



Bestyrelsens beretning

Oktober 2024 – oktober 2025.

Indledning.

Kære medlemmer af E/F Laugsgården.

Indledningsvist skal det, som det også angivet i indkaldelsen bemærkes, at både denne beretning samt årsregnskabet og budgettet i overensstemmelse med vedtægterne, har kunnet ses på foreningens hjemmeside.

Det fremgår af den sammen med indkaldelsen udsendte besked, at alle relevante bilag til generalforsamlingen kan ses på foreningens hjemmeside via kommunikations- og informationsplatformen ProBo, at der også der kan finde relevante dokumenter om foreningen og at det anbefales, at alle opretter sig i ProBo.

Dette er imidlertid ikke korrekt idet bestyrelsen har valgt, at både de relevante dokumenter og kommunikation med bestyrelsen alene kan pågå via foreningens hjemmeside.

Så gik der igen et år i vores gode forening, og det er bestyrelsens generelle opfattelse, at det også i det forgangne er gået rigtigt godt. Der har således ikke, udover den almindelige drift, været egentlige større udfordringer, som har haft indflydelse på eksempelvis vores økonomi.

Der har dog, som også udmeldt på generalforsamlingen i 2024, været nogle ret store følgeudgifter efter den ret store vandskade, som vi havde i november 2023. Der kan i den forbindelse være enkelte udestående i forhold til en enkelt lejlighed eller to, men disse forventes udbedret så snart det har kunnet konstateres, at der ikke længere trænger fugt ind.

Vedtægter:

De nye vedtægter, som blev endeligt vedtaget i marts 2024, har virket efter hensigten og for dem, der endnu ikke har gjort sig bekendt med ændringerne, kan de nye vedtægter ses på vores hjemmeside under Regler og orden.

Som det fremgår, er der i § 28 strammet op omkring de enkelte ejeres ansvar for vedligehold og herunder også i forhold til eksempelvis dørtelefoner, postkasser, dør til egen lejlighed inklusive lås og håndtag, vinduer og altandør.

Det er også, som flere gange tidligere udmeldt, nu et krav at det af hensyn til risikoen for brand forårsaget af overophedede elkabler ikke er tilladt, at ændre kogeblus fra bygas til el-kogeplader.

Bestyrelsen:

Som noget af en undtagelse, er både de i 2024 valgte bestyrelsesmedlemmer og suppleanter fortsat de samme og består således af:

- Formand Finn Buch Petersen.



- ❑ Næstformand Frederik Falinski.
- ❑ Sekretær Ejnar Johansen.
- ❑ Bestyrelsesmedlem Emma Elizabeth Rishede
- ❑ Bestyrelsesmedlem Alia Naser Saady.
- ❑ 1. suppleant Jens Vogensen.
- ❑ 2. suppleant Nivi Anna Heilmann Olesen.

Som det fremgår af dagsordenen genopstiller alle der er på valg. I henhold til vedtægterne kan alle naturligvis stille op til de ledige poster når vi når til det punkt på dagsordenen.

Bestyrelsen og suppleanterne, har i året der er gået samarbejdet rigtigt godt, om de forholdsvis mange løbende drifts- og udviklende sager, der er i vores forening.

Det er derfor også bestyrelsens samlede opfattelse, at vi på trods af omstændighederne med de relativt få ressourcer vi har til rådighed, får fulgt op på og får klaret alle de opgaver som vi skal. Herunder indgår også et fortsat stigende antal henvendelser fra medlemmerne, som kan omhandle alt fra afklaring af eksempelvis vores vedtægter, ganske små uklarheder i forhold til dagligdagen og til større og mere komplicerede sager i forbindelse med ombygninger, vandskader, andre beboeres adfærd og lignende.

Bestyrelsesarbejdet er ikke altid lige nemt. Med det stigende antal henvendelser fra medlemmerne, de fra myndighederne udstukne vilkår og det faktum, at vi fortsat har reduceret indsatsen fra vores administrator betragteligt, tager det faktisk temmelig meget tid. Det er derfor også rigtigt dejligt, når der i forhold til vores indsats kommer positive tilbagemeldinger fra medlemmerne. Det håber vi, at I vil fortsætte med fremover, når eller hvis vi fortjener det 😊!

Hjemmeside, kontakt og kommunikation:

Hjemmesiden fungerer fortsat rigtigt godt, og bestyrelsen laver løbende opdateringer, præciseringer og tilføjelser. Alle medlemmer opfordres fortsat til, at man holder sig orienteret om de informationer, nyheder og meldinger der er på hjemmesiden www.laugsgaarden.dk og dette især inden der skrives spørgsmål og lignende til bestyrelsen, som der allerede findes oplysning om på hjemmesiden. Herunder indgår også, når der er tale om skift af navne på dørtelefon, postkasse og entredør inklusive at det er nævnt, hvor mange anslag der er plads til!

Vi har fortsat en Facebookside, som imidlertid kun er et internt kommunikationsrum for medlemmerne imellem og som dermed ikke stedet, hvor der skal skrives til bestyrelsen. <https://www.facebook.com/groups/1046874352146515>. Bestyrelsen vil imidlertid efter behov også på Facebook lægge information når der er nyt på hjemmesiden.

Bestyrelsen kommunikerer også løbende til medlemmerne via opslagstavlerne i opgangene og eventuelt i de enkelte medlemmers postkasse. Det er de enkelte medlemmers opgave og ansvar, at man holder sig orienteret om de informationer der udmeldes inklusive, at der kommunikeres videre til eventuelle lejere.

Kontakt til bestyrelsen, skal således fortsat ske via kontaktformularen på hjemmesiden.

Foreningsaftalen om internet og TV:

Den siden 2022 nye foreningsaftale med Fiberby fungerer fortsat rigtig fint og den er faktisk meget billig i forhold til bredbånd.

Uanset den nuværende foreningsaftale, er det fortsat de enkelte medlemmers eget ansvar og opgave at vælge og installere internet og TV-løsninger.

Affald inklusive storskrald:

De kommunale ordninger i forhold til det almindelige husholdningsaffald i de forskellige fraktioner fungerer fortsat rimeligt godt. Det er imidlertid blevet noget dyrere at få hentet affald men det kan vi desværre ikke gøre noget ved.

Der kommer jævnligt meldinger fra medlemmer og ikke mindst fra vores vicevært om, at der på trods af opslag ikke helt har forstået, at affaldet skal sorteres korrekt! Herunder gælder det også, at det i forbindelse med placering af affaldet og herunder især pap i containervognene skal være delt i mindre stykker eller klappet sammen, så der er plads til mere i den enkelte container. Så endnu en gang en kraftig opfordring til alle om, at man gør sig lidt mere umage i forbindelse med, at man smider sit affald ud.

I forhold til storskrald er der kommet nye regler fra kommunen som gør, at der nu kun er stort indbo og indendørs træ der bliver afhentet. Der vil blive opsat plancher i affaldsgården mod henholdsvis Bisiddervej og Rentemestervej samt i porten hvor det tydeligt er angivet, hvad der må stilles og hvordan. Det skal herunder fremhæves, at det KUN er det der er nævnt på plancherne der må placeres som storskrald, og at det kun må stilles på det angivne sted.

Det er således fortsat IKKE tilladt, at der stilles nogen former affald eller noget andet nogen andre steder - og heller ikke (læs slet ikke) i portåbningen!

Som det også fremgår af plancherne, skal alle således selv fragte det affald som ikke er omhandlet af storskraldsordningen til kommunens genbrugspladser.

Økonomi:

Med hensyn til vores økonomi er det igen en stor fornøjelse at kunne konstatere, at vi fortsat har en sund økonomi i E/F Laugsgården. Det betyder, at vi står rimeligt godt rustet, hvis der igen skulle opstå større uforudsete udgifter i den løbende drift og det almindelige vedligehold. Som det fremgår af regnskabet, kan vi derfor igen lægge lidt penge til side til, at finansiere de større projekter der vil komme fremover.

Som nævnt på generalforsamlingen i 2024, har vi gennemgået den i 2019 udarbejdede vedligeholdsplan og kan fortsat se, at der blandt andet inden for en kortere årrække skal gennemføres en grundig kontrol af hele taget. Hvis denne kontrol medfører at der skal ske en generel renovering af taget, kan det nemt løbe op i samlet udgift på ca. kr. 10.000.000.

Som dem der har boet her længst ved, har der i ca. 15 år ikke været foretaget egentlige reguleringer i den enkelte lejligheds betaling af fællesbidrag. Dette skyldes blandt andet, at de seneste større renoveringsprojekter har været gennemført med mulighed for optagelse af fælleslån, som alle medlemmer indenfor en kort årrække, vil have betalt.

Som det fremgår af den udsendte årsrapport har vi samlet set en egenkapital på ca. kr. 3,8 mio. Dette er i forhold til udmeldingen sidste år som forventet, hvilket primær skyldes de store udgifter der har været efter vandskaden.

Med de nævnte forhold omkring vedligehold af vores tag, og de mulige udfordringer i forhold til klimaforandringer, må det imidlertid forudses, at vi med et uændret fællesbidrag ikke vil kunne lægge yderligere til side, og at vi måske endda vil komme til, at bruge af "formuen".

Foreningen skal jo ikke agere bank, men idet det jo altid er godt at have en god startkapital, så vi ikke skal udskrive større regninger til medlemmerne, når vi eksempelvis på et tidspunkt skal renovere vores tag, foreslår bestyrelsen i henhold til det fremlagte budget, at fællesbidraget for alle medlemmer sættes op med i gennemsnit kr. 200 pr. måned.

Konkret vil det betyde, at fællesbidraget for de enkelte lejligheder pr. måned vil stige med ca:

- ☐ 51 M² = kr. 184.
- ☐ 66 M² = kr. 238.
- ☐ 74 M² = kr. 267.
- ☐ 109 M² = kr. 393.

Dette vil medføre, at den samlede indtægt for foreningen vil stige med kr. 350.000 pr. år.

Det blev sidste år varslet, at der kunne blive tale om forslag til en stigning på helt op til 50 %, men vi har som det fremgår valgt en noget lavere stigning.

Kælderlokaler:

Udlejningen af kælderlokaler pågår fortsat effektivt. Alle ledige kælderlokaler er udlejet, og der er nu igen kun ganske få på ventelisten. Vi får en fast, om end mindre, indtægt fra udlejningerne men dem der lejer lokalerne er rigtigt tilfredse med muligheden.

Udgiften for udlejning har været uændret siden været kr. 2018 med kr. 150 pr. M² pr. år. Bestyrelsen foreslår derfor, at udgiften som varslet på generalforsamlingen sidste år nu øges til kr. 175 pr. M² pr. år.

De af medlemmerne, der ønsker at leje et af vores kælderlokaler kan skrive sig på ventelisten, hvilket gøres ved, at man sender en besked via Kontaktformularen på hjemmesiden. Kælderlokalernes størrelser varierer fra ca. 8 M² til ca. 20 M². De fleste dog mellem 8 og 12 M².

Fællesarealer inklusive opgangene:

Det kan desværre fortsat konstateres, at der blandt andet i forbindelse med ud- og indflytninger er en del der ikke tager det behørigt hensyn til, at det skæmmes og ødelægges "billedet" når større møbler og lignende laver skrabemærker og huller i vægge, på gelændere og balustre og lignende.

Vi opfordrer derfor til, at alle **venligst** passer rigtigt godt på **ALLE** vores fællesområder, så vi alle sammen kan nyde og få glæde af de gode forhold, som vi faktisk har.

Opgangene blev renoveret i 2017 og der skal gerne gå nogle år inden det er nødvendigt at gentage det!

Udvikling i området:

Der pågår fortsat en række udviklingstiltag i vores nærområde, og der er fortsat flere projekter under opsejling både tæt på og lidt længere væk fra E/F Laugsgården som skaber mere liv i byrummet.

Alle disse udviklinger medfører helt tydeligt, at vores område bliver mere og mere attraktivt og at vores lejligheder, inklusive de generelle og meget store udvikling af lejlighedspriser, fortsat stiger i værdi.

Som det seneste eksempel herpå kan det ses, at der blandt andet på det åbne område mellem Rentemestervej og Frederiksborgvej nu er igangsat en større områdeudvikling.

Som også nævnt sidste år, har bestyrelsen deltaget i møder og kommunikation med Københavns Kommune i forhold til Kvarterplan for Områdefornyelse Bispebjerg Bakke 2022-2026 men det er desværre ikke lykkedes, at få Skaftervej eller Bisiddervej med i projektet.

Bygningsprojekter:

Bortset fra de nævnte arbejder i forbindelse med vandskaden fra 2023, har der i det seneste år ikke været udført større fælles projekter på vores ejendom. Der har dog løbende været igangsat en række mindre renoverings- og vedligeholdelsesopgaver.

Det må imidlertid forventes, at der i det kommende år vil komme større udgifter til asbestrenovering i kælderarealerne.

Tryghed i E/F Laugsgården og i København NV:

Som nævnt sidste år var der juli og til oktober indkommet en lang række henvendelser omhandlende utryghedsskabende adfærd og utroligt meget larm fra en bestemt lejlighed. Faktisk kunne det umiddelbart efter generalforsamlingen konstateres, at der igen var en utrolig utryghedsskabende adfærd fra denne lejlighed.

Bestyrelsen gik kraftigt ind i sagen og truede ejeren med, at vi hvis ikke dette ophørte ville skride til eksklusion af medlemmet.

Efter en del henvendelser til og fra medlemmets advokat blev det af medlemmet besluttet, at udsætte den aktuelle lejer og sætte lejligheden til salg. Der har ikke siden været udfordringer i den forbindelse,

I året der er gået, har der ud over ovenstående kun været et par enkelte og ikke væsentlige gener i vores område. Politiet kører fortsat tit forbi, og det har formentligt en forebyggende effekt.

I bestyrelsen håber vi, at den fortsatte positive udvikling af området vil gøre det endnu mere trygt at bo og færdes i vores "hood".

Indtil næste år:

I det kommende år, agter bestyrelsen fortsat at have fokus på den daglige drift, og

herunder især de aftaler vi har og betaler for. Herudover vil der skulle tages mere fat på, at de kommende og nødvendige vedligeholdsarbejder identificeres og prissættes.

Afslutning:

Til slut vil jeg personligt benytte lejligheden til, at sige en stor tak til de øvrige nuværende og bestyrelsesmedlemmer og suppleanter for deres store engagement og arbejde i det forgange år. Det har som hidtil været en fornøjelse at medvirke, og der ses frem til et fortsat godt samarbejde.

Med disse ord og på vegne af bestyrelsen, overgives beretningen hermed til generalforsamlingen.