

## Referat fra ordinær generalforsamling i E/F Laugsgården

År 2022, den 24. oktober, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Laugsgården hos Malernes Fagforening, Lygten 10, 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.
  - A. Beslutning af nye vedtægter med udgangspunkt i Normalvedtægter for Ejerforeninger.
  - B. Beslutning af ny Husorden.
  - C. Beslutning om etablering af cykelværksted i et kælderlokale til foreningens medlemmer.
5. Forelæggelse af årsbudget til godkendelse.
6. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår. Finn Buch Petersen er på valg og modtager genvalg.
7. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen. Sine Himmelstrup Andersen er på valg og modtager genvalg.
8. Valg af repræsentant til Gårdlauget Skaffervej. Finn Buch Petersen er på valg og modtager genvalg.
9. Valg af suppleanter. Abeline Bentzon er på valg og modtager genvalg.
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. Dog kræver forslag om vedtægtsændring, at mindst 2/3 af medlemmerne efter fordelingstal og antal, stemmer for.

Der var repræsenteret 30 ud af 153 ejere, heraf 4 ved fuldmagt. I fordelingstal var repræsenteret 1.440 ud af et samlet fordelingstal på 8.084.

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

Formanden fremlagde beretningen, som var udsendt sammen med indkaldelsen.

Beretningen gav anledning til en del debat omkring blandt andet de elektriske installationer i ejendommen. Bestyrelsen blev opfordret til at måle forbruget for at forebygge skader og evt. brand. Der arbejdes fortsat på en ny løsning, men det er dyrt, som det også blev nævnt på sidste års generalforsamling.

Det nye TV- og internetsystem havde givet en del problemer i opstartsfasen. Der er fortsat udfordringer, som skal løses.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

## **Ad 3 – Forelæggelse til godkendelse af årsrapport med påtegning af revisor.**

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for året 2021/2022, som viste et overskud på kr. 668.853, som overføres til egenkapitalen, som herefter udgør kr. 2.523.499.

**Årsregnskabet blev herefter godkendt.**

## **Ad 4 – Forslag.**

### **A. Nye vedtægter.**

Dirigenten gennemgik proceduren for vedtægtsændringerne. Tinglysningsretten tillader vedtægtsændringer, såfremt de følger Normalvedtægten samt ændringer svarende til den særvedtægt, som foreningen har i dag. Såfremt der skal ske ændringer i ejernes rettigheder og forpligtelser, så kan dette alene tillades, såfremt dette følger en fast praksis i foreningen – som i øvrigt skal kunne dokumenteres over for Tinglysningsretten.

Særligt forsikringsforholdet var til debat. Udgangspunktet er fortsat, at såfremt der sker en skade, som skyldes ejers manglende vedligeholdelse, så dækker forsikringen, med mindre ejers adfærd er groft uagtsomt eller forsætligt – f.eks. ved ulovlige installationer m.v.

Samtidig bliver vedtægterne pantstiftende, således at man fremover ikke skal transportere ejerpantebreve mellem sælger og køber ved salg. Samtidig er forhøjelse af samme ikke nødvendig.

Der var før generalforsamlingen indkommet en række forslag på skrift, som hermed besvares:

- Sagsanlæg i §§ 9 og 14 er i praksis en nødvendighed, da der er eksempler på foreninger, som må standse store projekter grundet sagsanlæg fra ejere, som senere fik medhold. Ved at give en frist, så kan bestyrelsen efter denne indgå aftaler med eksterne parter jf. beslutningen uden risiko for sagsanlæg i forhold til beslutningen.
- Formanden behøver ikke at være medlem af foreningen. Dette er uændret i forhold til foreningens nugældende vedtægter.
- Referater fra bestyrelsesmøder er normalt ikke noget som bliver offentliggjort. Man kan overveje, om man skal offentliggøre dele heraf. Ofte er der punkter med på møderne, som er fortrolige, hvorfor man reelt skal lave 2 referater. Der har ej heller været tradition for, at andre end bestyrelsen og suppleanter deltager – igen af hensyn til fortrolige emner og GDPR.
- Reglen om, at man ikke må ændre kogeblus fra bygas til el-kogeplader, er igen blot en nedskrivning af gældende praksis, som blev oplyst / vedtaget på en generalforsamling for flere år siden.
- Der blev tillige spurgt om konsekvenser for køber og sælger, såfremt vedtægterne ikke tinglyses. Vedtægterne skal tinglyses for at have virkning. Man skal derfor afvente Tinglysningsrettens godkende heraf.

Herefter blev de samlede vedtægtsændringer taget til afstemning.

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 29 stemmer for og 1 stemme imod.**

Da der var fremmødt 30 ejere med et fordelingstal på 1.440 er forslaget kun foreløbigt vedtaget. Der skal derfor indkaldes til en ny generalforsamling, hvor forslaget endeligt kan vedtages, med mindst 2/3 af de afgivne stemmer.

**B. Ny husorden.**

Det fremlagte forslag til ny Husorden er primært en tidssvarende opdatering og præcisering af gældende praksis indeholdende almindelig sund fornuft. Af mindre ændringer er tidspunkter for støjende arbejder i lejlighederne.

I § 4, første punkt indsættes en ekstra linje med teksten: "Efter kl. 23.00 skal der tages særlige hensyn."

**Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.**

**C. Nyt cykelværksted i kælderen.**

Ejeren af Bisiddervej 10, 1.th. motiverede forslaget med, at man manglede et lokale, hvor man kunne ordne cykler. Formanden oplyste, at der kan stilles et lokale til rådighed og at foreningen eventuelt kan anvende kr. 5.000 – 10.000 til indkøb af relevant udstyr inkl. værktøj, som selvfølgelig ikke må fjernes fra lokalet. Hvis forslaget vedtages vil bestyrelsen gå videre med at udvælge et lokale, etablere brikklås, eventuelt indkøbe relevant udstyr inkl. værktøj og fastlægge ordensbestemmelser for anvendelsen.

**Forslaget blev inklusive indkøb af relevant udstyr inkl. værktøj vedtaget med 29 stemmer for og 1 stemme imod.**

**Ad 5 – Forelæggelse af årsbudget til godkendelse**

Dirigenten gennemgik budgettet for året 2022/2023, som indebærer uændrede fællesudgifter. Udgifter til forbrug er sat op, og der er afsat et beløb til tinglysning af vedtægterne.

**Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.**

**Ad 6 – Valg af formand.**

Formand Finn Buch Petersen blev genvalgt for 2 år.

**Ad 7 – Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Som bestyrelsesmedlem var Sine Himmelstrup Andersen på valg for to år. Sine blev ikke valgt. I stedet stillede Ejnar Johansen op og blev valgt for 2 år.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Finn Buch Petersen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Ejnar Johansen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Tobias Damberg	på valg 2023

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

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

### **Ad 9 – Valg af suppleanter.**

2. suppleant Abeline Bentzon var på valg for to år og blev enstemmigt genvalgt. Derudover stillede Emilie Worm Bækgaard op og blev valgt for 1 år.

Foreningens suppleanter er som følgende:

- |                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| 1. suppleant Abeline Bentzon      | på valg i 2024 |
| 2. suppleant Emilie Worm Bækgaard | på valg i 2023 |

### **Ad 10 – Valg af statsaut. revisor.**

BDO blev genvalgt som revisor.

### **Ad 11 – Eventuelt.**

Der var intet af referere under dette punkt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af formanden for 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.

## Peter Mejer Lauridsen

Som Dirigent og referent

ID: 98480324

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2022 kl.: 09:20:24

Underskrevet med NemID

NEM ID

## Finn Buch Petersen

Som Bestyrelsesformand

ID: f9c6e0d2-616a-4af2-beca-ee077d3388d2

Tidspunkt for underskrift: 31-10-2022 kl.: 09:18:33

Underskrevet med MitID

Mit ID

## Abeline Bentzon-Tarp

Som Bestyrelsesmedlem

ID: cdd7e63b-0040-4edf-befb-3f4e972d1db4

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 08:03:37

Underskrevet med MitID

Mit ID

## Ejnar Brøns Johansen

Som Bestyrelsesmedlem

ID: c7f93800-7da5-4757-bda8-a703e2c63b8a

Tidspunkt for underskrift: 02-11-2022 kl.: 10:39:36

Underskrevet med MitID

Mit ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 8e7caauWphY248655512