag fremsat af Jesper Rudolph om, at der i forbindelse med projektet udføres trækkasser under gårdbelægningen til brug for fremtidig eventuel indlæggelse af fibernet. Udgiften hertil andrager anslået ca. 75.000 kr. og er ikke indeholdt i det ovenfor under pkt. A anførte samlede beløb for udførelsen.
4. Behandling af forslag vedrørende indkøb af hjertestarter fremsat af Karin Elrød og Niels Jørgen Madsen, Åboulevard 13, 5.th.:

Der fremsættes forslag om, at der enten indkøbes eller lejes 2 stk. hjertestartere iht. tilbud og økonomisk opstilling vedlagt indkaldelsen.
5. Orientering ved Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup om deres arbejde med et hæfte, som fortæller historien bag den nye Ladegårdshave.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 i forhold til den foreliggende dagsorden, dog at forslaget vedrørende udførelse af gårdanlæg i forbindelse med gårdhaveprojektet under pkt. 3 A, ikke ville kunne vedtages endeligt, da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen.

Endelig blev det oplyst, at det under pkt. 3B fremsatte forslag om udførelse af trækkasser samt forslaget under pkt. 4 angående køb af hjertestartere var blevet trukket.

Ad punkt 2 – Genfremstilling af forslag til vedtægtsændring.

Der blev henvist til det oplyste på den ordinære generalforsamling og at forslaget var blevet vedtaget med samtlige stemmer, men at mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret, hvorfor forslaget blev genfremsat til eventuel endelig vedtagelse med et flertal på 2/3, og dirigenten konstaterede herefter at forslaget uden yderligere bemærkninger herefter endeligt blev vedtaget med samtlige stemmer som følger:

”§3 udgår, funktionærlejligheden er solgt.

§6 (tidligere §7), afsnit 5 ændres, vedr. endelig vedtagelse af forslag på generalforsamling. Frist for indkaldelse og afholdelse af ny generalforsamling udgår, da det i praksis er vanskeligt at overholde fristerne.

§21 (tidligere 21 a) vedr. altaner, vedtaget på ekstra ord. generalforsamling 8. december 2005.

§22 (tidligere 21 b) vedr. etablering af trapper til gård, vedtaget på ekstra. ord. generalforsamling 14. september 2017.

§27, (tidligere §26) afsnit 4, efter 2. punktum, vedr. opsætning af skilte reklamer mv., godkendt på ord. generalforsamling 7. april 2011”

§ 6, afsnit 5, er herunder vedtaget med følgende formulering (tilføjelse/ændring med fed):

*”Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, **kan forslaget genfremstilles på den næstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling og** såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget. (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedel af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra restejendommens skødehaver.)”*

Ad punkt 3 – Forslag vedrørende udførelse af gårdanlæg.

Der blev indledningsvis overordnet redegjort for forløbet ved gårdhaveprojektet og herunder i øvrigt henvist til indkaldelsen og det herved anførte angående det forestående projekt og baggrunden for det fremsatte forslag om foreningens betaling til gårdanlæg.

Det fremsatte forslag er udtryk for et ønske om at kunne få mest mulig kvalitet for det mindst mulige beløb.

Karin Nygaard Corfitzen, rådgiver på projektet, redegjorde herefter mere detaljeret for projektet og den påtænkte udførelse og indretning.

Der forventes underskrevet kontrakt med entreprenør medio juli måned og med herefter forventes arbejderne sat i gang efter sommerferien.

Det ”grove” arbejde forventes at ville blive udført i løbet af efteråret med forventet færdiggørelse inden året er omme, mens der først sker beplantning til foråret i 2019.

Et medlem spurgte til placering af et skur, der i givet fald vil komme til at stå ud for den pågældendes vinduer, og om der eventuelt kunne være mulighed for en anden placering, hvilket Karin Nygaard Corfitzen herefter bekræftede, og idet generalforsamlingen tilkendegav, at skuret bør flyttes, så det ikke generer for udsyn, blev bestyrelsen herefter bemyndiget til at aftale en anden placering med rådgiver.

Laura Koch Rotne fra Københavns Kommune redegjorde herefter for økonomien ved projektet, hvorefter bestyrelsesmedlemmet Thomas Grage kom nærmere ind på tilvalgspakken fremsat som forslag til generalforsamlingens eventuelle vedtagelse.

Bestyrelsen indstillede derved tilvalg som én samlet pakke, og ved det afsatte beløb på 2,3 mio. kr. er der også afsat midler til småjusteringer m.v. hen ad vejen.

Et medlem tilkendegav et ønske om, at der fremover herefter bliver passet på haveanlægget, hvilket er i alles interesse, og hvilket dermed blev henstillet.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af stemmerne, efter antal såvel som fordelingstal, idet 63 stemte forslaget mens kun 2 stemte imod.

Forslaget blev herefter udskudt til eventuel endelig vedtagelse på den berammede generalforsamling 14. juni 2018.

Ad punkt 4 – Køb af hjertestarter.

Forslaget var blevet trukket.

Ad punkt 5 – Orientering vedrørende historien bag den nye Ladegårdshave.

Karen-Annette Madsen og Hans-Otto Loldrup orienterede om og præsenterede deres arbejde med et hæfte om historien bag den nye Ladegårdshave.

-----0000000000-----

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-07-10 14:38:40Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-07-13 08:09:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QE1SP-2YJ4X-PEXSD-4ENK2-E0MY3-ESGXP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 14. juni 2018 kl. 17:30 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i foreningens bestyrelseslokale.

Der var ved enten personligt fremmøde eller fuldmagt i fordelingstal repræsenteret 598,56 ved 70 af foreningens medlemmer.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Genfremsættelse af forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til at udføre gårdanlæg for en samlet pris på anslået ca. 2,3 mio. kr. i henhold til bestyrelsens vedlagte beskrivelse samt forslag om, at udførelsen finansieres ved opsparede midler for så vidt angår 1. mio. kr. og resten ved ekstraopkrævning overfor medlemmerne månedligt i 6 måneder fra 1. august 2018.

Ad pkt. 1 - Dirigent og referent.

Formanden Hans-Otto Loldrup bød velkommen, og efter forslag fra bestyrelsen blev bestyrelsesmedlemmerne Henrik Vagner valgt til dirigent og Nicolai Bjerre til referent.

Henrik Vagner konstaterede at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt varslet.

Ad pkt. 2 - Forslag.

Forslaget blev behandlet på ekstraordinær generalforsamling 29. maj 2018, hvor det opnåede et flertal på mere end $\frac{2}{3}$ af stemmerne, og forslaget kan dermed vedtages endeligt på denne ekstraordinære generalforsamling 14. juni 2018 med et flertal på $\frac{2}{3}$ efter antal såvel som fordelingstal uanset antallet af fremmødte medlemmer, jf. vedtægtens §7.

Forslaget blev vedtaget med 67 stemmer for, mens 3 stemte imod, og med et fordelingstal på 517,23 for og 81,30 imod og var derved vedtaget med et flertal på mere end $\frac{2}{3}$ efter antal såvel som fordelingstal.

-----oooo0oooo-----

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

Som dirigent:

.....
Henrik Vagner

Som referent:

.....
Nicolai Bjerre

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-07-09 06:30:50Z

NEM ID 

Nicolai Rogild Bjerre

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-845283450999

IP: 212.237.xxx.xxx

2018-07-09 07:46:50Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZYEGP-06SZC-LI0XI-HM6FH-XLA8E-HCAUM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 7. april 2016 kl. 19.00 afholdtes der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard på Teknisk Skole, Julius Thomsens Gade 5, i festsalen.

Der var repræsenteret 60 af foreningens medlemmer, hvoraf 16 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag.
 - 7.A – Forslag angående tilladelse til etablering af trapper til udendørsområde.
 - 7.B – Forslag angående ændring af farver på altanafskærmning.
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Foreningens formand Ole Bay-Schmith bød velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 2 – Beretning.

Ole Bay-Schmith aflagde beretning idet han indledningsvis bød nye medlemmer velkommen i foreningen, samt til nye medlemmers orientering og øvrige interesserede oplyste, at man kan finde nyttige og fyldestgørende oplysninger om foreningen på foreningens hjemmeside, www.gammel-ladegaard.dk, hvor man også kan finde kontaktoplysninger til bestyrelsen og vicevært m.v.

Det havde været et travlt år for bestyrelsen men et godt år for foreningen i økonomisk henseende, da der ikke havde været de store uforudsete udgifter, ligesom bestyrelsen har formået at spare udgifter på områder, hvor det ikke mærkes i det daglige, og der har ikke i øvrigt været de store sædvanlige udgifter til blikkenslager, murer eller elektriker.

Udgiften til reparationer på elevatorerne har herunder været ekstraordinær lav, ligesom der i det forgangne år hverken har været storme eller snefald med udgifter for foreningen til følge, og året er herefter resulteret i et overskud på ca. 960.000 kr.

Af øvrige begivenheder i det forgange år oplyste han, at der havde været afholdt 1-års gennemgang vedrørende vinduesmalingsprojektet til gårdside uden væsentlige anmærkninger, og at der er tilkommet yderligere 7 altaner.

Der er skiftet forsikringsselskab, efter nogle år med en forsikring, der opkrævede selvrisko ved de fleste skader med heraf følgende udgift for foreningen, og der er nu tegnet en forsikring med dyrere præmie men uden samme vilkår for så vidt angår selvrisko, med en forventet samlet besparelse til følge.

Endvidere har foreningen i årets løb været udsat for indbrud i kælder- og loftsrum, hvorfor alle bør være opmærksomme på at lukke døre efter sig, og dertil var man udsat for, at nedløbsrør i kobber mod gadeside var blevet afmonteret og stjålet.

Der er tilkommet yderligere huller i gårdbelægningen og der er også i flere tilfælde set rotter i gården, hvilket der bliver rettet op på, når der bliver udført ny gård, og kloakker bliver udført med rottespærre.

Der er herunder til stadighed og ofte et problem med affaldshåndteringen. Man skal huske at lukke sine affaldsposer og sikre sig, at affaldscontainerne ikke bliver efterladt overfyldte eller åbenstående i øvrigt. Madaffald tiltrækker rotter.

Endvidere roder det på køkkentrapperne. Der må ikke henstilles effekter på trapperne. Trapperne tjener som flugtveje ved brand, og skal dermed kunne passeres uden forhindringer, og dertil udgør henstående



effekter i sig selv et brud på brandsikkerheden i tilfælde af brand, da løse effekter kan antænde og umuliggøre flugt ad trappen.

Butikkerne er alle udlejede og bidrager generelt positivt til ejendommens udtryk og miljø og bestyrelsen gør løbende en indsats for at formå butikkerne til at holde gården ryddelig for affald og opmagasinerede ting.

I lighed med tidligere år har der været opsat juletræ i gården, og der har som sædvanligt været afholdt fastelavn med deltagelse af ca. 110 børn og voksne, og som et nyt tiltag har der også i det forgangne år været afholdt loppemarked i gården.

Endelig afsluttede Ole Bay-Smith med at takke for de mange spændende år han havde været formand for foreningen.

Hans-Otto Loldrup redegjorde herefter for status vedrørende gårdprojektet og oplyste, at bestyrelsen har afholdt møde med arkitekten tilknyttet gårdprojektet, og at der i øvrigt har været afholdt 2 ”gård-møder” for alle medlemmer.

Der har herunder været gennemført et gårdtræf med arkitekten, hvor medlemmer har kunnet komme med ideer m.v. til gårdens indretning og installationer i øvrigt over for arkitekten.

Endvidere har der været afholdt workshop i samme anledning, alt med henblik på at inddrage medlemmerne som ejendommens brugere i udformningen af det kommende gårdanlæg, og 19. april 2016 præsenterer arkitekten et skitseforslag for medlemmerne.

Der bliver herefter fulgt op med yderligere møder med henblik på en mere detaljeret projektering, valg af materialer m.v., og det endelige projektforslag bliver siden hen fremsat som forslag til en til formålet indkaldt ekstraordinær generalforsamling, formentlig inden udgangen af 2016, hvor der samtidig vil skulle tages stilling til økonomien i projektet.

Den nye gård forventes herefter at kunne stå færdig omkring efteråret 2017.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Regnskabet blev gennemgået af statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson, der fremhævede, at der på flere poster havde været besparelser, hvilket havde ført til det positive resultat, således som der også var redegjort for under beretningen.



Egenkapitalen andrager ca. 2,4 mio. kr., der foreslås overført i næste regning.

Der fremkom ikke spørgsmål derudover og regnskabet blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2016.

Det beror formentlig på tilfældigheder, at der ikke i 2015 var udløst de store udgifter til reparation af elevatorerne, og der bliver derfor stadig budgetteret med en forholdsvis stor udgift hertil indeholdt i det ved budgettet afsatte beløb på 755.000 kr. til ordinær vedligeholdelse.

Budgettet udviser et resultat på ca. 600.000 kr., der vil bidrage til foreningens egenkapital.

Egenkapitalen indestår til det forestående gårdprojekt og eventuelt kommende tagprojekt i øvrigt afhængigt af økonomien i gårdprojektet.

Budgettet samt det heri indeholdte forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % blev herefter godkendt respektive vedtaget.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Ole Bay-Schmith og Peter Hedegaard Knudsen var på valg, men genopstillede ikke, mens Henrik Vagner var på valg og genopstillede.

Henrik Vagner blev herefter genvalgt, idet Thomas Furu-Grage og Nikolaj Bjerre derudover blev valgt som nye bestyrelsesmedlemmer uden modkandidater.

Bestyrelsen har efter generalforsamlingen konstitueret sig med Hans-Otto Loldrup som formand, og bestyrelsen har følgende sammensætning:

Hans-Otto Loldrup, formand	på valg i 2017
Arianne Svardal-Stelmer, bestyrelsesmedlem	på valg i 2017
Henrik Vagner, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Thomas Furu-Grage, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Nikolaj Bjerre, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018



Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7 A – Forslag angående tilladelse til etablering af trapper til udendørsområde.

Forslaget var fremsat af Maja Kristine Thorsen og Peter H. Specht, Herman Triers Plads 4, st.th., der i det hele kunne henholde sig til forslaget skriftlige fremsættelse, idet det dog blev fremhævet, at der ikke ved forslaget var lagt op til, at der skal være en suveræn brugsret knyttet til arealet ud for de pågældende stuelejligheder overhovedet, hvilke arealer til stadighed skal kunne benyttes af alle brugere af gården.

Forslaget får ikke i øvrigt indvirkning på et kommende gårdprojekt, og forelagt planer om forslaget fremsættelse har den projekterende arkitekt da heller ikke haft bemærkninger hertil.

Bestyrelsen supplerede med bemærkning om, at forslaget alene bør kunne tiltrædes på vilkår, at bestyrelsen bestemmer udseende, materialer og dimensioner m.v. på trapper, der skal matche altanerne, og at bestyrelsen herunder skal kunne bestemme, at trapperne skal udføres efter tegningsmateriale indhentet af bestyrelsen og mod betaling herfor af dem, der ønsker udført trappe.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten bemærkede, at forslaget med det af bestyrelsen tilføjede vilkår blev vedtaget, idet 41 stemte for forslaget, mens 10 stemte imod.

7B – Forslag angående ændring af farver på altanafskærmning.

Forslaget var fremsat af Karen og Carsten Riis van Rijn, Åboulevard 11, 2.th., der motiverede forslaget med et ønske om at kunne vælge mellem flere farver, idet herunder den beige farve ikke passer ind og dertil bliver misfarvet af alger.

Det blev herover for fremført, at der én gang er taget stilling til farvevalg, at man bør fastholde denne linje, og at man bør være forsigtig med at indlemme andre nye farver, da holdningen til valg af farver kan være skiftende fra generalforsamling til generalforsamling, hvorved man kommer til at opgive en fast linje med hensyn til farvevalg.



Efter afstemning konstaterede dirigenten herefter at forslaget blev forkastet, idet kun forslagsstillerne kunne stemme for, mens mange stemte imod.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

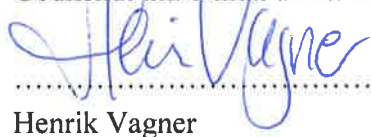
Det blev bemærket, at der er oprettet en gruppe på facebook for beboerne i Gammel Ladegaard. Bestyrelsen har ikke andel heri, men bifalder initiativet, der fremmer foreningslivet.

Et medlem fremførte, at det ved en kommende tagrenovering bør overvejes og undersøges, om der kan/skal ske frasalg af loftsareal med henblik på udførelse af nye taglejligheder, der i givet fald vil kunne bidrage til finansieringen af projektet. Et eventuelt frasalg vil naturligvis skulle vedtages på en generalforsamling.

Der fremkom ikke yderligere, og dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, hvorved generalforsamlingen blev hævet, og man overgik til sammenkomst i anledning af, at Ole Bay-Schmith var fratrådt som formand efter mange år i foreningens tjeneste, hvilket blev markeret med tale, afskedsgave og et glas mousserende vin.

-----000000000-----

Som dirigent:
Godkendt iht. e-mail af 26/4-2016


.....
Henrik Vagner

Som referent:
Frederiksberg, den 26/4 2016


.....
Jens Larsen



RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)

i kontorfællesskab med
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 19. april 2017 kl. 19.00 blev der afholdt der ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 53 af foreningens medlemmer, hvoraf 4 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag.
 - 7.A – Vedtægtsændring. Ny § 21 b angående trapper til udendørsområde.
 - 7.B – Forslag angående etablering af trækrør til bagtrapper i forbindelse med gårdreovering.
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Foreningens formand Hans-Otto Loldrup bød velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 2 – Beretning.

Hans-Otto Loldrup aflagde beretning og bød indledningsvis nye ejere velkommen i foreningen, hvorefter han præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator.

Der havde i årets løb været afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder. Arianne Svoldal-Stelmer var udtrådt af bestyrelsen som følge af fraflytning, men bestyrelsen var ikke blevet suppleret i den anledning.

Derudover havde der været afholdt en række møder, dels omkring gårdhaveprojektet og kloakprojektet, dels med murer om sokkel, dels med VVS-firma om problemer tærede radiatorrør.

Ejendommen er fra 1932 og nogle bygningsdele kan ikke holde meget længere. Mest påtrængende er udskiftning af tag.

De i øjeblikket store udgifter til murer er netop udtryk for, at taget lider under klimaet og skal skiftes inden for en overskuelig tid. Skaderne er dels utætheder på loftet, dels utætte karnaptage, der giver vand i stuerne. Bestyrelsen arbejder ud fra en tidshorisont for udskiftning på fem år.

Der er tidligere indhentet overslag på et nyt tag på 25 mio. kr. Det omfatter også forskellige reparationer på murværket, når man alligevel har stilladset oppe.

Hvis man vil have et indtryk af udgiften for sin lejlighed, skal man tage 1/000 af udgiften, det er 25.000 kr. og gange med sit fordelingstal, der typisk er på mellem 6 og 8. For den størrelse lejligheder vil overslaget derfor betyde en udgift på mellem 150.000 og 200.000 kr.

Udgiften vil skulle betales enten kontant af ejerne eller ved deltagelse i et fælleslån, som man forventer at ville kunne stille til rådighed i lighed med hvad man gør i andre ejerforeninger.

Bestyrelsen har haft kontakt med et blandt flere af de firmaer, der laver og sælger taglejligheder, og som tilbyder enten helt eller delvis at finansiere et nyt tag ved samtidig udførelse af taglejligheder. Repræsentanten for firmaet bemærkede dog, at der ikke er meget plads til indretning af nye lejligheder på grund af mansard-konstruktion, at det er vanskeligt at bygge oven på mansardkonstruktion, at det bliver vanskeligt at få tilstrækkeligt med lys ind i lejlighederne, og at det endvidere bliver vanskeligt at opnå den fornødne loftshøjde med den nuværende bjælkekonstruktion. Endvidere kan det blive et problem at finde erstatning for beboernes opbevaringsrum på loftet.

Bestyrelsen har dog ikke opgivet at få taget finansieret ved etablering af nye lejligheder, og vil undersøge mulighederne nærmere inden der endeligt bliver fremsat forslag om renovering af taget.

Der er mange ting, som efter bestyrelsens opfattelse kunne se bedre ud, men det er en balancegang, hvis fællesudgifterne ikke skal sættes voldsomt op.

Elevatorerne er et stadigt problem. De bliver ofte udsat for overlast med heraf følgende udgifter til reparationer og tilkald m.v., og selv om man også forfølger dem, som har været årsag til overlasten, er der alligevel udgifter for foreningen.

Dørtelefonerne er slidte og bliver løbende repareret og i fornødent omfang udskiftet ved at finde en løsning, som også ser ordentlig ud, til de steder, hvor der ikke kan repareres mere, hvilket koster 20.-30.000 kr. pr. opgang.

Faldstammer giver ligeledes løbende udgifter til udboring/spuling eller udskiftning, hvis det bliver vurderet nødvendigt.

Der er ikke plads i budgettet til samlet udskiftning af disse ting.

Af ting der er sket i året blev det nævnt, at ejerforeningens lokale i kælderen under Åboulevard 7 – det tidligere viceværtskontor – er blevet malet, så det kan bruges til mødelokale, f.eks. når gårdhaveprojektet kommer i gang.

Der er etableret ny hjemmeside, adressen er stadig gammel-ladegaard.dk, da den gamle hjemmeside ikke kunne mere. Nicolai fra bestyrelsen er herefter ansvarlig for hjemmesiden, vedligeholdelse heraf m.v.

Der er endvidere gennemført hovedrengøring af alle hovedtrapper i årets løb.

Der er kommet flere papcontainere, og der er generelt derved opnået en bedring på området, og man ser ikke længere overfyldte containere.

Træer og buske er beskåret foråret 2017 og er udført efter tegningen til gårdhaven.

Årets fastelavsarrangement blev holdt hos Dexter's. Det var et vellykket arrangement og beboerne tog godt imod de nye omgivelser, og et lignende arrangement tænkes afholdt i 2018.

Der blev opfordret til større omhu med affaldssorteringen, ligesom man bør tage alle containere i brug og ikke overfylde disse. Madaffald i åbentstående containere tiltrækker rotter med heraf følgende problemer.

Henstilling af genstande på hoved og – ikke mindst – køkkentrapper er ikke tilladt. Trapper tjener som flugtveje ved brand, hvorfor der skal være fri passage. Endvidere udgår letantændelige effekter i selv en brandfare, og røgudvikling kan gøre trappen uanvendelig som flugtvej.

Det er dertil i vejen, når der bliver vasket trapper.

Der ligger ofte mange cigaretskodder på fortovene, formentlig som følge af at gæster bliver henvist til at ryge på gaden. Cigaretskodder må som andet affald ikke smides på fortove eller fællesarealer i øvrigt, og der blev opfordret til, at man giver sine gæster et askebæger med, når de skal ned for at ryge.

En beboer fodrer fugle fra sine vinduer til gene for øvrige beboere, der er udsat for, at deres vinduer bliver tilsvinet med fugleklatter. Bestyrelsen har påtalt forholdet flere gange over for den pågældende be-

boer, desværre uden det ønskede resultat, og bestyrelsen overvejer herefter at iværksætte mere effektive tiltag med henblik på at bringe fodringen til ophør, hvilket kan indebære et pålæg til den pågældende beboer om at fraflytte lejligheden, hvilket ejerlejlighedsloven giver mulighed for.

Man bør sikre sig, at begge portdøre lukker i. Bestyrelsen har netop erfaret, at en cykel er stjålet fra gården. Hvis højre port – set inde fra gården – ikke vil lukke, men forbliver helt åben, tryk da på knappen til begge porte, hvorved den anden port så lukker op, og begge lukker i igen.

Værktøj bliver fra tid til anden fjernet fra hobbykælderen, og man bør huske at lægge det på plads, hvis man har lånt det.

Endelig bemærkede han, at bestyrelsen har erfaret, at der inden længe bliver indført en ordning, hvorefter renholdelse af fortove (igen) kan udføres af foreningen efter ansøgning, og bestyrelsen sørger for at ansøge herom, så snart der bliver åbnet op for ansøgning hos kommunen, så foreningens vicevært kan overtage renholdelsen.

Herefter redegjorde **Thomas Furu-Grage** for det kommende kloakprojekt til udførelse i tilknytning til gårdrenoveringsprojektet.

Kommunen har opfordret til, at foreningen foretager renovering af kloakker inden eller i forbindelse med gårdhaveprojektet.

Ved renovering af kloakker undgår man derved at skulle udføre renoveringsarbejder i mange år fremover, hvorved man undgår at foretage opbrud i nye belægnings udført ved gårdprojektet.

Der er i 2010 foretaget en TV-inspektion, og nu igen i 2017 til brug for foreningens rådgiver vurdering af kloakkerne og udarbejdelse af en renoveringsplan.

Rådgiver har derved fundet, at beskadigede spildevandsledninger bør renoveres, hvilket drejer sig om ca. 470 m. rør. Størstedelen kan strømpefores, mens der enkelte steder vil skulle ske opgravning og lægning af nye rør.

Der vil også enkelte steder skulle ske udskiftning af brønde, mens regnvandsledninger ikke bliver berørt.

Gulvafløb i kælder bliver i fornødent omfang udskiftet i det omfang de er i brug, og gulvafløb, der ikke måtte være i brug, bliver nedlagt, hvilket herunder også vil bidrage til den generelle skybrudssikring på ejendommen.

Kommunen nedlægger i øvrigt enkelte riste og stik i gård, da man udfører lokal nedsivning under projektet.

Udover de få arbejder, som kommunen udfører med kloakker, vil kloakarbejderne for størstedelens vedkommende finansieres af foreningen. Udgiften forventes at komme til at ligge på anslået ca. 2 mio. kr. inkl. udgifter til rådgiver og uforudseelige udgifter.

Der kan eventuelt opnås besparelser ved nedlæggelse af ikke-anvendte afløb i kælder, anslået f.eks. ca. 150-200.000 ved nedlæggelse af halvdelen.

Der bliver indgået aftale med rådgiver i april, og den endelige økonomiske ramme bliver **forelagt**, når der har været gennemført licitation, og der bliver herefter indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på forelæggelse og eventuel beslutning.

Udbud og licitation forventes gennemført i juni 2017, og efter afholdt ekstraordinær generalforsamling, vil udførelsen kunne ske i august/september 2017, inden opstart af gårdprojektet.

Nicolai Bjerre gennemgik kort hovedpunkterne i det kommende gårdhaveprojekt.

Muligvis vil der blive forelagt forslag om gennemførelse af supplerende arbejder i forbindelse med gårdhaveprojektet. De kan være f.eks. grønne tage på skure hvis ikke kommunen finansierer dette.

Et medlem spurgte til om der bliver taget højde for, at eventuelle kommende altanprojekter ikke kommer i konflikt med gårdprojektet, hvilket bestyrelsen bekræftede

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet og bemærkede, at der var opnået et resultat på ca. 550.000 kr. efter afholdte udgifter på ca. 925.000 kr. til vedligeholdelse, hvor de største enkeltposter vedrørte tag og elevatorer.

Egenkapitalen andrager knap ca. 3 mio. kr., der foreslås overført i næste regning.

Der fremkom spørgsmål til egenkapitalen og om bestyrelsens vurdering af kapitalbehovet, hvortil bestyrelsen bemærkede, at man som redegjort for under beretningen forventer at skulle bruge ca. 2 mio. kr. heraf til kloakprojektet, mens der herefter så alene vil være ca. 1 mio. kr. tilbage i beredskab, hvilket efter bestyrelsen opfattelse udgør et rimeligt niveau ejendommens forhold taget i betragtning.

Endvidere fremkom der spørgsmål til om det er nødvendigt at vaske trapper hver 14. dag. Idet bestyrelsen oplyste, at der i udgiften anført i regnskabet tillige er indeholdt hovedrengøring, bemærkede bestyrelsen hertil, at man efter bestyrelsens opfattelse ikke kan klare sig med mindre hyppig trappevask.

Der fremkom ikke spørgsmål derudover og regnskabet blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2017.

Der bliver budgetteret med et resultat på ca. 420.000 kr., der vil bidrage til foreningens egenkapital. Om det holder, kommer til at bero på, hvor mange midler til vedligeholdelse, der faktisk bliver forbrugt.

Idet der i øvrigt blev henvist til, at egenkapitalen indestår til det forestående gårdprojekt, blev budgettet med det heri indeholdte forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % herefter godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Hans-Otto Loldrup var valg og blev genvalgt med akklamation.

Bestyrelsen har efter konstitution med Hans-Otto Loldrup som formand r følgende sammensætning:

Hans-Otto Loldrup, formand	på valg i 2019
Henrik Vagner, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Thomas Furu-Grage, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018
Nikolaj Bjerre, bestyrelsesmedlem	på valg i 2018

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7.A – Vedtægtsændring. Ny § 21 b angående trapper til udendørsområde.

Det blev bemærket, at det på sidste års generalforsamling allerede var besluttet at meddele tilladelse til etablering af trapper til gården, og at forslaget alene sigter på at få indskrevet dette og de nærmere regler for udførelsen og benyttelsen m.v. i vedtægterne i lighed med hvad der gælder for altanerne.

Da der gælder særlige regler for gennemførelse af vedtægtsændringer, og der ikke på generalforsamlingen var fremmødt det for endelig vedtagelse tilstrækkelige antal medlemmer, og det i praksis ikke ville kunne lade sig gøre at afholde ny generalforsamlingen inden for den vedtægtsmæssige fastsatte tidsfrist herfor, blev forslaget trukket.

Forslaget bliver herefter fremsat igen ved en kommende passende lejlighed.

7.B – Forslag angående etablering af trækrør til bagtrapper i forbindelse med gårdrenovering.

Forslaget var fremsat af Jesper Rudolph, Åboulevard 9, 3.th., der motiverede forslaget og bemærkede, at man ved at udføre trækrør undgår senere eventuelt at skulle bryde den kommende nye gårdbelægning op for at kunne få nye og attraktive TV-/og internet-udbydere ind i ejendommen.

Idet bestyrelsen tilkendegav, **at de vil forhøre sig hos Kommunen om deres indstilling til forslaget**. Herefter vil man inddrage det i den kommende projektering og at man herefter vil tage det med til den kommende ekstraordinære generalforsamling angående beslutning om kloakrenovering, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen tilsluttede sig dette med samtlige stemmer.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Der fremkom forslag om opsætning af skilte i elevatorerne der tydeliggør, hvor meget last elevatorerne kan tåle, så man undgår de stadige problemer med nedbrud og reparationsudgifter som følge af overlast.

Bestyrelsen tager dette under overvejelse og forhører sig herunder hos elevatorservicefirmaet angående en bedre skiltning.

Der blev gjort opmærksom på, at der bør tages hensyn til underboen, når altanen forårsklargøres, så underboen ikke bliver udsat for unødigt vand og snavs.

Endvidere blev der fremsat forslag om opsætning af hjertestarter i gården, hvilket bestyrelsen herefter tager under overvejelse.

Endelig blev der spurgt til, om den faste besøgstid til bestyrelsen er afskaffet, hvilket bestyrelsen bekræftede, idet man samtidig dog oplyste, at man altid er velkommen til at komme forbi, når der er bestyrelsesmøder, såfremt man ønsker foretræde for bestyrelsen.

Forsamlingen gav herefter udtryk for anerkendelse og tak til bestyrelsen, og dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

-----000000000-----

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.242.133

2017-05-30 07:13:03Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.239.31

2017-05-30 11:29:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: VIDA4-5L4YM-A1KMQ-0PLTC-DO8V2-AXIO5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 13. november 2019 kl. 16.30 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard hos Dexters, Åboulevard 9 AB, 1635 København V.

Der var repræsenteret 33 af foreningens medlemmer, hvoraf 11 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at foretage ændring af fordelingstal, efter ekspropriation af garager. Bemyndigelsen gælder ændring af fordelingstal i henhold til tillæg til ejerlejlighedsfortegnelser af 29. juli 2019 udarbejdet af landinspektør Jørgen Bang Jakobsen fra firmaet LE34, for matr.nr. 5479, 5480 og 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, København, ejerlejlighed henholdsvis nr. 1-54, nr. 1-63 og 1-50.
3. Bestyrelsen fremsætter i medfør af vedtægtens § 21a forslag om, at der af de i ejerforeningen indestående midler hensat til vedligeholdelse af altaner frigives midler til brug for gennemførelse af en undersøgelse af alle på ejendommen udførte altaner med heraf følgende forslag angående udbedring af eventuelle herved konstaterede vedligeholdelsesmæssige og/eller opretningspåkrævede tiltag herunder særligt med henblik på, at der for visse altaners vedkommende er konstateret konstruktionsfejl ved ophæng af altanbunde med fare for nedstyrtning til følge. Udgiften til undersøgelsen forventes herunder at komme til at andrage anslået ca. 125.000 kr. inklusive udgift til medvirkende håndværker. Det bemærkes og fremhæves, at undersøgelsen gennemføres for alle altaner, og at alene medlemmer med registrerede altaner kan deltage i behandlingen af forslaget og afstemning herom.

Ad pkt. 1 – Dirigent og referent.

Foreningens formand, Hans-Otto Loldrup, bød velkommen og efter bestyrelsens forslag blev Henrik Vagner herefter valgt som dirigent, mens Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede herefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad pkt. 2 – Bemyndigelse til ændring af fordelingstal.

Det blev bemærket, at der på ordinær generalforsamling 24. april 2019 blev vedtaget forslag, hvorefter bestyrelsen blev bemyndiget til at foretage nødvendige fordelingstalsmæssige ændringer som følge af, at der i medfør af byfornyelsesbeslutningen vedrørende haveanlæg samtidig er sket ekspropriation af garageanlægget.

Det drejer sig om garagerne nr. 33 + 43-53 af matr.nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København, med et fordelingstal på 698/24234 og garagerne nr. 57, 62 og 63 af matr.nr. 5480 Udenbys Klædebo Kvarter, København, med et fordelingstal på 174/43819.

Garagernes fordelingstal vil herefter skulle udgå af fortegnelsen med den heraf følgende konsekvens for alle tilbageværende ejerlejligheders fordelingstal, at alle bliver påvirket forholdsmæssigt lige meget uden at det indbyrdes forhold mellem medlemmerne og fordelingstillene dog i øvrigt bliver forrykket.

Ud af det samlede fordelingstal på 1.000 udgår der 8,72 til forholdsmæssig fordeling blandt det tilbageværende samlede fordelingstal på 991,28 herefter.

Konsekvenserne for de enkelte lejligheders fordelingstal fremgår af de af landinspektør Jørgen Bang Jakobsen udarbejdede tillæg til ejerlejlighedsfortegnelser, hvilke fortegnelser var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, og hvortil der følgelig blev henvist.

Efter afstemning konstaterede dirigenten herefter at forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

Ad punkt 3 – Disponering af midler til altanundersøgelse.

Det blev supplerende oplyst, at der er i alt ca. 80 altaner i foreningen, og at undersøgelsen ikke kun tager sigte på konstatering af problemer m.v. vedrørende de tærede bunde. Alle altaner undersøges, og undersøgelsen vil omfatte alle forhold vedrørende altanerne.

Der blev efterlyst en oversigt over altaner og placering, hvilken oversigt bliver vedlagt nærværende referat.

Efter afstemning konstaterede dirigenten herefter at samtlige af de tilstedeværende altanejere stemte for forslaget og at forslaget dermed var vedtaget.

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

----0000000000----

Som dirigent:

Som referent:

.....
Henrik Vagner

.....
Jens Larsen

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-11-15 13:48:13Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2019-11-15 13:53:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XNM18-G5FJ2-75LW-KJ6E5-JC2W0-TE1YV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 24. april 2019 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen GammeL Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 67 af foreningens medlemmer, hvoraf 20 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifter forhøjes med 2,5% med virkning fra 1.7.2019, eks. 136 m², gl 2.277,70 - ny 2.334,64 kr. Forhøjelsen er indarbejdet i vedlagte budget, og forhøjelsen kommer ud over den forhøjelse der er en følge af, at de eksproprierede garager er udgået af fordelingen.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Hans-Otto Loldrup og Ole Christiansen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
 - A. Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen giver bestyrelsen fuldmagt til ændring af fordelingstal, efter ekspropriation af garager.
 - B. Forslag fra Christian Specht, ny port.
8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Hans-Otto Loldrup aflagde beretning og bød indledningsvis nye ejere velkommen i foreningen, hvorefter han præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator.

Med hensyn til bestyrelsesarbejdet oplyste han, at Thomas Furu-Grage netop var udtrådt af bestyrelsen pr. 1. april 2019 som følge af fraflytning, og at Thomas i sin tid som bestyrelsesmedlem havde ydet en stor og uvurderlig indsats, ikke mindst i forbindelse med gårdhaveprojektet, for hvilken indsats der blev rettet en særlig tak.

Der afholdes bestyrelsesmøde fast en gang om måneden, og herudover deltager bestyrelsesmedlemmer i diverse møder efter behov i forhold til vicevært, håndværkere og andre.

Bestyrelsesmedlemmet Ole Christiansen og han selv havde sammen med viceværten Christian Frausing deltaget i de løbende byggemøder i forbindelse med gårdprojektet.

Der er nu i øvrigt ved at blive lagt sidste hånd på gårdprojektet, der i det store og hele er forløbet godt, og han fremhævede herunder de indsatsområder hvor foreningen selv har betalt for at der har kunnet opnås indretninger m.v. i en ordentlig kvalitet, f.eks.:

smukke, solide affaldsskure med grønt tag i stedet for mere spinkle standardskure med pergolaoverdækning,

legehus med grønt tag og legeindretninger i øvrigt, så som trampoliner, talerør og mikadostave,

faldunderlag af gummimateriale under gyngestativ og på boldbane i stedet for standardløsning med grus,

sorte klinker gennem haveanlægget i stedet for standardløsning med grå betonsten,

nye trapper ved alle butikker, bortset fra to steder, hvor trapper allerede var fornyede,

cykelstativer samt

3 store grillindretninger.

Der var store problemer i begyndelsen af projektet med håndtering af affald, hvor renovationsfirmaet ikke kunne komme til at tømme containere, hvilket dog blev løst efter et møde med kommune og reno-

vationsfirmaet i december, mens beboerne skulle vænne sig til ikke at sortere i så mange fraktioner, mens arbejdet stod på.

Ejendommens rottebestand blev forstyrret med det meget arbejde i gården, så mange af dem blev hjemløse. Det gav en voldsom aktivitet i gården, og en enkelt rotte forvildede sig i et enkelt tilfælde op i en lejlighed, hvor den dog blev pacificeret af kommunens folk. Der blev generelt oprustet med den slags fælder, der spidder enhver forbipasserende rotte til døde og sender den videre ud i kloaknettet, og bestyrelsen er blevet indviet i statistikker over, hvor mange gange disse fælder er blevet aktiveret, hvilket er sket i hundredvis af tilfælde.

Hvis det skønnes forsvarligt, vil der blive nedrustet en smule, når der er kommet ro i gården, hvilken beslutning vil blive taget i samråd med eksperterne, så vi ikke igen får trafik af rotter i gården. En enkelt rotte en sjælden gang kan man næppe undgå i storbyen, men bestyrelsen er indstillet på at holde dem grundigt i skak.

Af kommende tiltag i forhold til gårdprojektet og afslutningen heraf vil der blive udført nedgange til gården fra stuelejligheder, hvor 4 stuelejligheder foreløbig har benyttet sig af muligheden for at etablere en direkte trappenedgang til gården. De nye døre er monteret, og der går ikke længe, før trapperne bliver monteret. Bestyrelsen har herunder fået tegnet en prototype på en trappe i stil med altanerne, så der bliver opnået et ensartet udtryk.

Der vil blive afholdt møde i gården for alle beboere, hvor havearkitekten på projektet, Karin, vil fortælle om valg af planter og specielle forhold vedrørende indretninger og vedligeholdelse m.v., mens viceværten Christian Frausing vil fortælle om det nye renovationssystem og hvordan der skal forholdes med hensyn til sortering og i øvrigt gennemgå de forskellige skure og deres respektive funktioner.

Bestyrelsen vil til næste års generalforsamling udarbejde forslag til husorden for brug af haven, herunder så forslaget også kan blive baseret på indhøstede erfaringer ved brugen i tiden op til generalforsamling. I øvrigt blev der herefter opfordret til, at alle hjælper til med at holde gården ren og udviser hensyn og rydder op efter sig ved brug af den.

Ved benyttelse af grillpladsen bør man efterlade stedet i pæn stand og ryddet for affald m.v., og børn og forældre bør stedse sørge for at holde styr på cykler og legesager, så legepladser ikke bliver fyldt op og flyder hermed.

Der er i projektet indeholdt at det udførende anlægsgartnerfirma, F.J. Poulsen, vedligeholder gårdhaven det første år uden udgift for foreningen, og herefter bør der så udarbejdes en plan for den fremtidige vedligeholdelse og økonomien forbundet herved, så haven bliver ved med at være smuk og indbydende.

Der bliver nedsat en ”gårdgruppe” med Nicolai fra bestyrelsen som ankermand og kontakt til bestyrelsen, og nærmere information herom følger.

Der udestår endelig herefter generel rengøring efter arbejdernes færdiggørelse samt renovering af gårdtoiletter.

Gården vil blive indviet med fuld musik lørdag 15. juni, hvor der vil være underholdning for børn og voksne, og hvor arrangementet i øvrig kan få lov til at udvikle sig alt efter hvad stemningen måtte diktere. Opslag med program og tilmeldingssedler vil blive omdelt til postkasserne.

Der har i længere tid udgået lugtgener fra det i ejendommen beliggende indiske køkken, Bollyfood, og dertil har der været et problem i forhold til et andet madsted, O'Tempo, hvor det har vist sig, at restaurantens køkken er indrettet uden korrekt udsugning med heraf følgende gener for beboere, der har måttet tåle, at mados har fundet vej til lejligheder.

Der er i forhold til sagen vedrørende O'Tempo en verserende retssag vedrørende udførelsen af udsugningen, og selve restauranten er nu af anden årsag lukket, men sagen er ikke afsluttet, og bliver forfulgt af bestyrelsen, så der bliver sikret ordentlige forhold også ved fremtidig benyttelse af lokalerne til restaurant.

Hvad angår lugtgenerne fra Bollyfood er det et længere forløb med involvering af kommunen og i forbindelse med at der er forsøgt tilvejebragt en løsning i O'Tempo-sagen med sammenkobling af installationer til en fælles aftræksinstallation er det konstateret, at det udførte aftræk til Bollyfood, hvilket aftræk er udført for mange år siden, hverken er lovligt eller godkendt af kommunen.

Det er herunder et problem, at det ikke er ført over tagryg, hvilket kan forklare, at mados bliver ledt ned i gårdrummet og herefter finder vej til lejlighederne, og bestyrelsen vil også her sikre, at sagen bliver afsluttet ved korrekt udførelse af anlægget. Hvis kanalen nåede op over tagryggen, ville lugten blive blæst væk med de vinde, der passerer hen over ejendommen.

Endvidere er kommunen sideløbende stadig på sagen, og forfølger sagen med henblik på sikring af, at der bliver opnået ordnede forhold, og kommunen vil herunder kunne meddele påbud m.m.

Traditionen tro har der også i år været afholdt fastelavnsfest, hvilket dog blev til en alternativ fest som følge af de igangværende arbejder i gården og til brug for arrangementet blev der improviseret ved ilægning af rør i jorden til jerngalger, hvilket rør nu også kan bruges til at holde et juletræ. Kun omkring ca. 85 deltog i arrangementet, hvor der i 2018 havde været 130 tilmeldte.

Arrangementet blev vanligt tro afsluttet hos Dexter's med kakao og slikposer til børnene, fastelavnsbolle til alle og kaffe, øl og vand til de voksne, og beboerne fik god anledning til at snakke med andre beboere.

Endelig bemærkede han, at der er ved at blive lagt en sidste hånd på det på forudgående generalforsamlinger omtalte hæfte angående ladegårdens historie, der dermed er på trapperne.

Bestyrelsesmedlemmet Ole Christiansen redegjorde herefter for årets tiltag i forhold til et kommende tagudskiftningsprojekt, og oplyste, at der ikke var sket meget på dette område, da gårdprojektet havde taget det meste af bestyrelsens tid og opmærksomhed.

Man vil i det kommende år bestræbe sig på at konkretisere og udarbejde et projekt, og bestyrelsen forventer herunder at kunne profitere af at bestyrelsen bliver tiltrådt af et nyt medlem.

Der må stadig påregnes løbende at skulle udføres reparationsarbejder på taget indtil en udskiftning bliver effektueret, hvilket der også bliver taget højde for ved den kommende planlægning.

Bestyrelsesmedlemmerne Nikolaj Bjerre og Henrik Vagner redegjorde herefter for kommende tiltag vedrørende udførelse af en ny port samt forskønnelse af portrummet og oplyste, at det er planen at udføre porten ude ved vejen, hvor den nu er udført ved gården, og at der vil blive udført ny belægning svarende til belægningen i gården, udført maleristandsættelse og opsat ny belysning, så portrummet fremover bliver mere indbydende.

Den under portrummet værende krybekælder vil herunder blive fyldt op, og porten vil blive udført med ringeanordning i forhold til lejlighederne med opgang i porten, der fremover vil komme til ligge inden for porten.

Nikolaj Bjerre redegjorde herefter for elevatorernes tilstand og bestyrelsens overvejelser i forhold hertil og oplyste, at man havde afholdt møde med det af foreningen benyttede elevatorfirma, der anbefaler, at der bliver igangsat en samlet større renovering, som herefter har udmøntet sig i, at bestyrelsen under budgetforslaget har afsat et større beløb til renovering af 1 elevator i det kommende år.

Henrik Vagner orienterede herefter om det opståede problem med at altanbunde på visse altaner udført i en bestemt periode og af et bestemt firma løsner sig og falder ned, og at der af foreningen som følge heraf er rettet henvendelse til de pågældende altanejere med formelt pålæg om at bringe forholdene i orden.

De pågældende ejere er herunder blevet opfordret til at møde ved et af bestyrelsen arrangeret møde, hvor ejerne samlet kan drøfte eventuelle fælles tiltag med henblik på afhjælpning og reklamation i forhold til det udførende altanfirma.

I øvrigt oplyste Henrik Vagner, at der er et nyt større altanprojekt under opsejling. Bo Engelbrecht Nielsen er tovholder på projektet, og han vil orientere nærmere herom under dagsordenspunktet eventuelt.

Henrik Vagner kom endelig ind på problemer med aflæsning af varmemålere og at varmeafledningsfirmaet Brunata må gå forgæves i et stort antal tilfælde, hvilket giver foreningen ekstraudgifter til genbesøg og hvorfor man bør sørge for at være hjemme, når der bliver varslet adgang til ens lejlighed.

Endelig redegjorde advokat Jens Larsen for en opstået problemstilling vedrørende ejendommens restlejligheder, restejendommen, dvs. de oprindeligt før ejendommens opdeling i ejerlejligheder udlejede men endnu ikke solgte lejligheder, og det forhold, at restlejlighedernes ejer har solgt lejlighederne stykvis mens ejerne herefter stadig hævder at nyde vedtægternes særrettigheder gældende for restejendommen, navnlig retten til at kunne foretage genudlejning, mens foreningens øvrige medlemmer ikke har den samme ret til at foretage udlejning.

Bestyrelsen har anfægtet at de stykvis købte lejligheder herefter stadig skulle kunne være en del af restejendommen og har herunder i de tilfælde, hvor der er sket ny udlejning påtalt dette, og bestyrelsen agter herefter at forfølge de pågældende sager, herunder eventuelt ved retten, såfremt det måtte blive nødvendigt.

For så vidt angår sagen mod Jens Jørgen Frimand, som bestyrelsen på sidste års generalforsamling fik mandat til at gennemføre sag mod angående hans fraflytning, oplyste Jens Larsen, at der i begyndelsen af 2019 blev opnået dom herom og at Jens Jørgen Frimand herefter har sat lejligheden til salg. Bestyrelsen følger op i forhold hertil og sikrer, at der bliver gennemført salg med den heraf følgende konsekvens, at Jens Jørgen Frimand faktisk fraflytter.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet og bemærkede, at året resulterede i et overskud på godt 90.000 kr. efter hensættelse af 1 mio. kr. til foreningens kommende betaling til gårdprojektet.

Egenkapitalen andrager herefter knap ca. 2,150 mio. kr., der foreslås overført til næste år.

Efter forespørgsel blev det oplyst, at der p.t. bliver betalt negativ rente af foreningens indestående midler, og at udgiften i 2018 havde været på 10.102 kr. som anført i regnskabet.

Endvidere blev det efter forespørgsel oplyst, at der i hensættelsen til gårdprojektet er indeholdt en afsætning på 200.000 kr. til ny port.

Videre blev det oplyst, at de ved gårdprojektet eksproprierede garagers andel af egenkapitalen ikke er udloddet i forbindelse hermed, men herefter indgår til fordeling blandt medlemmerne.

Med hensyn til hensættelsen til altanvedligeholdelse blev det efter forespørgsel oplyst, at der ikke kan trækkes på kontoen til individuelle vedligeholdelsesarbejder. Der er i vedtægtens § 21a angivet nærmere regler for, hvordan der kan disponeres over midlerne indestående på kontoen.

På opfordring påtog bestyrelsen sig endelig at fremkomme med et regnskab vedrørende gårdprojektet, når det er afsluttet, og herefter konstaterede dirigenten, at regnskabet blev godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der er indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2019. Endvidere indebærer en nedlæggelse af garagerne i sig selv en lille forhøjelse for medlemmerne, da garagernes hidtidige andel af fællesudgifterne fremover bliver fordelt ud til opkrævning.

Der er budgetteret med et resultat på godt ca. 400.000 kr., der dog afhænger af, hvor meget der bliver forbrugt på vedligeholdelse.

Der er i afsætningen på 1,325 mio. kr. til vedligeholdelse indeholdt en afsætning på 250.000 kr. til renoivering af 1 elevator, og man drøftede herefter, om der eventuelt vil kunne være fordele ved at renovere alle elevatorer på en gang, hvortil bestyrelsen kunne oplyse, at man har undersøgt sagen, og at der ikke er besparelser at opnå herved, og at det i øvrigt ikke er alle elevatorer, der her og nu står foran en større renoivering, da ikke er lige slidte og nødlidende.

Det blev herefter foreslået, at bestyrelsen kan renovere yderligere en elevator ud over afsætningen til vedligeholdelse, hvilket der er likviditetsmæssig dækning for, og idet dirigenten konstaterede konsensus herom konstaterede han i øvrigt at budgettet med den heri indeholdte forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % pr. 1. juli 2019 blev godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer på valg blev genvalgt og derudover blev Lisbeth Kroghslund, , HTP 4, 5. tv., blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem efter Thomas Furu-Grage, der var fraflyttet.

Bestyrelsen har efter konstitution med Hans-Otto Loldrup som formand følgende sammensætning:

Hans-Otto Loldrup, formand	på valg i 2021
Lisbeth Kroghslund, bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Ole Christiansen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Henrik Vagner, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Nikolaj Bjerre, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7.A – Fuldmagt til bestyrelsen til ændring af fordelingstal efter ekspropriation af garager.

Advokat Jens Larsen redegjorde nærmere for det fremsatte forslag, der er en følge af, at garagerne fremover udgår af ejerforeningen som følge af byfornyelsesbeslutningen vedrørende gårdrenovering og den heraf følgende ekspropriation af garagerne.

Garagerne vil herefter skulle udgå af fortegnelsen med den heraf følgende konsekvens for alle tilbageværende ejerlejligheders fordelingstal, at alle bliver påvirket forholdsmæssigt lige meget uden at det indbyrdes forhold mellem medlemmerne og fordelingstallene dog i øvrigt bliver forrykket.

Ud af det samlede fordelingstal på 1.000 udgår der 8,72 til forholdsmæssig fordeling blandt det tilbageværende samlede fordelingstal på 991,28 herefter.

Det drejer sig om garagerne nr. 33 + 43-53 af matr.nr. 5479 Udenbys Klædebo Kvarter, København, med et fordelingstal på 698/24234 og garagerne nr. 57, 62 og 63 af matr.nr. 5480 Udenbys Klædebo Kvarter, København, med et fordelingstal på 174/43819.

Dirigenten konstaterede herefter at forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer.

7.B – Forslag angående ny port.

Forslaget blev trukket af forslagsstilleren under hensyntagen til det oplyste af bestyrelsen ved beretningen om planerne for den nye port og forskønnelsen af portrummet.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Bo Engelbrecht Nielsen orienterede om et kommende altanprojekt med deltagelse af p.t. 25 medlemmer og udførelse efter sommeren 2020, og opfordrede interesserede medlemmer til at kontakte ham. Jo flere der er med i projektet, jo flere vil der være om at dele faste omkostninger og jo billigere bliver det for de enkelte deltagere.

Man drøftede udførelsen og placeringen af den nye port og om den skal have samme placering som den eksisterende eller om den skal rykkes ud mod vejen.

Christian Specht oplyste herunder, at er politiets anbefaling i præventiv henseende, at porten bliver udført ved vejen, da udførelse inde i portrummet bedre vil give uvelkomne uhindrede arbejdsvilkår, hvis de vil ind.

Det blev herover for fremført, at ulempen ved en udførelse ude ved vejen vil være, at besøgene til opgangen i porten først vil skulle igennem den aflukkede port.

Bestyrelsen tilkendegav, at det er planen at udføre porten ude ved vejen som også oplyst ved beretningen. Der vil blive etableret en ringeordning, så porten vil kunne åbnes fra lejlighederne i opgangen i porten ved besøg, og besøgene til disse lejligheder på den måde får uhindret adgang. Der findes herunder velafprøvede systemer som kan løse denne opgave.

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

-----0000000000-----

Som dirigent:

Som referent:

.....
Henrik Vagner

.....
Jens Larsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2019-07-18 12:08:59Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2019-07-22 06:48:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: WEAWT-H2ESZ-TVACO-SA522-PYMIUT-Y2USC

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag den 19. april 2018 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 42 af foreningens medlemmer, hvoraf 6 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifter forhøjes med 2,5% med virkning fra 1.7.2018, eks. 136 m², gl 2.222,15 - ny 2.277,70 kr. Forhøjelsen er indarbejdet i vedlagte budget.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
 - A. Vedtægtsændring, bilag A.
 - B. Bemyndigelse til bestyrelsen vedr. pålæg om fraflytning for medlemmet Jens-Jørgen Frimand.
8. Eventuelt. Idet ejerforeningens regler ikke tillader korttidsudlejning af lejligheder via AirBnB og lignende, ønskes efter anmodning fremsat af Anne Marie Køllgaard, HTP 4, 2.th., en drøftelse af, hvordan det enkelte medlem bør og kan forholde sig, og hvilke indgreb bestyrelsen har til rådighed, hvis en sådan udlejning alligevel finder sted.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen, og efter bestyrelsens forslag blev bestyrelsesmedlemmet 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 i forhold til den foreliggende dagsorden, dog med undtagelse af, at forslaget til vedtægtsændring under pkt. 7A ikke ville kunne vedtages endeligt, da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var repræsenteret på generalforsamlingen

Ad punkt 2 – Beretning.

Hans-Otto Loldrup aflagde beretning og bød indledningsvis nye ejere velkommen i foreningen, hvorefter han præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator.

Gårdhaveprojektet havde fyldt meget og mest i bestyrelsens arbejde i det forgangne år, hvorom der bliver orienteret af bestyrelsesmedlemmet Thomas Grage i forlængelse af beretningen.

Som forberedelse til selve udførelsen af den nye gårdhave har bestyrelsen iværksat forskellige tiltag, og man havde herunder ladet undersøge mulige løsninger med henblik på forskønnelse af porten og der er i den forbindelse blevet foretaget en spuling af murværket i porten. Endvidere var der indhentet forslag til belysning, der dog efter bestyrelsens opfattelse alligevel ikke passer ind og hvorfor bestyrelsen arbejder videre hermed og selv eventuelt finder frem til en passende løsning.

Gårdens vartegn, det gamle lindetræ, er endvidere blevet beskåret og der er opnået tilsagn om, at træet under arbejdet med gårdhaven vil blive afskærmet og sikret mod skader fra det kørende materiel.

Der er endvidere gennemført cykeloprydning, og de sidste rester af kasserede cykler i den ene cykelkælder bliver fjernet inden for nær fremtid.

Gården fremstår generelt forfalden og ser forfærdelig ud. Der er over de sidste 5 år ikke ofret midler overhovedet af betydning på gårdindretninger m.v. bortset fra det strengt nødvendige til opretholdelse af et spartansk niveau.

Efterårets storm efterlod en lang række skader på taget – tegl, der rykkede sig, skader på understrygningen osv. Vinden var kommet fra en anden kant og gav skader på steder, hvor murerne ikke havde været før. De havde problemer med at komme til for at arbejde – der var fyldte, men herreløse pulterrum og loftsgange med en masse henstillet skrammel, som burde være kasseret for årtier siden. Det var værst i den ende af ejendommen, som vender ud mod Kleinsgade.

Foreningens murer fik derfor mandat til at lade gennemføre en udsmidning, hvor der blev kørt op imod 40 tons efterladte indbogenstande og effekter m.v. til genbrugsstationen.

Reparationen af stormskaderne beløb sig til over 300.000 kr., der blev anmeldt overfor ejendommens forsikringselskab, Alm. Brand, og efter en forhandling med selskabet, der hævdede, at skaderne var følger af manglende løbende vedligeholdelse, blev der trods alt opnået en dækning på 50.000 kr.

En gennemgribende renovering af taget forestår stadig inden for overskuelig tid og på baggrund af tilkendegivelser på generalforsamlinger og udviklingen på ejendomsmarkedet har bestyrelsen haft kontakt til 2 firmaer, som tilbyder at overtage loftsrum med henblik på indretning af nye lejligheder, hvilket i givet fald vil kunne medfinansiere et tagprojekt.

Der er dog navnlig 2 udfordringer i forhold hertil, dels udelukker mansardkonstruktionen generelt indretning af yderligere taglejligheder, og dels vil det være vanskeligt at tilbyde erstatningsrum til de beboere, hvis loftsrum måtte blive inddraget, og det er dermed usikkert, hvorvidt der vil kunne opnås medfinansiering.

Et tagprojekt kræver i øvrigt en betydelig arbejdsmæssig indsats og bestyrelsen lægger derfor op til, at bestyrelsen bliver tiltrådt af et yderligere bestyrelsesmedlem, som har interesse for især at beskæftige sig med tagprojektet. Vedkommende skal naturligvis også deltage i det almindelige bestyrelsesarbejde. Målet er at arbejde hen imod et beslutningsgrundlag, som ejerne kan tage stilling til, når det er klart.

Af andre forhold blev det omtalt, at der har været sager med tærede varmerør i badeværelser, hvor varmerøret befinder sig i badeområdet, hvilket der bliver redegjort nærmere for at Thomas Grage efter beretningen.

Endvidere har der været 2 tilfælde af fejlkonstruerede altaner, som har givet skader på ejendommen.

Selve altanen er privat ejendom, der hører til den enkelte lejlighed – men dermed er det også ejerens ansvar, når altanen er skyld i, at der sker skade på ejendommen. Problemet med de pågældende altaner er, at de ikke hælder ud af, så vandet løber ud over forkanten ned i gården, men ledes ind i murværket med opfugtning heraf til følge. Det er den enkelte altanejer, der er forpligtet til at sikre, at der ikke sker skader på øvrige bygningsdele og naboer samt foretage udbedring af allerede opståede skader, men i det ene af de 2 tilfælde har det indtil nu vist sig muligt at involvere leverandøren af altanen, der hæfter i 10 år for udførelsesfejl, hvilket man bør være opmærksom på, hvis man skulle komme ud for noget tilsvarende.

Fastelavn blev gennemført med rekord stor tilslutning – 130 deltagere. Det er et populært indslag i foreningen med afholdelse af anden halvleg hos Dexter's, hvor der også er mulighed for at de voksne kan snakke med andre beboere under hyggelige forhold.

Køkkentrapper er hovedrengjort efter at beboerne forinden blev opfordret til at fjerne henstillede genstande og effekter.

Det påpeges i den forbindelse, at det IKKE er tilladt at henstille effekter og genstande, ej heller sko m.v., da trapper tjener som flugtvej ved brand og effekter i øvrigt i sig selv udgør en fare og kan antændes.

Renholdelse af fortove overgik med virkning fra sidste halvdel af 2017 igen til foreningen, efter at der har været påtvunget kommunal renholdelse, hvilket bestyrelsen har udvirket ved ansøgning herom til kommunen, og bestyrelsen kan nu med tilfredshed konstatere, at der igen er overensstemmelse mellem den

renholdelse man betaler for og det man får udført, hvilket ikke var tilfældet, da renholdelsen var i kommunalt regi.

Der er kommet et par nye butikker til i det forgangne år, og især i forhold til visse butikker og navnlig restauranter og beværtninger kan der være udfordringer i forhold til de omkringboende beboere, hvilket bestyrelsen stedse er opmærksom på og har fokus på.

Endvidere er bestyrelsen herunder ved at undersøge, hvor mange containere foreningen er forpligtet til at skaffe plads til i gården for at opfylde især visse butikkers behov for bortskaffelse af affald.

Hvad i øvrigt angår affald er foreningens beboere af en renovationsarbejder udråbt som de bedste i området til at sortere bioaffald og der er da derfor også kommet flere affaldsbeholdere til.

Det går derimod ikke altid lige godt med den øvrige affaldssortering, hvor det forsømmes at sortere til korrekt beholder. Hvis der er plads i de korrekte beholdere, bør man benytte disse og ikke blot lægge affaldet i den nærmeste beholder.

Det forekommer også ofte, at der stilles glasflasker ind i de almindelige skralderum i stedet for i glascontainere.

Med den nye kommende gårdhave bliver det relevant at indføre nye regler for benyttelsen, hvilket arbejde nu bliver sat i gang og der forventes herunder afholdt møde, hvor alle beboere får lejlighed til at deltage og hvor foreningens vicevært, Christian Frausing, også medvirker i forhold til sortering af affald. Endvidere vil der herunder kunne drøftes og bestemmes en kommende plads for juletræet i gårdhaven, om der fremover skal anskaffes flere juletræer og i øvrigt hvordan der forholdes med belysningen heraf.

Endelig oplyste Hans-Otto Loldrup, at han sammen med Karen-Annette Madsen, Åboulevard 7, er i færd med at udarbejde et hæfte om ladegårdens historie, og at han herunder efterlyser gamle fotos fra ejendommen – fra 1931 til år 2000 – f.eks. livet i gården, hvis der var noget liv og også gerne af butikkerne. Der foreligger allerede en del fotos især fra efter 2000, og der bliver i nær fremtid lagt breve rundt i postkasserne med opfordring til beboerne om at fremkomme med de eventuelle fotos, som de måtte ligge inde med.

Thomas Grage fortsatte herefter med en redegørelse for kloakprojektet, der var gået forud for det kommende gårdhaveprojekt, samt stedet for selve gårdhaveprojektet.

Renoveringen af kloakkerne var gennemført med sigte på, at man herefter ikke vil skulle til kloakkerne i mange år med opbrydning af belægninger m.v., nu hvor der kommer nye belægninger.

Der var herunder renoveret spildevandsledninger, mestendels ved strømpeforing og et enkelt sted ved udgravning, hvilket da også kan ses i gården, samt sløjfning af kælderafløb der ikke var i brug, herunder også som en skybrudsforanstaltning.

Regnvandsledninger er ikke renoveret, da der i den kommende gårdhave indgår nedsivning til erstatning for afledning.

Arbejderne blev udført i efteråret 2017, og der havde i det hele været et godt samarbejde med entreprenør, rådgiver, foreningens blikkenslager, Jeppson VVS, og foreningens vicevært Christian Frausing, og der havde kun været få episoder, hvor beboere havde haft uforudsete gener.

Under gravearbejdet havde man i øvrigt fundet fundamenter fra den gamle ladegård. 4 store kampesten herfra er herefter taget i beholdning og vil komme til at indgå i den kommende gårdhave.

Beboertoiletterne blev i øvrigt ikke berørt af kloakarbejderne, men det er bestyrelsens plan at sætte dem i stand, så de fremstår indbydende og pæne til brug for brugerne af gårdhaven, hvor de vil være gode at have.

Med hensyn til gårdhaveprojektet var processen inden for den seneste tid forløbet som følger:

- Politisk behandling foråret 2017, godkendelse i Teknik- og Miljøudvalget, Borgerrepræsentation (april-maj)
- Ankeperiode (6 uger)
- Projektering: Efterår/ vinter 2017
- Arbejde med materialer, beplantning, detaljer – møder med fagfolk (fliseleverandør, gartner)
- Beboermøde vedr. Projektet 27/11 2017 – reviderede planer, materialer.
- Indarbejdelse af kommentarer i projektet
- Møder med kommune og rådgiver om projektet, herunder økonomi
- Udbud marts/ april, licitation kort før påske

Der henstår dog endnu enkelte uafklarede forhold og p.t. bl.a. afklaring af taksering af garager og forhold i byggetilladelsen.

Der bliver efterfølgende afholdt ekstraordinær generalforsamling om gårdhaveprojektet i maj/juni med henblik på generalforsamlingens stillingtagen til tilkøb m.v.

Det blev uddybende herom oplyst, at der tilbage i begyndelsen af 2017 havde været afholdt møde med kommunen, hvor det blev meddelt, at det forelagte og godkendte projekt var ambitiøst i forhold til kommunens budget, men at kommunen ville udbyde hele projektet, og at arbejde måtte udgå i fald der ikke var økonomi til alle elementer.

I slutningen af 2017 rettede kommunen og foreningens rådgiver Opland herefter henvendelse til bestyrelsen, idet man ønskede en nærmere afklaring af økonomi og omfang af arbejder i projektet, herunder eventuelle egenfinansieringsarbejder, forud for udbud.

Bestyrelsen holdt fast i kommunens melding tilbage fra 2017, og det aftaltes at udbyde hele projektet, men med optioner på de dele, der var usikkerhed omkring. Efter licitationen afgøres så hvad kommunens projekt kan rumme og hvad der eventuelt må udgå, alternativt udføres med egenfinansiering fra ejerforeningen.

Det var og er bestyrelsens holdning, at det ville være ærgerligt at give afkald på muligheden for at få det optimale, ønskede projekt før der var hentet priser hjem.

På den ekstraordinære generalforsamling vil der som nævnt herefter blive taget stilling til gennemførelse af egenfinansieringsarbejder.

Der er i øvrigt netop indkommet økonomi fra Opland til bestyrelsen, og det tegner til, at alle arbejder vil kunne gennemføres ved en egenfinansiering i omegnen af ca. 2 mio. kr.

Det foreliggende bliver herefter nærmere gennemgået og der bliver udarbejdet oplæg til generalforsamlingens beslutning, idet nærmere omkring projektet og økonomien vil blive gennemgået på den ekstraordinære generalforsamling

I øvrigt oplyste han angående øvrige delprojekter, at der forventes udført ny port og at der bliver afholdt møde med Opland herom i nær fremtid og at der endvidere vil blive udført et standardprojekt vedrørende nedgange fra stuelejligheder som besluttet på generalforsamlingen i 2016.

Projektet udføres af Opland og i udseende i overensstemmelse med altanerne og formentlig da også med samme leverandør, som har leveret nogle af altanerne. Der er indtil videre 4 medlemmer, der har tilkendegivet ønske om etablering af nedgange, som bekostes af de pågældende selv og i det hele er foreningen uvedkommende.

Rasmus Thambo og Mia Manghezi er tovholdere på projektet og kan derved kontaktes af eventuelle andre interesserede.

Endelig redegjorde Thomas Grage for den særlige problemstilling omkring tærede varmerør i badeværelser, hvor de nogle steder er placeret i badezone og derfor meget udsat for vand med heraf følgende rustdannelse. En lejlighed har været særlig hårdt ramt, og der har været udført et pilotprojekt med udvendig coating af rørene, hvorved man undgår følgearbejder ved udskiftning, så som opbrydning og reetablering af vådrumsdæk og fliser m.v.

Tiden må herefter vise, om det er en langtidssikret løsning, der reelt kan erstatte udskiftning. Løsningen har den helt åbenbare fordel frem for udskiftning, at coatingen i sig selv beskytter mod kommende tæring, hvor udskiftning blot igen vil udsætte nye rør for ny fugtpåvirkning med tæring til følge.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet og bemærkede, at året resulterede i et underskud på ca. 880.000 kr. som følge af det gennemførte kloakreoveringsprojekt, men at underskuddet er dækket af foreningens egenkapital.

Egenkapitalen andrager herefter godt ca. 2 mio. kr., der foreslås overført til næste år.

Der fremkom ikke spørgsmål til regnskabet og regnskabet blev herefter godkendt.

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2018.

Der bliver budgetteret med et resultat på ca. 550.000 kr., dog afhængigt af hvor meget der faktisk bliver forbrugt på vedligeholdelse.

Der blev spurgt til foreningens egenkapital og hvor stort behovet er, hvortil det blev bemærket, at der bør være et rådighedsbeløb på ca. 1,5 mio. kr., og at der i øvrigt fortsat opspares til det kommende tagreoveringsprojekt.

Budgettet med det heri indeholdte forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % blev herefter godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer på valg blev genvalgt og Ole Christiansen, HTP 6, 5., blev derudover indvalgt som nyt bestyrelsesmedlem,

Bestyrelsen har efter konstitution med Hans-Otto Loldrup som formand følgende sammensætning:

Hans-Otto Loldrup, formand	på valg i 2019
Henrik Vagner, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Thomas Furu-Grage, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Nikolaj Bjerre, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Ole Christiansen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2019

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7.A – Vedtægtsændring, jf. bilag A.

Vedtægtsændringsforslaget i henhold til bilag A blev gennemgået som følger:

§3 udgår, funktionærlejligheden er solgt.

§6 (tidligere §7), afsnit 5 ændres, vedr. endelig vedtagelse af forslag på generalforsamling. Frist for indkaldelse og afholdelse af ny generalforsamling udgår, da det i praksis er vanskeligt at overholde fristerne.

§21 (tidligere 21 a) vedr. altaner, vedtaget på ekstra ord. generalforsamling 8. december 2005.

§22 (tidligere 21 b) vedr. etablering af trapper til gård, vedtaget på ekstra. ord. generalforsamling 14. september 2017.

§27, (tidligere §26) afsnit 4, efter 2. punktum, vedr. opsætning af skilte reklamer mv., godkendt på ord. generalforsamling 7. april 2011

§ 6, afsnit 5, blev herunder foreslået formuleret som følger (tilføjelse/ændring med fed):

*”Vedtages forslaget med to tredjedels flertal på en generalforsamling, hvor færre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne er repræsenteret, **kan forslaget genfremsættes på den næstkommende ordinære eller ekstraordinære generalforsamling og såfremt også to tredjedele af de repræsenterede stemmer og medlemskaber på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endeligt vedtaget.** (Dog bemærkes, at indtil tre fjerdedel af ejerlejlighederne er solgt, både efter fordelingstal og antal, kan ændring i nærværende vedtægt ikke finde sted uden tilslutning fra restejendommens skødehaver.)”*

Forslaget blev hermed vedtaget med samtlige stemmer, men da mindre end to tredjedele af stemmerne eller medlemskaberne var repræsenteret udskudt til eventuel endelig vedtagelse på ekstraordinær generalforsamling 29. maj 2018, jf. vedtægtens § 7, 5. afsnit (gammel bestemmelse).

7.B – Bemyndigelse til bestyrelsen vedr. pålæg om fraflytning for medlemmet Jens-Jørgen Frimand.

Advokat Jens Larsen redegjorde for baggrunden for det fremsatte forslag og at der efter ejerlejlighedslovens § 8 er krav om, at beslutning om pålæg om fraflytning bliver truffet af generalforsamlingen.

Der har over en meget lang årrække været problemer med at det pågældende medlem har fodret fugle, og gentagne meddelte pålæg til ham om at afholde med at fodre fugle har ikke haft nogen virkning.

Det er meget generende for omkringboende, der oplever at vinduer og altaner bliver overskiddet af fugle, der bliver fodret fra medlemmets lejlighed.

Der er senest i februar måned meddelt ham pålæg om fraflytning efter flere meddelte pålæg til ham om at stoppe fordring, og bestyrelsen er derfor af hensyn til øvrige beboere nødsaget til at reagere og gennemføre sag om fraflytning, hvortil der følgelig blev anmodet om et mandat.

Dirigenten konstaterede herefter at forslaget blev vedtaget med et overvældende flertal idet kun få medlemmer enten stemte imod eller undlod at stemme.

Bestyrelsen iværksætter herefter retssag mod medlemmet.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Det af Anne Marie Køllgaard fremsatte forslag til drøftelse af, hvordan det enkelte medlem bør og kan forholde sig i forhold til udlejning, og hvilke midler bestyrelsen har til rådighed, hvis der sker udlejning i strid med reglerne blev behandlet, og herunder blev gældende regler for udlejning gennemgået.

Der gælder regler nogenlunde svarende til lejelovens fremlejeregler i forhold til udlejning, og der kan dermed ikke frit ske udlejning, ej heller på kortidsbasis, hvad enten det er via AirBnB eller andre formidlingsbureauer.

Det blev fremført, at korttidsudlejning er utryghedsskabende, og medlemmerne blev opfordret til at give besked til bestyrelsen, såfremt de erfarer, at der sker udlejning i strid med reglerne, og bestyrelsen blev opfordret til at synliggøre reglerne, eventuelt ved opslag.

Bestyrelsen tilkendegav, at man forfølger de tilfælde, hvor der sker uretmæssig udlejning, men at man ofte ikke er klar over, at der foregår en sådan udlejning.

Forsamlingen gav herefter udtryk for anerkendelse og tak til bestyrelsen og administrationen, og dirigenten konstaterede, at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

----0000000000----

Som dirigent:

.....

Henrik Vagner

Som referent:

.....

Jens Larsen

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2018-07-09 06:15:34Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 194.239.xxx.xxx

2018-07-17 09:11:48Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JOW3A-3VOGA-36K0L-D45WC-O1DME-7BISI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 24. august 2021 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Suomisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 76 af foreningens medlemmer, hvoraf 20 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en stigning på 2,50 % med virkning fra 1. juli 2021, jf. budget indeholdt i regnskab 2020. Eks. 136 m², gl. 2.398,75 kr. pr. md. - ny 2.458,72 kr. pr. md.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Lisbeth Kroglund. Derudover fratræder Claus Villadsen som følge af fraflytning. Lisbeth Kroglund genopstiller, og bestyrelsen indstiller derudover Sarah Kamma Legentil-Borup, som nyt bestyrelsesmedlem.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
A. Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af vedtægten i henhold til bilag, der vedhæftes indkaldelsen. Det bemærkes, at forslaget fremsættes i anledning af den verserende retssag mod et medlem af ejerforeningen angående retten til at kunne foretage genudlejning efter opsplitning af restejendommen, og at der er tale om et forslag, der er forhandlet med det pågældende medlem og de øvrige respektive medlemmer, som tilsvarende er ejere af lejligheder tidligere ejet samlet af restejendommen. Såfremt der kan opnås generalforsamlingens tilslutning vil retssagen kunne afsluttes. Det understreges, at forslaget kun vedrører de hidtil omfattede lejligheder i restejendommen, der efter vedtægten som "restejerlejligheder" i forvejen særskilt er tillagt en genudlejningsret. Forslaget kræver kvalificeret flertal, jf. vedtægtens § 6, stk. 5 og 6.

B. Bestyrelsen fremsætter forslag om, at bestyrelsen bliver bemyndiget til at igangsætte tagrenovering for en udgift på anslået maks. ca. 50 mio. kr. i henhold til budget udarbejdet af Bang & Beenfeldt A/S, Rådgivende ingeniører, idet bestyrelsen herunder bliver bemyndiget til at indgå aftale med rådgiver og entreprenør samt administrator angående byggesagsadministration, samt endvidere bliver bemyndiget til at optage byggelån med et maksimum på anslået ca. 51 mio. kr. og endelig til finansiering bliver bemyndiget til at optage anlægslån til indfrielse af byggelånet i det omfang medlemmerne ikke kontant betaler (indfrier) deres respektive andele af byggelånet. Forslaget kræver almindeligt flertal blandt de fremmødte, jf. vedtægtens § 6, stk. 3.

8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Henrik Vagner bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev advokat Jens Larsen blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Henrik Vagner aflagde beretning, der i skriftlig form vedlægges referatet.

Supplerende hertil blev det oplyst, at det er konstateret, at der er sået græs i gården, hvor der ikke skal være græs, og der blev derfor opfordret til, at medlemmerne ikke enkeltvis foretager forandringer i gården. Hvis man ønsker at få indflydelse på gårdens indretning m.v., kan man tilslutte sig gårdudvalget.

Der blev spurgt til de udførte grønne tage på bygningerne i gården hvor beplantningen i det store og hele er gået ud og følgelig ikke fremstår særlig pænt, hvortil det blev bemærket, at bestyrelsen af foreningens gartner har fået oplyst, at der stadig er liv i planterne.

Ad den verserende sag angående en altan med bagfald blev der spurgt til, om der er andre altaner med tilsvarende problem, hvortil det blev bemærket, at der ikke foreligger oplysning om at andre altaner har tilsvarende problemer, men at bestyrelsen er opmærksom på, om der kan være tale om et generelt problem, hvorfor man vil se nærmere på sagen.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet og bemærkede, at året resulterede i et overskud på ca. 440.000 kr.

Egenkapitalen andrager herefter knap ca. 3,4 mio. kr., der blev foreslået overført til næste år.

På forespørgsel om der er et mål for, hvor stor egenkapitalen skal være, blev det oplyst, at der ikke som sådan er mål herfor, men at egenkapitalen stedse skal kunne understøtte den løbende drift og betalinger, samt enkeltstående opståede større reparationsarbejder navnlig i forhold til elevatorer, faldstammer og stigestrange.

På forespørgsel om afholdte advokatomkostninger blev det oplyst, at det vedrører igangværende retssager, hvortil der er retshjælpsforsikringsdækning, og at det indeholdte i regnskabet derfor er udtryk for et øjebliksbillede. Der er derved ikke gjort endeligt op med dækning fra forsikringen, og foreningen vil maksimalt blive påført en mindre udgift til selvrisiko på forsikringen.

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

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der er indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 % med virkning fra 1. juli 2021

Der er i budgettet indeholdt afsætning på 500.000 kr. til reparationer af elevatorer, og endvidere er der igen i år afsat 200.000 kr. til rådgiver m.v. i forbindelse med opstart af det kommende tagrenoveringsprojekt, hvilken udgift ikke blev udløst i 2020.

Angående elevatorerne blev det oplyst, at der løbende pågår en proces med modernisering af elevatorerne, og at der endnu udestår at blive moderniseret 3 elevatorer. Hertil kommer at der skal ske ekstraordinær opretning af alle elevatorer, så de opfylder nye lovkrav. Den samlede udgift hertil overstiger det afsatte ved budgettet, da kravene er kommet efter budgetlægning, men man vil i 2021 i fornødent omfang allokere midlerne til nævnte arbejder og i øvrigt tage det med i det kommende budget for 2022, hvor arbejderne også bliver udført.

Det blev endelig oplyst, at der skal udskiftes varmemålere inden 2026, og at bestyrelsen vil iværksætte dette, når det passer ind blandt andre arbejder og opgaver for bestyrelsen. Der er indtil videre kun indhentet tilbud hos Brunata, men man vil formentlig også indhente tilbud fra andre relevante firmaer.

Dirigenten konstaterede herefter at budgettet med den heri indeholdte forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % pr. 1. juli 2021 blev godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Lisbeth Kroglund blev genvalgt og derudover blev Sarah Kamma Legentil-Borup, Herman Triers Plads, st.tv., valgt som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Claus Villadsen, der fraflytter ejendommen.

Bestyrelsen har efter konstitution med Henrik Vagner som formand følgende sammensætning:

Henrik Vagner, formand	på valg i 2022
Lisbeth Kroglund, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Sarah Kamma Legentil-Borup, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Rasmus Thambo, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Henrik Sand Madsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7.A – Ændring af vedtægten angående restejendommen.

Henrik Vagner motiverede det fremsatte forslag og henviste til det herom oplyste ved indkaldelsen og forslaget i sig selv.

Begge parter havde måtte give sig for at kunne nå frem til det fremsatte vedtægtsændringsforslag, der således er udtryk for et kompromis.

Hans-Otto Loldrup redegjorde i tilknytning hertil for baggrunden for den verserende retssag og historikken omkring restejendommen.

Det blev præciseret, at der med den foreliggende ændring af vedtægten hverken sker indskrænkning eller udvidelse af rettigheder for andre i foreningen, idet den centrale vedtægtsbestemmelse ved forslaget kun gælder for de berørte 16 ejere af lejlighederne, der er nævnt i bestemmelsen, og som netop udgør de lejligheder, der udgjorde restejendommen, indtil restejendomsejerne splittede sig op.

Da bestemmelsen udspringer af særrettigheder for så vidt angår genudlejning tillagt restejeendommen i den gældende vedtægt, og denne særrettighed foreslås videreført netop kun i forhold til samme lejligheder, er det vurderingen, at andre ikke med henvisning til lighedsgrundsætningen vil kunne påberåbe sig samme ret.

For så vidt angår ejeren af henholdsvis butiksejlighederne og de kælderarealer, som foreningen ikke selv råder over, vil forslaget ikke indebære nogen ændring, idet udlejningsretten herunder følger af andre forhold.

Man overgik herefter til afstemning, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 af stemmerne efter antal såvel som efter fordelingstal. Da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer var mødt på generalforsamlingen, var forslaget ikke vedtaget endeligt, men vil kunne vedtages endeligt på en ny generalforsamling med 2/3's flertal uanset fremmødet.

7.B – Tagrenovering.

Henrik Sand Madsen redegjorde nærmere for det fremsatte forslag og henviste herved til at der havde været afholdt uddybende informationsmøde 18. august 2021, ligesom der tidligere i processen efter indhentelse af tilstandsvurdering også havde været afholdt informationsmøde.

Taget holder ikke meget længere, og problemer med vandindtrængen eskalerer med heraf følgende udgifter til tætning.

Der blev spurgt til indhentede tilbud på bygherrerådgivning respektive budget udarbejdet af Bang og Beenfeldt og hvorfor materialet ikke var lagt frem.

Det blev hertil bemærket, at budgettet udarbejdet af Bang og Beenfeldt er et overslag, og at endeligt byggebudget først kan udarbejdes, når der har været afholdt udbud. Det er ved den i forslaget angivne ramme forventningen, at man vil komme til at holde sig inden for rammen, når den endelige pris er kendt, henset til det oplyste ved overslaget, gennemførte forundersøgelser i forhold til murværk og miljøforanstaltninger samt dialogen med Bang og Beenfeldt i øvrigt.

Der blev herefter tilkendegivet et ønske om at få indsigt i det endelige byggebudget og indflydelse på valg af entreprenør inden igangsætning, hvilket bestyrelsen tog til efterretning, ligesom bestyrelsen tilbød at lægge de indhentede tilbud på bygherrerådgivning frem for interesserede. Bestyrelsen foreslog herefter tilføjelsen til forslaget, at endeligt budget samt valg af entreprenør fremlægges for en GF til godkendelse.

Bestyrelsen foreslog herefter tilføjelse til forslaget, at endeligt budget samt valg af entreprenør fremlægges for en generalforsamling til godkendelse.

Hvad angik finansieringen og bemyndigelsen til bestyrelsen til at optage byggelån og anlægslån med henblik på endelig finansiering blev der af et medlem gjort opmærksom på reglen i vedtægtens § 25, stk. 2, hvorefter optagelse af fælleslån efter det pågældende medlems opfattelse kræver vedtagelse med kvalificeret flertal i den foreliggende situation.

Dirigenten bemærkede hertil, at den pågældende bestemmelse i vedtægten udtrykkeligt omhandler optagelse af lån, når det er nødvendigt at foretage ”ekstraordinære foranstaltninger” vedrørende bygningsdele undergivet fælles vedligeholdelsesforpligtelse, og at en reovering af taget på ejendommen, der har en alder på knap 90 år, og hvis tilstand er vurderet til at være modent til udskiftning, ikke kan betragtes som en ”ekstraordinær foranstaltning”, men som en almindelig løbende ”ordinær” vedligeholdelsesforanstaltning, hvorfor bestemmelsen ikke finder anvendelse.

Man overgik herefter til afstemning med den tilføjelse til forslaget, at endeligt budget samt valg af entreprenør fremlægges for en generalforsamling til godkendelse, eventuelt en til formålet indkaldt ekstraordinær generalforsamling, hvorved dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget ved et overvældende flertal, idet kun ét medlem tilkendegav at stemme imod forslaget, mens resten stemte for.

Det pågældende medlem, der stemte imod forslaget, gjorde herefter indsigelse mod gyldigheden af beslutningen under henvisning til vedtægtens § 25, stk., hvorefter forslaget for så vidt angår finansiering kræver kvalificeret flertal.

Det blev endelig angående tidshorisont for arbejdets igangsætning bemærket, at dette afhænger af kommunens sagsbehandlingstid, men at sagen fra bestyrelsens side nu bliver fremmet mest muligt.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Der fremkom intet under dette punkt og dirigenten konstaterede herefter at dagsordenen var udtømt. – Generalforsamlingen hævet.

----0000000000----

Som dirigent og referent:

.....

Jens Larsen

Som formand:

.....

Henrik Vagner

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Jens Larsen

Underskriver

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-10-27 14:46:14 UTC

NEM ID 

Henrik Vagner

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2021-10-27 15:09:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6G5AQ-3G4O4-22J5X-A6A32-6OJKA-ZSSYQ

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Torsdag 3. april 2014 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gammel Ladegaard på Teknisk Skole, Julius Thomsens Gade 5, i festsalen.

Der var repræsenteret 69 af foreningens medlemmer, heraf 7 i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra administrators kontor.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifter forhøjes med 2,5% med virkning fra 1.1.2014. Forhøjelsen er indarbejdet i vedlagte budget..
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag.
Forslag fra bestyrelsen.
 - a) Forslag til præcisering af gældende regler vedrørende udlejning som vedtaget på generalforsamlinger i henholdsvis 2003 og 2007.
 - b) Forslag angående udvidelse af gældende regler vedrørende udlejning, hvorefter det fremover bliver muligt at meddele tilladelse til forældrekøb m.v.
8. Eventuelt.

Ole Bay-Schmith 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-Schmith, der indledningsvis bød nye medlemmer velkommen og gjorde opmærksom på, at man kan finde nyttige og fyldestgørende oplysninger om foreningen på foreningens hjemmeside, www.gammel-ladegaard.dk, hvor man også kan finde kontaktoplysninger til bestyrelsen og vicevært m.v.

Det havde været et travlt år og der havde udover 11 afholdte ordinære bestyrelsesmøder været afholdt 10 ekstraordinære møder, herunder alene 7 møder med håndværkere, hvortil kom regnskabsmøder mv.

Vedligeholdelsesmæssigt havde det været et dyrt år med mange store og små reparationsarbejder.

Det ekstraordinære vedligeholdelsesprojekt vedrørende renovering og maling af vinduer mod gårdside samt udbedring af skader på murværk blev udførelsesmæssigt delt op over 2 år og arbejdet bliver påbegyndt igen efter påske.

Der er udført maleristandsættelse af hovedtrappen Åboulevard 13, og der er planlagt istandsættelse af 3 yderligere trapper det kommende år, Kleins Gade 2, Herman Triers Plads 4 og Julius Thomsens Gade 16.

Gården er et særligt kapitel, hvor foreningen stadig afventer igangsætning af gårdsaneringsproces med henblik på renovering for kommunale midler, og der bliver derfor indtil videre kun udført de mest nødvendige reparationer af huller med pulverasfalt. Når forhåbentlig renoveringen bliver til virkelighed, vil foreningen selv skulle bekoste renovering af kloakker.

Efterårets storme gav mange skader på taget, hvor foreningens forsikring har været inde over og efter forhandling har indvilget i at dække alle udvendige skader samt halvdelen af udgifterne til understrykning af taget.

Elevatorene har vanligt tro budt på særlige udfordringer, og alene problemer vedrørende 4 af elevatorerne i Julius Thomsens Gade 18, Åboulevard 11 og 13 samt Herman Triers Plads 2 har medført en udgift på ca. 45.000 kr. pr. stk.

Bestyrelsen er opmærksom på de tilbagevendende problemer og har fået gennemgået alle 12 elevatorer med henblik på vurdering af eventuelle tiltag. Elevatorene er fra 1932 og der er udgifter i vente, hvis elevatorerne skal bringes til nutidig standard, hvilket dog skal holdes op over for de store udgifter, der p.t. løbende bliver afholdt.

Der er et hængeparti efter seneste skybrud, hvor chaussésten på Åboulevard blev undermineret af vandmængderne og nu fremstår uensartet og hvor foreningen har fremsat krav over for kommunen. Der er ingen afklaring herpå, da kommunen foreløbigt har afvist at betale for opretning.



Der er i foreningen gennemført registrering af loftsrum og rydning af igennem flere år ophobede mængder af henstillede effekter på loftsgange og arealer. Det har desværre ikke været muligt at videreføre krav om dækning af udgift til rydning til de medlemmer, som har efterladt effekterne, da bestyrelsen ikke har kendskab til, hvem de pågældende er.

Der er i året skiftet forsikringsselskab til Gjensidige, hvilket skifte er sket efter anvisning fra foreningens forsikringsmægler, og bestyrelsen har indtil videre været godt tilfreds med skiftet.

Advokat Jens Larsen flyttede i slutningen af året kontor til Rialtoadvokater, hvorfra foreningen nu bliver administreret.

Der er kommet nye butikker i ejendommen og det blev oplyst, at foreningens medlemmer kan opnå 20 % i rabat hos malervarebutikken Jotun alene ved at henvise til medlemskabet af ejerforeningen. Endvidere er der opstartet en ny hyggelig bar.

Det blev henstillet, at der ikke bliver parkeret i gården. Det er direkte forbudt at parkere i gården, dog bortset fra de 2 afmærkede p-pladser, der er forbeholdt håndværkere.

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

I lighed med tidligere år var der blevet afholdt fastelavnsfest for ejendommens børn med et deltagerantal på ca. 130, og julen var blevet markeret med et juletræ i gården. Der havde endvidere været afholdt nytårskur på Chun Bo med heraf følgende hyggeligt samvær.

Herefter redegjorde bestyrelsesmedlemmet Hans-Otto Loldrup for status vedrørende gårdsaneringsprojektet, som han indledte med et oplysende indlæg angående udviklingen i gårdens benyttelse siden begyndelsen af 1980'erne.

Der er indgivet ansøgning til kommunen angående gårdsanering efter at der i foreningen i december 2013 blev gennemført en uformel afstemning blandt foreningens medlemmer til brug i forhold til kommunens sagsbehandling. 100 ud af 103 afgivne stemmer havde stemt for, og foreningen er efter det oplyste nu sat på en prioriteret liste hos kommunen, måske med henblik på opstart af projekt i 2015.

Gennemførelse af projektet indebærer, at det fremover helt bliver udelukket at færdes med bil i gården, og garagerne bliver dertil nedlagt. Der er endnu ikke tilvejebragt projektmateriale eller skitseforslag m.m., men medlemmerne bliver naturligvis inddraget angående indretning m.v. når vi når dertil.



Der blev fra forsamlingen udtrykt ros til viceværten for at holde gården, som altid fremstår ryddelig og pæn.

Endvidere blev det påtalt, at papcontainere altid er overfyldte, hvilket bestyrelsen er opmærksom på.

Der blev fremsat flere kritikpunkter omkring praktiske forhold og uhensigtsmæssigheder i forbindelse med administrationsskiftene, hvortil advokat Jens Larsen kunne oplyse, at indkøringsproblemer ikke helt kan undgås, når der skiftes administration, og at en del af de af medlemmerne oplevede problemer også kunne henføres til den uheldige omstændighed, at der var sket 2 skifter på kort tid. Han beklagede generne, det havde medført, og oplyste endelig, at det ikke havde det gjort sagen bedre, at Nets i samme periode havde foretaget visse ændringer.

Medlemmerne var blevet informeret om hvert af skiftene, og må fortsat bestræbe sig på sikre, at medlemmerne får fyldestgørende information angående eventuelle ændringer og gener m.v.

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

Ad punkt 2 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet.

Året var resulteret i et underskud på 128.685 kr., hvilket var bedre end det budgetterede underskud på 844.665 kr. Forbedringen var dog væsentligst en følge af, at vinduesrenoveringsprojektet nu er delt op over 2 år, således at en del af udgiften først kommer i 2014.

Isoleret set var driftsudgifterne ca. 65.000 kr. lavere end budgetteret, idet udgifterne til vand og el havde været lavere end de hertil afsatte udgifter i budgettet.

Udgifterne til ordinær vedligeholdelse var især påvirket af, at der alene havde været afholdt ca. 180.000 kr. på løbende vedligeholdelse af elevatorer, som omtalt under beretningen.

Der blev spurgt til vinduesrenoveringsprojektet, der synes at være blevet fordyret med ca. 400.000 kr., hvortil bestyrelsen bemærkede, at prisen på selve istandsættelsen af vinduerne er fast, men at der i forløbet er afsat ekstra midler til fugearbejder på facaden samt understrygninger af tag, arbejder som det er hensigtsmæssigt at udføre i sammenhæng med malingen af vinduerne.

Regnskabet blev herefter godkendt.



Ad punkt 3 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der var indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,5 %.

Der er i budgettet indeholdt afsætning af 1,1 mio. kr. til færdiggørelse af vinduesreoveringsprojektet. Heraf er der alene afsat 100.000 kr. til understrykning af tag, hvoraf det dog forventes, at foreningens forsikrings dækker halvdelen under anmeldte stormskader.

Endvidere blev det bemærket, at alene udgiften til renovation er steget med ca. 100.000 kr.

Der blev spurgt til tagets tilstand og restlevetid, hvortil det blev oplyst, at man har en forventning om, at taget holder yderligere minimum anslået ca. 10 år, og måske op til 30 år. Der bliver løbende udført levetidsforlængende arbejder på taget, og det er den murer, man har til at udføre arbejderne, der har indikeret nævnte restlevetid.

Ud over taget er der en udfordring vedrørende elevatorerne, og vinduer mod gadeside skal malervedligeholdes om ca. 5 år.

Et medlem efterlyste en vedligeholdelsesplan og især plan for, hvordan en kommende udskiftning af taget vil kunne finansieres. Det blev herunder oplyst, at det før finanskrisen var på tale, at lade frasalg af loftsarealer med henblik på indretning af taglejligheder indgå i en finansiering, hvilket imidlertid strandede grundet tagets særlige struktur.

Budgettet med det hertil knyttede forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 2,5 % blev herefter godkendt respektive vedtaget.

Ad punkt 4 – Valg til bestyrelsen.

Ole Bay-Schmith, Henrik Vagner og Peter Hedegaard Knudsen var på valg og blev alle genvalgt uden modkandidater.

Ad punkt 5 – Valg af revisor.

Piaster Revisorne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 6 – Forslag angående udlejning.

A. Præcisering af gældende regler.



Der blev henvist til det ved indkaldelsen medfølgende forslag, idet det blev oplyst, at der alene er tale om en nedskrivning og præcisering af gældende regler for udlejning, så der er klare retningslinjer for, hvordan der skal forholdes ved udlejning.

Reglerne tilsigter ingen ændring i forhold til gældende praksis vedrørende udlejning, og reglerne er i det hele baseret på lejelovgivningens regelsæt.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget blev vedtaget med samtlige stemmer med den ændring, at "kan" i 1., 2., 3. og 5. afsnit bliver ændret til, at bestyrelsen "skal, medmindre vægtige grunde taler derimod".

B. Ændring af praksis. Tilladelse til udlejning til børn og forældre m.v.

Der blev henvist til det ved indkaldelse medfølgende forslag fremsat i forlængelse af pålæg til bestyrelsen på forudgående års ordinære generalforsamling.

Efter afstemning konstaterede dirigenten herefter, at forslaget opnåede et flertal på mere end 2/3 af de afgivne stemmer, idet 49 stemmer med et fordelingstal på 326,55 stemte for, mens 19 stemmer med et fordelingstal på 146,79 stemte imod. Et medlem stemte blankt.

Da mindre end 2/3 af foreningens medlemmer (efter antal og efter fordelingstal) var repræsenteret på generalforsamlingen, og praksisændring vedrørende udlejning er et spørgsmål af væsentlig betydning, var forslaget ikke vedtaget endeligt, idet forslaget herefter ville skulle genfremsættes på en hertil indkaldt ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages endeligt med et flertal på 2/3 af de der repræsenterede stemmer.

Ad punkt 7 – Eventuelt.

Det blev foreslået, at der bliver etableret et "bytterum", hvor beboerne i ejendommen kan udveksle effekter, der ellers bliver smidt ud.

Et medlem tilkendegav et ønske om, at bagtrappeopgangene bliver maleristandsat.

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

-----000000000-----

Som dirigent:

København, den 7/5 2014

.....
Henrik Vagner

Som referent:

Frederiksberg, den 5/5 2014

.....
Jens Larsen



RIALTO ADVOKATER

FALKONER ALLÉ 1 · DK-2000 FREDERIKSBERG · TELEFON +45 38 38 08 30 · CVR 74 70 53 16

HENRIK OEHLENSCHLÆGER (H)
JENS LARSEN (L)
BJØRN NIELSEN

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 24. august 2020 kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Ejerforeningen GammeL Ladegaard i lokaler hos La Oficina, Somisvej 4, 1927 Frederiksberg C.

Der var repræsenteret 72 af foreningens medlemmer, hvoraf 12 medlemmer var mødt i henhold til fuldmagt.

Endvidere deltog fra Piaster Revisorerne statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson og advokat Jens Larsen fra Rialtoadvokater.

Generalforsamlingen var indkaldt med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. Skriftlig beretning vedlægges indkaldelsen og suppleres på generalforsamlingen.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
4. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse. Bestyrelsen foreslår en stigning på 2,75 % med virkning fra 1. januar 2020, jf. budget indeholdt i regnskab 2019. Eks. 136 m², gl. 2.334,32 kr. pr. md. - ny 2.398,75 kr. pr. md.
5. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er Henrik Vagner og Nikolaj Bjerre. Derudover er Ole Christiansen fratrådt. Henrik Vagner genopstiller, mens Nikolaj Bjerre ikke genopstiller. Claus Villadsen opstiller til bestyrelsen.
6. Valg af statsaut. revisor.
7. Indkomne forslag:
 - A. Bestyrelsen fremsætter forslag om ny husorden. - Forslaget er vedlagt indkaldelsen.

Bestyrelsen har opdateret husordenen på baggrund af de erfaringer, der er kommet igennem de seneste år.

B. Forslag fra Christian Ellegaard, vedrørende udlejning (genudlejning). – Forslaget er vedlagt indkaldelsen.

Bestyrelsen kan ikke tilslutte sig forslaget fra Christian Ellegaard, og bestyrelsen er af den opfattelse, at fremstillingen i forslaget ikke er korrekt eller dækkende. En vedtagelse af forslaget her vil

gå imod den tidligere drøftelse på en generalforsamling, hvor udlejning blev besluttet at skulle minimeres.)

C. Forslag fra Bertil Scheftelowitz, hvorefter *”der opfordres til afstemning og vedtagelse, at bestyrelsen afsøger muligheder for projektering af alternativer for finansiering af tag såsom etablering af nye lejligheder på lofterne.”*

Bestyrelsen har allerede igangsat arbejde med undersøgelse af etablering af nye lejligheder på lofterne. Nærmere information om dette vil komme på beboermødet om taget, der er fastsat til 08.09.2020.

8. Eventuelt.

Ad punkt 1 – Dirigent og referent.

Hans-Otto Loldrup bød som foreningens formand velkommen og præsenterede bestyrelsen, revisor og administrator, og efter bestyrelsens indstilling blev bestyrelsesmedlemmet Henrik Vagner herefter valgt som dirigent, mens advokat Jens Larsen blev valgt som referent.

Dirigenten konstaterede derefter med forsamlingens tilslutning, at generalforsamlingen var lovligt varslet og beslutningsdygtig i forhold til den foreliggende dagsorden.

Ad punkt 2 – Beretning.

Hans-Otto Loldrup aflagde beretning i skriftlig form, hvilken beretning vedlægges referatet.

Beretningen blev suppleret med oplysning om, at der ville blive afholdt informationsmøde 8. september 2020 vedrørende det kommende tagrenoveringsprojekt, hvor man indgående vil informere om status og kommende tiltag og beslutningsproces, og herunder også fremlægge den af bestyrelsen indhentede rapport med overslag over udgifter ved en renovering, ligesom medlemmerne på mødet vil få lejlighed til at stille spørgsmål til rapporten, som vil blive præsenteret af det rådgivningsfirma, som har udarbejdet rapporten.

Angående det aktuelle problem vedrørende altanbunde blev det oplyst, at bestyrelsen som følge af mange andre arbejdsopgaver og underbemanning ikke havde fået fulgt op, men at man vender tilbage til sagen med en samlet plan for, hvad der videre skal ske. Der er afholdt udgifter til nedtagning af altanbunde og rådgiver, hvilke udgifter foreløbigt bliver afholdt af altanfonden, indtil der foreligger en endelig afklaring.

Ved opsætning af altansejl kan dette i øvrigt kun ske i farverne naturhvid eller Frederiksberggrøn i henhold til tidligere beslutning på generalforsamling, og bestyrelsen forfølger de tilfælde, hvor dette ikke bliver overholdt.

Der er stadig problemer med affaldshåndtering, og viceværftfirmaet bruger meget tid på at sortere affald for de medlemmer, der ikke følger gældende retningslinjer, hvilket belaster foreningen økonomisk, da viceværftfirmaet tager sig betalt for opgaven.

Der er en skiltning på vej med tydeliggørelse af, hvordan der skal sorteres, hvilket man kan håbe på kan mindske problemet, og gårdgruppen vil også kunne se på, hvad der fremadrettet kan gøres for at afhjælpe problemet.

Der er udført ny port, hvilket ikke er sket uden at der har været visse udfordringer og børnesygdomme, navnlig i form af støjproblemer, hvilket man er i færd med at afhjælpe, men porten tjener sin funktion, at holde uvedkommende ude fra ejendommen. Der mangler i øvrigt at blive sat i stand i porten, hvilket der bliver fulgt op på.

Mange medlemmer har glæde af foreningens hobbyrum, men der forsvinder desværre løbende værktøj fra rummet, og efterhånden mangler der nu en hel del. Man skal huske at lægge værktøj på plads, når man har brugt det eller lånt det til brug i lejligheden.

Endelig blev det oplyst, at der er sket opretning af fortov mod Åboulevard, hvilket er et projekt, som kommunen har stået for, og at der 9. december 2020 i øvrigt kan fejres et jubilæum for ejendommen, da det nævnte dato er 400 år siden at Chr. IV gav ordre til opførelse af den første ladegård på stedet.

Der blev spurgt til butikernes affaldshåndtering, og om butikkerne er berettiget til at benytte de almindelige affaldscontainere, hvortil Lisbeth Kroglund oplyste, at det er et emne som bestyrelsen har beskæftiget sig indgående med, og at butikker og erhvervslejligheder i øvrigt på lige fod med beboelseslejligheder har ret til at bortskaffe almindeligt ”husholdnings”-affald i de almindelige containere, og at man ikke kan påtvinge dem at skulle anskaffe særskilte containere blot fordi, der er tale om erhverv.

Der vil naturligvis kunne gribes ind, hvis der så bortskaffes andet og mere end almindeligt ”husholdnings”-affald, men det er ikke så lige til, som det kunne antyde.

I tilknytning hertil blev der spurgt til om det ikke muligt at få flere flaskecontainere, hvilket bestyrelsen også har undersøgt og man kunne derfor oplyse, at det ikke er muligt at få flere containere.

Der blev spurgt til, om problemet med altanbundende kun er gældende for de altaner, der blev udført i runden efter det første projekt, hvortil det blev bemærket, at noget tyder på at det er tilfældet, men at det først vil blive afklaret endeligt i det kommende forløb.

Med henvisning til støjgener blev der spurgt til om man er færdig med at justere på porten, hvortil det blev oplyst, at man er opmærksom på problemet, og at det også er et spørgsmål om, hvordan den bliver betjent, om den smækker i med støjgener til følge eller ej. Man skal bruge håndtaget, når man lukker porten i, så den ikke smækker.

Elevatorene er til stadighed en udfordring, da de ofte bliver fejlbetjent, og der blev efterlyst klare og tydelige retningslinjer for brug, så man undgår driftsnedbrud m.v., hvilket bestyrelsen herefter vil se på.

Endelig blev der opfordret til at der bliver gjort noget ved det forhold, at der er mange, der har effekter stående på køkkentrapperne, og der blev derfor fremsat opfordring til, at man fjerner ting og effekter fra trapperne, da effekter på trapperne udgør en brandsikkerhedsmæssig risiko, både i forhold til, at der kan ske antændelse heraf, og at de kan vanskeliggøre eller helt udelukke flugt ved brand, hvorved trappernes funktion som flugtveje ved brand fortabes.

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

Ad punkt 3 – Årsregnskab.

Statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik regnskabet og bemærkede, at året resulterede i et overskud på knap ca. 800.000 kr.

Egenkapitalen andrager herefter knap ca. 3 mio. kr., der blev foreslået overført til næste år.

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

Ad punkt 4 – Budget.

Stefan Sølvhøj Johansson gennemgik budgettet og bemærkede, at der er indeholdt en stigning i fællesudgiftsopkrævningen på 2,75 % med virkning fra 1. januar 2020, hvilken stigning svarer til stigningen i prisindekset.

Der er i budgettet indeholdt afsætning til reparationer af elevatorer, og endvidere er der afsat 200.000 kr. til rådgiver m.v. i forbindelse med opstart af det kommende tagrenoveringsprojekt.

Dirigenten konstaterede herefter at budgettet med den heri indeholdte forhøjelse af fællesudgifterne med 2,75 % pr. 1. januar 2020 blev godkendt.

Ad punkt 5 – Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmer på valg blev genvalgt og derudover blev Claus Villadsen, og Henrik Sand Madsen, HTP 6, 4.tv., valgt som nye bestyrelsesmedlemmer for Nikolaj Bjerre og Ole Christiansen, der var fratrådte, og ikke modtog genvalg.

Bestyrelsen har efter konstitution med Hans-Otto Loldrup som formand følgende sammensætning:

Hans-Otto Loldrup, formand	på valg i 2021
Lisbeth Kroglund, bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Henrik Vagner, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Claus Villadsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Henrik Sand Madsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022

Ad punkt 6 – Valg af revisor.

Piaster Revisorerne ved statsautoriseret revisor Stefan Sølvhøj Johansson blev efter bestyrelsens indstilling genvalgt.

Ad punkt 7 – Indkomne forslag.

7.A – Opdatering og ændring respektive præcisering af bestemmelser i husordenen.

Bestyrelsesmedlemmet Lisbeth Kroglund gennemgik det foreliggende forslag, og der fremkom herefter forslag til yderligere ændringer og tilføjelser m.v.

Herunder fremkom der forslag om forbud mod rygning på altaner, og at der skal ske visse præciseringer af regler i forhold til butikker og erhverv, så det indskærpes, hvad der gælder.

Et medlem foreslog, at det særskilt bliver skrevet ind i husordenen, at porten bliver behandlet, så der ikke udgår støj herfra.

Efter tilkendegivelse fra forsamlingen var der ikke stemning for et forbud mod rygning på altaner. I øvrigt blev forslaget på baggrund af de stedfundne drøftelser og fremkomne forslag til ændringer og tilføjelser udskudt til vedtagelse på en særskilt hertil indkaldt generalforsamling, hvor de foreslåede ændringer og tilføjelser m.v. vil indgå.

7.B – Forslag fra Christian Ellegaard vedrørende udlejning.

Christian Ellegaard motiverede forslaget, og fremhævede herved, at der ikke ved de i 2006 og 2014 afholdte generalforsamlinger, hvor spørgsmål om udlejning havde været til debat og afstemning, havde været taget højde for restejendommen og de særlige forhold, der her gør sig gældende.

Restejendommen er derfor interesseret i at indgå i dialog med bestyrelsen (og foreningen), da der foreligger en ny situation, hvor lejlighederne i restejendommen er solgt til interessenterne i restejendommen.

Interessenterne har derved ikke købt lejlighederne med henblik på udlejning som sådan, men fortsætter blot enkeltvis den virksomhed, som ellers ville have været fortsat af interessenterne samlet.

Man er interesseret i at finde en løsning, så der fortsat kan opretholdes et udlejningsforbud, som vedtægtsmæssigt ikke gælder for restejendommen, men som tilgodeser begge parter.

Efter den herefter stedfundne debat tilkendegav bestyrelsen, at man er indstillet på at indlede en dialog med interessenterne i den tidligere restejendom og også at holde et møde, og med konstatering heraf overgik man herefter til næste punkt på dagsordenen.

7.C – Forslag fra Bertil Scheftelowitz angående afsøgning af muligheder projektering af alternativer for finansiering af tag.

Bestyrelsen tilkendegav, at man ved opdraget til rådgiver har inddraget spørgsmål om etablering af nye taglejligheder til finansiering af tagrenoveringsprojektet, og at der vil blive redegjort herfor på det kommende informationsmøde.

Med konstatering heraf blev forslaget herefter trukket.

Ad punkt 8 – Eventuelt.

Der blev tilkendegivet en generel opfordring til medlemmerne om at sørge for at holde døre til køkken-trapper lukket.

Endvidere blev der opfordret til, at der bliver opsat en opslagstavle i gården, så man kan skrive sig op og reservere grill og borde, hvilket bliver en opgave for gårdgruppen at tage fat i.

Endelig tilkendegav et medlem kritik af, at bestyrelsen har indledt retssag mod en af interessenterne i den tidligere restejendom angående dennes ret til at genudleje lejligheden, idet spørgsmålet burde have været forelagt generalforsamlingen til beslutning.

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

----0000000000----

Som dirigent:

Som referent:

.....

.....

Henrik Vagner

Jens Larsen

Som bestyrelsesmedlem

Som bestyrelsesmedlem

.....

.....

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Larsen

Referent

Serienummer: CVR:74705316-RID:40363755

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-11-06 11:37:29Z

NEM ID 

Lisbeth Kroglund

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-959413661596

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-11-08 11:53:22Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-11-10 05:56:39Z

NEM ID 

Henrik Vagner

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-732673969441

IP: 93.178.xxx.xxx

2020-11-10 05:56:39Z

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-693394697027

IP: 147.78.xxx.xxx

2020-11-12 15:55:02Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 75KSN-E8EC8-DHZON-VHL86-UZXZQ-V5BP2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>