

Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Laugsgården

År 2020, den 29. oktober, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Laugsgården hos Tribeca, Next Door, Bygmestervej 2, 2400 København NV.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.
4. Forslag fra bestyrelsen:
 - Eventuel beslutning om, at E/F Laugsgården gennemfører og finansierer en gennemgribende bekæmpelse af og forebyggelse mod faraomyrer fra Skaffervej 5 til Bisiddervej 10 til en samlet udgift på op til ca. kr. 200.000 eksklusive moms.
 - Ændring af vedtægter - Endelig vedtagelse af e-kommunikation
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår
Det foreslås. at Finn Buch Petersen genvælges.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.
 - Villads Lærke er ikke på valg.
 - Mette Skouenborg blev sidste år valgt for et år og det foreslås, at Mette Skouenborg vælges for to år.
8. Valg af repræsentant til Gårdlauget Skaffervej.
Finn Buch Petersen er på valg og modtager genvalg.
9. Valg af suppleanter
 - Tobias Damberg er ikke på valg
 - Ejnar Johansen er ikke på valg
 - Sine Himmelstrup Andersen er på valg og foreslås genvalgt
 - Abeline Bentzon Tarp er på valg og foreslås genvalgt
10. Valg af statsaut. Revisor.
11. Eventuelt.

Ad 1 – Valg af dirigent og referent.

Formanden, Finn Buch Petersen, bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt: ejendomsadministrator Peter Mejer Lauridsen fra Newsec A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 21 ejere, heraf 10 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1.175/8.084.

Ad 2 – Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.

Formanden fremlagde beretningen således:

Kære medlemmer af E/F Laugsgården.

Endnu et år er gået, og det sidste halve år godt og vel har som bekendt været en for alle meget mærkelig tid.

Sidste år sagde vi farvel til den tidligere formand Andreas, og vi fik valgt både en ny bestyrelse og flere gode suppleanter.

Vi har sammen arbejdet ihærdigt med de mange løbende sager, der er i vores forening, og det er vore opfattelse, at vi på trods af omstændighederne får fulgt op på og klaret det meste. Bestyrelsesarbejdet er ikke altid været nemt, så det er dejligt når der kommer positive tilbagemeldinger fra jer medlemmer. Det håber jeg I vil fortsætte med fremover (når eller hvis vi fortjener det)!

Men nu til lidt om året der gik, og tiden der kommer.

Det seneste år har været ret roligt i forhold til større projekter, hvilket også var planen efter afslutningen på renovering af opgangene. Der har dog løbende været igangsat en række mindre renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Arbejdet med udlejning af kælderlokaler er så godt som afsluttet og det er glædeligt, at der nu er flere der har fået mulighed for leje et lokale til opbevaring. Hvis der er nogen der ønsker at blive skrevet på venteliste skal I bare sende en besked til bestyrelsen via hjemmesiden.

Vi er desværre ikke kommet så meget videre i sagen om det kælderlokale, som vi afholdt ekstraordinær generalforsamling om i januar. Dette skyldes blandt andet, at vi valgte at forsøge om ikke vi kunne finde en mindelig løsning i stedet for at køre en retssag. Dette var desværre ikke muligt og vi går derfor videre med sagen via retten.

Det blev sidste år besluttet og der blev afsat midler til, at vi skal få revideret både vores vedtægter og vores husorden, idet disse er helt ude af trit med nutiden.

Vi er desværre ikke rigtigt kommet i gang med opgaven, hvilket måske ikke er så skidt endda. Det har nemlig vist sig, at der formentligt fra årsskiftet i Erhvervsstyrelsen vil blive vedtaget nogle helt nye regler for "Normalvedtægter for ejerforeninger" og det er derfor naturligt, at vi læner os op af dem i forbindelse med udarbejdelse af forslag til vores nye vedtægter som vi så først kan fremlægge til næste år.

Brikssystemet på dørene er blevet udvidet til også at omhandle porten til gården, og det er der rigtig mange der er glade for. Både fordi det er nemmere og fordi den ikke larmer lige så meget som før.

Desværre driller nogle af dørene stadig, men vi arbejder på, at finde en løsning. Det vil formentligt medføre, at vi helt må sløjfe nøglemuligheden så man kun kan låse dørene op med brikken.

Hen over foråret og sommeren var problemet med faraomyrer ikke så stort, men vi kan nu konstatere, at de i forbindelse med det koldere vejr igen kravler ind i mange og faktisk i flere lejligheder.

Vi har derfor på dagsordenen forslået, at foreningen finansierer en professionel og gennemgribende behandling i alle lejlighederne i de opgange, hvor der er en eller flere lejligheder der er ramt.

Det er en meget dyr proces og det vil betyde, at ALLE skal medvirke i forhold til at skadedyrsfirmaet uhindret kan komme ind i lejlighederne tre gange med ca. en uges mellemrum.

Vi håber at dette vil kunne løse problemet permanent men skal for god ordens skyld gøre opmærksom på, at en eventuel beslutning om gennemførelsen ikke danner præcedens i forhold til eventuelle yderligere eller lignende problemer.

Med hensyn til økonomien er det en fornøjelse at kunne konstatere, at der fortsat er en rigtig sund økonomi i E/F Laugsgården. Dette medfører blandt andet, at skadedyrsbekæmpelsen kan gennemføres uden ekstra opkrævning og at vi også forventer, at der kan lægges penge til side til uforudsete udgifter.

Bestyrelsen er i øvrigt lykkedes med at forhandle en reduktion af renten på fælleslånene så den er sat ned fra 4,25 % til 3 %. Det betyder faktisk ret meget set i lyset af, at den samlede fællesgæld er på ca. kr. 10.000.000.

Vi har fået lavet en vedligeholdelsesrapport og den viser, at vores ejendom er ret sund og at der ikke forventes behov for større vedligeholdelsesprojekter i de kommende år.

Som alle formentligt ikke har kunnet undgå at bemærke, at der i vores nærområde sket mange ting, og der er flere projekter under opsejling både tæt på og lidt længere væk, som skaber mere liv i gaden og i byrummet. Alle disse udviklinger medfører helt tydeligt, at området bliver mere og mere attraktivt og at vore lejligheder fortsat stiger i værdi.

I det forløbne år, har der ikke været mange eller væsentlige gener i området. Politiet kører tit forbi, og det har formentligt haft en forebyggende værdi. I bestyrelsen håber vi, at den fortsatte positive udvikling af området vil gøre det endnu mere trygt at bo og færdes her.

I det kommende år vil vi i bestyrelsen have fokus på den daglige drift, og herunder især de aftaler vi har og betaler for. Det gælder både vores administrationsaftale, viceværtsaftalen, servicering af varmecentralerne og ikke mindst aftalerne om vicevært og pleje af de grønne områder i gården.

Herunder vil vi forsøge at få en bedre og billigere orden i forhold til storskrald, idet det er taget til med medlemmer, der stiller sofaer og andre større møbler i portåbningen og andre steder. Det er IKKE tilladt at stille storskrald nogen steder. Vi satser på at finde en plads i containergården, hvor det kan stilles og hvor viceværten kan håndtere det fra. Indtil videre er der storskraldcontainer én gang om måneden og i mellemtiden må man enten selv fragte det på genbrugspladsen eller have det stående i lejligheden.

Bestyrelsen vil gerne fortsat opfordre alle medlemmer til at benytte vores kontaktformularen på hjemmesiden, såfremt der måtte være udfordringer eller opgaver som man gerne vil have at vi forholder os til.

Som det også fremgår af dagsordenen håber vi at det kan blive endeligt besluttet, at der fremover kan kommunikeres mere elektronisk til alle der har mulighed for det.

Vi har en foreningsaftale med FIBIA om levering af TV, telefon og bredbånd og den udløber til næste år. Vi vil derfor forsøge om vi kan få lavet en ny og forhåbentlig bedre aftale med dem eller med en anden udbyder. Hvis der er en eller flere i foreningen der vil bidrage med at afsøge markedet og finde den bedste aftale, bedes I kontakte os.

Navneskiltene på alle dørene indtil de enkelte lejligheder er blevet opdateret og alle opfordres til, at de ikke ødelægges og at der gives besked via hjemmesiden, hvis der er behov for opdatering inklusive på postkasserne og dørtelefonerne.

Til slut vil jeg benytte lejligheden til at sige tak til den øvrige bestyrelse og ikke mindst til suppleanterne for deres engagement og store arbejde i det forgange år. Det har været en fornøjelse at medvirke, og som I kan se, så lægger vi op til, at alle fortsætter det næste år.

Som alle formentligt har set, er der for nyligt uddelt en vejledning i hvordan man skal vedligeholde vinduer og terrassedøre. Vi opfordrer alle til at følge vejledningen idet det flere steder er set, at både vinduer og døre kan blokere hvis ikke de er rensat og smurt.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2019/2020, som viste et overskud på kr. 599.229. Egenkapitalen udgør herefter kr. 1.096.245.

Årsregnskabet blev herefter godkendt.

Ad 4 – Forslag.

a: Eventuel beslutning om, at E/F Laugsgården gennemfører og finansierer en gennemgribende bekæmpelse af og forebyggelse mod faraomyrer fra Skaffervej 5 til Bisiddervej 10 til en samlet udgift på op til ca. kr. 200.000 ekskl. moms.

Formanden motiverede forslaget og forklarede, at sagen er eskalerende. Der meldes om flere myrer, og det skyldes formentlig, at vi går den koldere tid i møde. Hvis det skal gøres nu, så skal det ikke gøres halvt. Det er et stort projekt. Det koster en del. Men vi kan ikke vente længere. Der er følgelig ingen garanti for, at det virker, men noget skal der ske. Og dette er den bedste løsning.

Hvis forslaget bliver vedtaget, vil bestyrelsen søge indgået aftale med et skadedyrsbekæmpelsesfirma, der skal ind og behandle alle de omhandlede lejligheder tre gange med ca. 1 uges mellemrum. Der stilles krav om, at alle de omhandlede lejligheder medvirker til, at skadedyrsbekæmpelsesfirmaet, efter en på forhånd fastlagt og udmeldt tidsplan, uhindret kan komme ind i de omhandlede lejligheder.

Formanden gentog fra "Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år", at en eventuel beslutning om gennemførelsen ikke danner præcedens i forhold til eventuelle yderligere eller lignende problemer.

Arbejdet forventes at være afsluttet inden jul 2020.

2 stemte imod, 1 stemte blank og resten stemte for.

Forslaget om bekæmpelse af faraomyrer til ca. kr. 250.000 inkl. moms blev vedtaget.

b: Ændring af vedtægter - Endelig vedtagelse af e-kommunikation

Forslaget ved foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2016.

2 stemte blankt og resten stemte for.

Forslaget om vedtagelse af e-kommunikation blev således endeligt vedtaget.

Ad 5 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2020/2021, som indebærer uændrede fællesudgifter.

Efter drøftelse var der enighed om, at indsætte posten til bekæmpelse af faraomyrer på kr. 250.000 kr. i budgettet. Samtidig blev posten "Honorar jura" ændret fra kr. 15.000 til kr. 40.000. I forlængelse af beslutningen på den ekstraordinære generalforsamling i januar 2020 forventes det, at det bliver det nødvendigt med flere penge på posten til advokatbistand.

Tilrettet budget er vedlagt nærværende referat.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 6 – Valg af formand.

Formand Finn Buch Petersen blev i 2019 valgt for 1 år og er således på valg. Finn Buch Petersen stillede op til genvalg og blev enstemmigt genvalgt som formand for 2 år.

Ad 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlem var Mette Skouenborg på valg for to år. Mette var villig til genvalg og blev enstemmigt genvalgt for to år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Finn Buch Petersen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Villads Lærke	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Mette Skouenborg	på valg 2022

Ad 8 – Valg af repræsentant til Gårdlauget Skaffervej (formand).

Finn Buch Petersen var på valg, og blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9 – Valg af suppleanter.

3. suppleant Sine Himmelstrup Andersen og 4. suppleant Abeline Bentzon Tarp var på valg for to år og blev enstemmigt genvalgt. Foreningens suppleanter er som følgende:

1. suppleant Tobias Damberg	på valg i 2021
2. suppleant Sine Himmelstrup Andersen	på valg i 2022
3. suppleant Ejnar Johansen	på valg i 2021
4. suppleant Abeline Bentzon	på valg i 2022

Ad 10 – Valg af statsaut. revisor.

BDO blev genvalgt som revisor.

Ad 11 – Eventuelt.

Under punktet eventuelt blev bl.a. følgende emner drøftet:

Formanden oplyste, at han var i dialog med en ejer, som har et kælderrum, hvori foreningen p.t. har noget overvågningsudstyr stående. Da det blev installeret, var den daværende bestyrelsen ikke vidende om, at kælderrummet tilhørte den pågældende ejer. Ejeren er af bestyrelsen opfordret til, at fremsætte tilbud på at foreningen kan købe kælderlokalet. Hvis dette ikke er muligt vil bestyrelsen nedtage eller flytte overvågningsudstyret.

En ejer havde undersøgt mulighederne for altaner mod gården. Der er en række forhold, som skal undersøges nærmere. F.eks. hvad der er muligt ifølge Københavns Kommune og brandmyndighederne. Bestyrelsen opfordrede ejeren til, at arbejde videre med idéen med henblik på fremlæggelse af et eller flere konkrete projektforslag og gerne både til gården og til gaden.

El-installationerne i ejendommen er utidssvarende og begrænser ejernes muligheder for eksempelvis installation af induktionskomfurer. Bestyrelsen bekræftede at der vil blive arbejdet videre med, at udarbejde et konkret forslag til en total udskiftning af kabelsystemet i ejendommen inkl. at det indarbejdes i foreningens samlede vedligeholdelsesplan.

Taget skal formentlig udskiftes inden for de næste 5-10 år. Det blev anbefalet, at man på næste ordinære generalforsamling fremsætter forslag til en stigning i fællesudgifterne mhp. opsparing til projektet. Det skal tillige undersøges, om salg af loftsareal og etablering af nye 5. sals lejligheder kan være interessant i forhold til blandt andet økonomien.

Bestyrelsen tager alle de gode idéer med i det kommende arbejde og alle opfordres til, at idéer og kommentarer skrives til bestyrelsen via hjemmesiden.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.30 og takkede for god ro og orden, hvorefter formanden sagde tak for i aften.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Finn Buch Petersen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-236069083585
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 10:42:00
Underskrevet med NemID

Mette Skouenborg

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-216464177523
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 09:23:32
Underskrevet med NemID

Peter Mejer Lauridsen

Dirigent og referent NEM ID
RID: 98480324
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 08:49:51
Underskrevet med NemID

Villads Lærke

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-632641704903
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2020 kl.: 09:50:50
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 6f96cfabutu240939075

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.