

Ejerforeningen Laugsgården

Mandag d. 4. oktober 2010, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i ovennævnte ejerforening.

Generalforsamlingen blev afholdt i Multihallen, Skaffervej 6, 1.sal, 2400 København NV

43 lejligheder incl. 8 fuldmagter, svarende til fordelingstal 2415, var repræsenteret og udgjorde et samlet fordelingstal på 2415/8153 eller 30 %.

Ejendomsadministrator Helle Bending (kaldet HB) og ejendomsinspektør Svend Erik Raahauge (kaldet SER) fra DATEA A/S deltog.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år. Beretningen vedlægges.
4. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse
6. Valg af formand
7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af suppleanter
9. Valg af statsaut. revisor
10. Forslag:

Igangsætning af diverse projekter og finansiering heraf:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte registrering, projektering og indhentning af tilbud vedrørende renovering af kloak, ny gårdbelægning samt renovering af kældertrapper/skakter herunder at indgå aftale med rådgivere og administrator.

Projektomkostningerne forventes at blive kr. 2.918.395,00 jf. vedlagte budget.

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at indgå aftale med entreprenører og gennemføre projekterne, såfremt de kan holdes inden for det angivne budget.

Projektet vil blive finansieret via et byggelån som ved projektets afslutning erstattes af et 20-årigt variabelt banklån/fælleslån med mulighed for delindfrielse.

11. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Ilsabe Børsting fra bestyrelsen indledte med at byde velkommen.

Bestyrelsen foreslog HB som dirigent. HB blev valgt uden modkandidater og konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed jf vedtægternes § 8 & 9..

2. Valg af referent

Bestyrelsen foreslog HB som referent. HB blev valgt uden modkandidater.

3. Årsberetning

Formandens beretning var udsendt til medlemmerne inden generalforsamlingen, så alle var bekendt med indholdet.

- *Udlejning af lejlighed:* - I henhold til ejerforeningens vedtægter § 31, må ejere af ejerlejligheder ikke udleje deres ejerlejligheder uden godkendelse af ejerforeningens bestyrelse.

For at opnå godkendelse, skal følgende betingelser være opfyldt:

1. Ejeren skal sørge for, at lejekontrakten gøres tidsbegrænset inden for en periode på max. 2 år. Dog kan ejerforeningen i specielle tilfælde, hvor ejeren ønsker at udleje til søn, datter, bror, søster, forældre eller svigerforældre, tiltræde et egentligt lejeforhold uden tidsbegrænsning.
 2. Lejeren er bekendt med, at det lejede er en ejerlejlighed og at opsigelse kan ske efter lejelovens § 83 litra a. Lejeren skal selv bebo lejligheden og må ikke overlade brugen til andre. Videreudlejning må ikke finde sted.
 3. Lejeren er pligtig til at overholde ordensreglement, vedtægter og andre bestemmelser for ejendommen. Administrator er berettiget til at opsiges eller ophæve lejekontrakten og forlange, at lejeren fraflytter lejligheden omgående, såfremt lejeren gør sig skyldig i forhold, hvor lejeloven tilsiger udlejer disse sanktioner.
 4. Ejeren er fortsat pligtig til at betale fællesbidrag og andre ydelser til ejerforeningen, hvorimod det økonomiske forhold mellem ejeren og lejeren er ejerforeningen uvedkommende.
 5. Ejeren skal skriftligt holde administrator underrettet om sin adresse.
 6. Tilladelsen gives på ejerforeningens vegne og uden ansvar for lejekontraktens indhold, gyldighed samt øvrige forhold.
 7. Administrator er i øvrigt berettiget til at tilbagekalde bemyndigelsen i de tilfælde, hvor særlige forhold gør sig gældende.
- *Oversvømmelse i kælderen:* - skybrud er årsagen til de oversvømmelser der har været, det er de offentlige kloakker, som ikke har kunne tage al det vand og det har resulteret i, vandet er røget ind kælderen.
 - *Containerne* til storskrald er gratis, men varslingen kan desværre ikke optimeres pga. kommunens system. Foreningen betaler dog udgifter til viceværtlønnen for fyldning af container fra storskraldrum. Containere bestilles kun, når storskraldrummet er overfyldt med typer af affald, som ikke er storskrald og som derfor ikke fjernes af kommunen. HUSK at byggeaffald ikke er storskrald.
 - *Affald:* - LUK venligst skraldeposerne, og er den første skraldespand fyldt, så gå venligst videre til næste skraldespand. Det koster foreningen penge hver gang en skraldespand er overfyldt og disse penge kan bruges bedre til vores alles fordel.
 - *Fælles gårdlaug:*- kan blive en realitet i det kommende år og dermed en ny fælles skraldeordning.

Da der ikke var flere spørgsmål til årsberetningen, kunne dirigenten konstatere, at denne var taget til efterretning.

4. Årsregnskab for perioden 1.7.2009 - 30.6.2010

HB forelagde herefter det af administrator udarbejdede og af foreningens statsautoriserede revisor reviderede regnskab.

Der blev stillet spørgsmål til årsregnskabet som blev tilfredsstillende besvaret.

Generalforsamlingen vedtog at overføre underskuddet kr. 119.514,23 til næste regnskabsår 2010/11.

Årsregnskab for år 2009/10 blev enstemmigt godkendt og vedtaget.

5. Årsbudget for 2109/2011.

HB gennemgik det af administrator sammen med bestyrelsen udarbejdede budget på kr. 2.387.500,00.

SER gennemgik posterne på den almindelige og ekstraordinære vedligeholdelse.

Der var en god konstruktiv dialog omkring foreningens vedligeholdelsesposter og kommende vedligeholdelse, som der var en general enighed om, at denne udgift ville blive større og større fremover.

Ændringsforslag til fremlagte budget blev fremsat med en forhøjelse på yderligere kr. 100.000,00 til vedligeholdelse.

Totalbudgettet på kr. 2.487.500 for 2010/11 blev herefter enstemmigt godkendt og vedtaget, gældende fra 1. juli 2010. Det reviderede budget vedlægges nærværende referat.

6. Valg af formand

Pkt. udgår da Ilsabe Børsting ikke er på valg førend år 2011..

7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer

Maja Ammendrup-Johnsen – tidligere suppleant blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

8. Valg af suppleanter

Kristina Karstad blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Ilsabe Børsting, Bisiddervej 10, 1.th.	formand	på valg i 2011
Michael Jensen, Skaffervej 13, 4. tv.	bestyrelsesmedlem	på valg i 2011
Henrik Friis, Rentemestervej 18, 2. th.	bestyrelsesmedlem	på valg i 2012
Maja Ammendrup-Johnsen, Skaffervej 13,1.th.	bestyrelsesmedlem	på valg i 2012
Elsebeth Bech, Skaffervej 5, st.	suppleant	på valg i 2011
Kristina Karstad, Bisiddervej 2, st.tv	suppleant	på valg i 2012

9. Valg af revisor

RSMplus blev enstemmigt genvalgt som ejerforeningens revisor.

10. Indkomne forslag:

Igangsætning af diverse projekter og finansiering heraf :

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte registrering, projektering og indhentning af tilbud vedrørende renovering af kloak, ny gårdbelægning samt renovering af kældertrapper/skakter, jf. bestyrelsens beretning, samt at indgå aftale med rådgivere og administrator.

Projektomkostningerne forventes at blive kr. 2.918.395,00, dog skal oplyses, at hvis kommunen bevilliger kr. 500.000,00 til nyt gårdanlæg jf. bestyrelsens beretning, bliver omkostninger reduceret..

Samtidig bemyndiges bestyrelsen til at indgå aftale med entreprenører og gennemføre projekterne, såfremt de kan holdes inden for det angivne budget.

Projektet vil blive finansieret via et byggelån som ved projektets afslutning erstattes af et 20-årigt variabelt banklån/fælleslån med mulighed for delindfrielse.

God konstruktiv dialog om projekterne, som skal laves.

God konstruktiv dialog om fælleslån, hvor det er op til den enkelte om det bliver egenfinansiering eller deltagelse i fælleslånet.

Når tiden nærmere sig for etablering af nyt fælleslån vil den enkelte ejer blive informeret på skrift om forløb og retningslinjer..

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning:

Imod: med fordelingstal 151

For: med fordelingstal 2264

Dirigenten kunne således konstatere, at forslaget var vedtaget med over 2/3 af de fremmødte inkl. fuldmagter, hvorfor forslaget kan blive sat til afstemning på en kommende ekstraordinær generalforsamling, jf. vedtægternes bestemmelser..

12. Eventuelt

- Beboer synes det er irriterende at diverse tyverialarmer i nærområdet til tider går i gang.
- Beboer synes støj fra fester holdt hos nabo institutionen er irriterende.
- Altankasser;- der er 6 steder hvor der hænger udvendige altankasser. Dette er ikke tilladt, bestyrelsen følger op.
- "Til salg" klistermærker ønskes ikke sat på vinduer og altaner.
- Taget;- efterisolering er et pkt i tilstandsrapporten, men kloakkerne er vigtigere, samt at det er vurderet at det koster kr. 600.000,00 + moms at få efterisoleret.
- Beboer opfordrer bestyrelsen til at få malet opgangene, det er 10 år siden sidst.
- Tilstandsrapporten er tilgængelig for den enkelte ejer, hvis den ønskes. Tilstandsrapporten kan ses hos viceværten eller rekvireres hos bestyrelsen.

Da der ikke fremkom yderligere spørgsmål/bemærkninger, sluttede generalforsamlingen.

Dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

For bestyrelsen:

Helle Bending

Ilsabe Børsting
formand