

År 2009, mandag, den 5. oktober, kl. 19.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i ejerforeningen "Laugsgården".

Til stede/repræsenteret var:

Orla Jørgensen  
Søren Hauberg  
Henrik Bøgh Friis  
Curt og Christina Hasseriis  
Lis Sørensen  
Thom Joensen  
Kasper Aarby  
Hanne Jørgensen  
Arne G. Loud  
Janne Bille og Poul Overgaard  
Finn Danielsen  
Poul og Bente Dahlsfeldt  
Ditte Rasch-Bendixen og José Antonio  
Jesper Raab  
Elsebeth Bech  
Michael Jensen  
Inge Dahl  
Bente Glerup Jakobsen  
Claus Børsting og Ilsabe Børsting  
Lars Christian Pedersen  
Munawar Hussain  
Tasmiyah Mirza/Javad Afzal  
Else-Marie Knudsen  
Camilla Kumar  
Karina Gaardestrup  
Edith Mandrup-Christensen  
Lillian Stegger  
Bo Vang Roldhave  
Henrik Bo Stammerjohan

Der var modtaget 9 fuldmagter.

Endvidere deltog Karin Riise (i det følgende KR) som repræsentant for DADES og på vegne af DATEA. Endvidere deltog Svend Erik Raahauge (SER) og Ulla Beck fra DATEA.

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

Bestyrelsen foreslår køb af garage nr. 6 + 7 (dobbelgarage) i ejendommens gård for en købspris af 90.000 kr. + omkostninger. Der henvises til bestyrelsens beretning. Købet finansieres via grundfondens.

11. Eventuelt

### **1. Valg af dirigent**

Ilisabe Børsting fra bestyrelsen indledte med at byde velkommen. Bestyrelsen foreslog KR som dirigent. KR blev valgt uden modkandidater og konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed og beslutningsdygtighed.

### **2. Valg af referent**

Ulla Beck blev valgt som referent.

### **3. Årsberetning**

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

SER kunne oplyse, at postkasserne ville blive opsat i november/december. KR kunne her supplere med, at grunden til, at der opkræves særskilt for postkasserne var, at udgiften bliver fordelt efter rimelighedshensyn altså fordeles ligeligt og ikke efter fordelingstal, da alle skal have én postkasse, uanset lejlighedens størrelse. Aftalt at udgiften ca. kr. 1.000,- vil blive opkrævet i måneden efter arbejdets udførelse.

KR oplyste tillige, at pensionister kan søge om at få posten bragt til etagen.

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

### **4. Årsregnskab for perioden 1.7.2008 - 30.6.2009**

KR forelagde herefter det af administrator udarbejdede og af foreningens statsautoriserede revisor reviderede regnskab stort kr. 1.748.123,80, som viste et overskud på kr. 208.464,05.

KR oplyste, at foreningen har skiftet forsikringsselskab og kommet ind i DATEA's samlede portefølje i Alm. Brand, hvilket indebærer, at DATEA får en mængderabat, hvilket kommer ejerforeningerne til gode. Hvert 3. år foretager DATEA's forsikringsagent Willis en markedsundersøgelse på forsikringspriser, så ejerforeningerne får den bedste pris.

Der var spørgsmål fra salen om vedligeholdelse af porte på kr. 15.053,75 om ikke det var rimeligt, at også "Skaffergården" deltog i betalingen. Bestyrelsen oplyste, at man vil henvende sig til Skaffergården og bede dem betale deres andel.

Herefter blev regnskabet enstemmigt vedtaget, idet overskuddet overføres til grundfonden.

### **5. Årsbudget for 2009/2010.**

KR gennemgik det af administrator sammen med bestyrelsen udarbejdede budget på kr. 2.318.000,00.

SER gennemgik posterne på den ekstraordinære vedligeholdelse.

Da ejendommen har været hjemsøgt af rotter, er det en nødvendighed at få foretaget en tv-inspektion af kloakkernes tilstand her og nu.

Over en 2-årig periode vil de vandrette varmt/koldsvandsrør i kælderen blive fornyet.

Bestyrelsen har igangsat arbejdet med udfærdigelse af en tilstandsrapport på ejendommen, som betyder en vedligeholdelsesplan over 10 år med en skønnet prissætning. Samtidig vil rapporten indeholde en prioriteringsliste over de arbejder, der skal udføres.

På grund af de store poster til de ekstraordinære udgifter har det været nødvendigt at lade fællesudgifterne stige med 19%. Bestyrelsen håber således fremover at undgå alt for mange uforudsete udgifter.

Der var spørgsmål, om at få en større buffer i stedet for at hensætte så meget til grundfonden. KR besvarede, at kommentaren ville blive ført til referat, men at budgettet var udsendt, og det kunne ikke kunne forhøjes yderligere, da alle beboere ikke var til stede.

Der blev spurgt til, når forsikringspræmien var nedsat, om det så betød, at selvrisikoen blev højere. Hertil svarede KR nej.

Totalbudgettet på kr. 2.318.000 for 2009/10 blev herefter enstemmigt godkendt, gældende fra 1. juli 2009.

#### 6. Valg af formand

Ilsabe Børsting blev valgt for en 2-årig periode.

#### 7. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer

Christina Hasseris ønskede ikke genvalg. Michael Jensen og Henrik Friis – begge tidligere suppleanter blev valgt til bestyrelsen for henholdsvis 2 år og 1 år.

#### 8. Valg af suppleanter

Elsebeth Bech og Maja Ammendrup-Johnsen blev valgt for henholdsvis 2 år og 1 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 2010
Elsebeth Bech, Skaffervej 5, st.	suppleant	på valg i 2011
Maja Ammendrup-Johnsen, Skaffervej 13, 1.th.	suppleant	på valg i 2010

#### 9. Valg af revisor

RSMplus blev enstemmigt genvalgt som ejerforeningens revisor.

#### 10. Indkomne forslag

Bestyrelsen foreslår køb af garage 6+7 i ejendommens gård for en købspris af 90.000 kr. + div. omkostninger til papirarbejde og tinglysning.

Der var spørgsmål om, hvilke ejerforeninger, der har adgang til gården. En af ejerne havde været på Ottiliavej og set, at Laugsgården ikke var med på tegningen over gården. Det var rimeligt at fremmede foreninger også betalte til gårdens vedligeholdelse. Bestyrelsen var klar over problematikken og var i gang med at udregne et beløb efter fordelingstal med naboejendommen.

Bestyrelsen oplyste, at man var åben for forslag til, hvad garagerne kunne bruges til. F.eks. kunne skraldeskuret udvides og komme under tag, så man undgik fritstående skraldespande. De kunne også bruges til barnevogne/rolatorer og cykelskur. Der kunne også laves større storskraldrum i den ene garage

SER svarede på et spørgsmål fra salen om, hvorfor der ikke længere var lås på skralderummen. Han oplyste, at der havde været problemer med låsen og resultatet var, at man blot stillede affaldsposerne udenfor.

Man havde bemærket, at kiosken misbruger storskraldrummet og overfylder det. SER vil tage en snak med lejeren, idet kiosken ligeledes har 2 plader over bagdøren, som skal fjernes, da det ser grimt ud. I stedet ønskes opsat et trådnet.

Dirigenten oplyste om reglerne i forbindelse med afstemningen. For at forslaget kan vedtages endeligt skal der være 2/3 af de stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal, der stemmer for. Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de fremmødte (inkl. fuldmagter) stemmeberettigede såvel efter antal som fordelingstal, afholdes en ny generalforsamling, som skal afholdes senest 6 uger efter den første generalforsamling. (Indkaldelsesvarsel 14 dage). Såfremt også 2/3 af de fremmødte/repræsenterede stemmer og medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget, er dette endelig vedtaget.

Dirigenten satte herefter forslaget til skriftlig afstemning:

6 stemte imod med fordelingstal 383

45 stemte for med fordelingstal 2219

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 ekstraordinær generalforsamling, jf. ovenfor.

Det kan efterfølgende oplyses, at der afholdes ekstraordinær generalforsamling den 27. oktober kl. 17.00 på ejendommen. (Separat indkaldelse vil blive fremsendt).

#### 11. Eventuelt

En ejer spurgte, om man kunne tage en anden TV-udbyder, hvortil bestyrelsen svarede, at der er fri mulighed for at vælge en anden, men det koster så noget at installere, da Dansk Bredbånd har monopol. Formanden kunne oplyse, at YouSee havde deltaget på et bestyrelsesmøde, og at grundpakken var betydelig dyrere. Bestyrelsen gjorde endvidere opmærksom på, at andre beboere kan få problemer med signalet, hvis der rodes for meget med ledningerne i krydsfeltet, hvilket man skal være opmærksom på, når man overvejer at skifte udbyder.

Med hensyn til fjernelse af cykler har man fået rigtig mange fjernet. Bestyrelsen var villige til at gentage det, men man manglede hjælp. Det blev aftalt at sætte en seddel op, hvornår cyklerne bliver fjernet, så der var flere, der kunne hjælpe til med opgaven.

En ejer kunne ikke forstå, at han skulle betale så meget i efterbetaling i varme, men det viste sig, at han ikke havde måler på en radiator, hvor forbruget derfor bliver skønmæssigt sat. SER vil sørge for, at han får en ny måler.

KR spurgte forsamlingen, hvad man syntes om de nye lokaler – bortset fra støjen fra nabolo-kalet var det ok og dejlig tæt på bopælen, så alle var villige til, at man prøver at få lokalet til næste år, som så skulle være **mandag den 4. oktober 2010 kl. 19.00.**

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


Dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Karin Riise

For bestyrelsen:



Ilsabe Børsting  
formand

## **Ejerforeningen Laugsgaarden**

### **Bestyrelsens beretning 2008/2009**

Først og fremmest vil bestyrelsen gerne byde velkommen til de nye beboere i Laugsgaarden. Vi håber, I bliver glade for at bo her. I er velkomne til at kontakte bestyrelsen eller viceværten, hvis I har spørgsmål omkring det praktiske i at bo i Laugsgaarden.

#### **Bestyrelsens sammensætning**

Tidligere formand for bestyrelsen, Dorthe Strube, valgte i foråret 2009 at forlade bestyrelsen. Bestyrelsen takker Dorthe Strube for hendes arbejde. Ilsabe Børsting blev konstitueret formand, og suppleant Michael Jensen indtrådte som fuldgyldigt bestyrelsesmedlem, således at bestyrelsen kunne være beslutningsdygtig indtil generalforsamlingen. Bestyrelsen ser pr. 18. september 2009 sådan ud:

Ilsabe Børsting, Bisiddervej 10, 1. th. (konstitueret formand)  
Christina Hasseriis, Rentemestervej 18, 3. tv. (bestyrelsesmedlem)  
Michael Jensen, Skaffervej 13, 4.tv. (bestyrelsesmedlem)  
Henrik Bøgh Friis, Rentemestervej 18, 2. th. (suppleant)

Grundet andre forpligtelser ønsker Christina Hasseriis at udtræde af bestyrelsen efter generalforsamlingen. Beboerne opfordres derfor til at melde sig til bestyrelsen – der er masser at tage fat på.

#### **Hovedprojekter 2008-2010**

##### **Tilstandsvurdering og tv-inspektion af kloakker**

For at få et overblik over det nødvendige vedligehold, der venter os de næste 10 år, har bestyrelsen besluttet at få lavet en tilstandsvurdering. Bestyrelsen har valgt Rambøll, efter også at have vurderet et tilbud fra Cowi.

Tilstandsvurderingen kan forbedre ejerforeningens økonomi på langt sigt, da vi opnår et langvarigt overblik over vedligeholdelsesarbejder.

Samtidig bliver der lavet en tv-inspektion af kloakkerne, idet vi ikke har overblik over kloakkernes tilstand. Blandt andet vil det sandsynligvis være fornuftigt at rottesikre kloakkerne.

Tilstandsrapporten og tv-inspektionen af kloakkerne er blevet akut efter problemer med rotter i gården, se nedenfor.

##### **Projekt ”Grønne Gårde”**

Laugsgaarden er af Københavns Kommunes Center for Bydesign indstillet til at få etableret et gårdanlæg som en del af Kvarterløftet. Kommunen har imidlertid anlægsstop for 2009 og 2010, og projektet er derfor sat i bero. Forhandlingerne med Laugsgaarden forventes genoptaget i løbet af efteråret 2009. Den endelige økonomiske bevilling er dog endnu ikke på plads, idet sagen først behandles i Miljø- og Teknikudvalget i løbet af efteråret.

En betingelse for, at vi kan modtage bevillingen er dog, at der ingen motorkøretøjer er i gården (det gælder altså både knallerter, motorcykler og biler). Grunden til dette er, at Københavns Kommune ikke støtter gårdrenovering, hvor der er biler i opholdsområder.

Pt. er garage 6 og 7 til salg for 90.000 kr.

**Forslag: Bestyrelsen foreslår at købe garage 6 og 7 (se desuden indkaldelsen).**

På sigt foreslår bestyrelsen at tilbagekøbe alle garager i gården, hvor der er biler. Dette afhænger naturligvis af råderummet i foreningens budget og vil tidligst blive taget op igen til generalforsamlingen i 2010.

Indtil den planlagte gårdrenovering i 2011 påtænker bestyrelsen bl.a. at anvende de tilbagekøbte garager til nyt skralderum, således at skraldespandene fra kiosken og A/F Frederiksborgvej 50-50C kan stilles under tag. Der kan ligeledes indrettes et overdækket område, hvor børn i barnevogne kan sove i læ for regn og rusk.

Går alt som planlagt, kan der holdes planlægningsmøder med bestyrelsen og beboerne i 2010, og anlægsarbejdet kan starte i vinter/forår 2011. Bestyrelsen vil gerne understrege, at alle beboere har mulighed for at få indflydelse på, hvordan det endelige anlæg kommer til at se ud – de skal bare møde op på planlægningsmøderne. Bestyrelsen har fået kommunens ord for, at den nuværende græsplæne og de gamle træer bevares – med mindre vi finder flere træer med råd.

#### **Udskiftning af de vandrette rør i kældrene**

De vandrette rør i kældrene har trængt til udskiftning siden 2004. Igennem det sidste år har foreningen brugt ca. 50.000 kr. på vagttilkald og akutte reparationer. Bestyrelsen har derfor i samarbejde med Datea besluttet at udskifte alle rørene over de næste 2-3 år. Prisen forventes at blive omkring 1,3 mio. kr., der fordeles over flere år.

#### **Øvrige projekter**

##### **Postkasser**

Postkasser i gadeniveau er lovpligtige pr. 1. januar 2010. Datea sørger derfor for opsætning af postkasser i løbet af efteråret 2009. Prisen for postkasserne vil være ca. 1000 kr. pr. lejlighed. Dette beløb opkræves separat og ikke med fællesudgifterne. Postkasserne vil blive opsat indenfor i opgangene.

##### **Rottesikring af barnevognsskur i gården**

Der har i noget tid været problemer med rotter i gården. I august 2009 fandt flere familier frisk rotteafføring i barnevogne i skuret i gården. I nogle barnevogne var bundpladerne (af træ) fuldstændig gennemvædede af urin, og rotterne havde gnavet af barnevognenes foring. Dette tyder på, at rotterne har opholdt sig i barnevognene i noget tid.

En mor kontaktede Københavns Kommunes skadedyrsbekæmpelse, som samme dag inspicerede skuret, og foreningen fik påbud om at rottesikre skuret med 2 ugers varsel. Det betyder at

- Porten til skuret er blevet udskiftet, idet den gamle port havde rådne brædder og gabte så meget, at rotter kunne komme ind
- Opmuring af bagvæggen
- Isætning af trådgitter og –net i udluftningen

Bestyrelsen besluttede derfor i samråd med Datea straks at iværksætte arbejdet med tilstandsrapporten og tv-inspektionen, frem for at vente til projektet blev godkendt på generalforsamlingen.

### **Ny hjemmeside**

Firmaet Orangu har frisket hjemmesiden op, så den nu fremstår i nyt design og med pæne billeder fra ejendommen og haven. Ny webmaster er suppleant Henrik Bøgh Friis. Bestyrelsen vil gerne takke den tidligere webmaster Henrik Holm for hans arbejde.

### **Reparation af porten til gården**

Idet der længe havde været problemer med porten til gården, blev låsen og håndtaget skiftet i februar 2009. Samtidig blev der sat helt nye og stærkere hængsler og beslag på porten, så den nu gerne skulle kunne holde i mange år.

### **Udskiftning af nøglecylindere**

De slidte nøglecylindere har længe været et problem. Bestyrelsen har derfor i foråret 2009 skiftet samtlige nøglecylindere til gade- og kælderdøre. Låsen i porten er dog ikke blevet skiftet. Det skyldes, at andre foreninger også har adgang til gården, og der er lovkrav om, at man ikke kan påtvinge andre foreninger flere nøgler.

### **Klargøring af haven**

I foråret 2009 har vores viceværtsfirma, Kreutzer, stået for en omfattende beskæring og klargøring i haven. Samtidig er alle havemøblerne blevet malet grønne, og syge træer er blevet fældet. Der er lagt træ-flis ud i alle bede, så de bliver nemmere at holde. Fremover vil viceværten bruge lidt ekstra timer om ugen i vækstsæsonen, så haven kan holdes pæn.

### **Asbestsanering**

Bestyrelsen konstaterede med hjælp fra en asbestekspert i foråret 2009 asbest i den gamle varmtvandsbeholder samt omkring alle vandrette rør i kælderen. Bestyrelsen fik derfor et firma til at indkapsle asbesten. Den gamle varmtvandsbeholder er efterfølgende blevet fjernet.

### **Renovering af viceværtrum og toilet i gården**

For at give vores vicevært mere indbydende arbejdsforhold har bestyrelsen ladet viceværtrummet renovere. Det er blevet malet, og der er trukket ny el. Samtidig er der indkøbt en ny reol, skrivebord og mødebord. Toiletet i gården er blevet malet, og der er opsat nyt wc og håndvask.

### **Opstribning af P-båse, Bisiddervej**

P-båsene på Bisiddervej er blevet opstribet, så der forhåbentlig kan holde flere biler.

### **Sommerfest 2009**

Bestyrelsen måtte desværre aflyse aftenarrangementet til sommerfesten d. 15. august pga. sygdom. Der blev holdt et arrangement for børnefamilier kl. 15-17 med boller, saftvand, frugt og mælk til børnene. 4 familier deltog.

### **Øvrig vedligehold**

Udover ovenstående projekter er der lavet følgende renovering:



- Efterfugning af murværk, Skaffervej 1-3
- Renovering af fyrrum, Skaffervej 3-5: isolering, reparation af gulv, udskiftning af el og maling
- Jævnlig fjernelse af graffitti fra husmure og gadedøre
- Ny tørresnor på tørrestativerne nærmest haven
- Fjernelse af ubenyttede cykler fra gården og cykelkælderens
- Fjernelse af ubenyttede barnevogne fra barnevognsskuret
- Opsætning af skraldespand i haven (læhjørnet)
- Opsætning af glasaffaldsbeholder i gården

### **Hensættelse til grundfond**

Regnskabet for 2008/2009 viser et overskud på 207.000 kr.

***Bestyrelsen henstiller til generalforsamlingen, at overskuddet overgår til grundfonden.***