Ejerforeningen Laugsgården

Bestyrelsens beretning

Oktober 2025 – oktober 2026.

Indledning.
Kære ejere af og lejere i E/F Laugsgården.

Indledningsvist skal det, som det også angivet i indkaldelsen, bemærkes, at 1) denne beretning, 2) årsrapporten, 3) bestyrelsens forslag til budget, 4) et efterfølgende modtaget forslag i forhold til udlejning og 5) et forslag til en revideret Husorden i overensstemmelse med vedtægterne, har kunnet ses på foreningens hjemmeside.

Igen er der gået et år i vores gode ejerforening, og det er bestyrelsens generelle opfattelse, at det også i det forgangne år er gået rigtigt godt. I forhold til den almindelige drift har der ikke været egentlige større udfordringer, som har haft indflydelse på eksempelvis vores økonomi.

På den ekstraordinære generalforsamling den 22. april 2026 blev der, som bekendt, og på baggrund af en væsentlig uoverensstemmelse i bestyrelsen, foretaget genvalg af alle bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

- Bestyrelsesformand Finn Buch Petersen, på valg i 2028.
- Bestyrelsesmedlem Emma Elizabeth Rishede, på valg 2028.
- Bestyrelsesmedlem og referent Alia Naser Saady, på valg 2027.
- Næstformand Frederik Falinski, på valg 2027.
- Bestyrelsesmedlem Nivi Anna Heilmann Olesen, på valg 2027.
- 1. suppleant Jens Vognsen, på valg 2027.
- 2. suppleant Asger Bille Arnbjørn, på valg 2027.

Bestyrelses er intakt med undtagelse af, at 1. suppleant Jens Vognsen er rejst på uddannelse i udlandet, og dermed udtrådt af bestyrelsen.

Det betyder, at Asger er rykket op som 1. suppleant og at der skal vælges en ny 2. suppleant.

Der skal dermed ikke, som ved en fejl angivet i indkaldelsen, vælges to suppleanter.

Vedligeholdsplan.
Som det fremgår af indkaldelsens punkt 4, vil der på generalforsamlingen blive fremlagt en overordnet udkast til en samlet vedligeholds- og renoveringsplan for vores udeområder på Bisiddervej og Skaffervej og bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at få udarbejdet et konkret projekt, finansieret af budgettets beløb til vedligeholdelse og forbedringer.

Det skal hertil bemærkes, at der både for vores områder på henholdsvis Skaffervej og for området mellem vores bygning og kantstenen på Bisiddervej er behov for, at der gennemføres en væsentlig renovering af både asfaltbelægninger og lignende.

Bestyrelse har efter en række drøftelser valgt, at gå efter et større og samlet projekt, hvor der samtidig med de nødvendige renoveringer også kan gennemføres en række forskønnende tiltag.

Drøftelserne har inddraget en af vores ejere, der har en række faglige kompetencer i forhold til sådanne projekter.

Den indledende overordnede samlet vedligeholds- og renoveringsplan kan forventeligt løbe op i ca. kr. 150.000, som foreslås finansieret fra budgettet under vedligeholdsudgifter.

Bestyrelsen mener ikke, at der for nuværende er andre større udgifter til vedligehold, der presser sig på.

Retssag mod E/F Laugsgården.
Som det fremgår af indkaldelsens punk 5A, foreslår bestyrelsen, at bestyrelsen bemyndiges til at varetage de nødvendige aktiviteter i forbindelse med en retssag, som er anlagt mod foreningen, og herunder at honorerer en advokat.

Sagen omhandler, at det tidligere medlem af bestyrelsen Ejnar Johansen, Bisiddervej 8, 4. th., efter den ekstraordinære generalforsamlingen ikke har villet acceptere bestyrelsens beslutning om lov til at holde en hund, og kræver, at bestyrelses pålægges at få hunden fjernet.

Der er derfor i forslag til budget indsat en samlet udgift til advokat på kr. 65.000. Sagen er i henhold til vores forsikring inklusive retshjælp anmeldt til forsikringsselskabet, men det vides ikke for nuværende, om forsikringen helt eller delvist vil betale.

Afhængig af sagens udfald er der også mulighed for, at gøre regres overfor sagsøger.

Det har allerede været en MEGET omfattende proces og det har været nødvendigt, at inddrage en advokat.

Der afventes en indkaldelse fra retten og det er bestyrelsens vurdering, at sagen vil blive afgjort i overensstemmelse med vores vedtægter og det på den ekstraordinære generalforsamling i april besluttede.

Forslag til etablering af en vaskekælder.
Som det fremgår af indkaldelsens punk 5B, foreslår Nacima H J Plas/Elias Derris, Bisiddervej 10, 3. tv., at der nedsættes af en arbejdsgruppe bestående af beboere, som interesseret i at få en vaskekælder i foreningen.

Forslaget blev også drøftet under eventuelt på den ekstraordinære generalforsamling i april, hvor det blev oplyst, at der vil kunne findes plads til eksempelvis 3 - 4 vaskemaskiner og 2 - 3 tørretumblere, men at det vil være meget dyrt.

Hvis generalforsamlingen beslutter det, vil bestyrelsen opfordre flere ejere eller lejere til, at indgå en arbejdsgruppe med henblik på, at der kan udarbejdes et egentligt projektforslag inklusive behov for plads, VVS-installationer inklusive til- og afløb, elforsyning, udluftning, afregningsforhold, vedligehold med videre.

Bestyrelsen vil i givet fald få undersøgt, om det i henhold til vedtægterne kan holdes indenfor formålsparagraffen i relation til investering med videre.

Forslag til ændring af vedtægternes §31 om udlejning
Som et forslag 5C, har Emil Krog, Bisiddervej 6, 3. tv. stillet forslag om:

- at ændre loftet for hvor mange korte udlejninger man må lave om året fra det nuværende loft på 4 udlejninger, til at hæve dette til i stedet at være et max loft på 6 korte udlejninger om året.
- at hæve loftet fra at være samlet set max 30 dage til at være 45 dage.

Dette skulle komme de beboere til gode, som har lyst og mulighed for at lave lidt flere korte udlejninger i løbet af året. Men uden at det er nogen markant stigning, som skulle genere nogle naboer, kvarteret eller andre beboere.

Det fremgår nu af vedtægterne, at:

- En ejerlejlighed i sin helhed kun må ske til beboelse.
- Ejeren senest samtidig med hvert lejeforholds begyndelse, skal underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, dens længde og informere om lejers navn og kontaktoplysninger samt om eventuelle ændringer i egne kontaktoplysninger.
- Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen.
- Ved korttidsudlejning forstås udlejning, hvor lejeperioden er kortere end 31 dage.
- Det kun er tilladt at foretage korttidsudlejning med op til 4 separate udlejninger og maksimalt for sammenlagt 30 dage i alt pr. kalenderår.
- Ejeren skal senest samtidig med hver udlejnings begyndelse underrette ejerforeningens bestyrelse om udlejningen, lejerens navn og kontaktoplysninger samt lejeperiodens længde.

Vedtægter og Husorden:
Som det fremgår af vores vedtægter, skal ændringer i vores Husorden godkendes af generalforsamlingen.

Bestyrelsen har gennemgået den aktuelle Husorden fra 2022 og foreslår de ændringer der fremgår af den nye version, der har været lagt på vores hjemmeside.

Bestyrelsen:
Efter det noget tumultariske forløb op til den ekstraordinære generalforsamling i april, har bestyrelsen inklusive suppleanterne samarbejdet rigtigt godt, om de forholdsvist mange løbende drifts, afklarende og udviklende sager, der har været i vores forening.

Det er derfor også bestyrelsens samlede opfattelse, at vi ud fra omstændighederne med i forhold til de ressourcer der er rådighed, får fulgt op på og får klaret alle de opgaver som vi skal.

Herunder indgår et fortsat stigende antal henvendelser fra ejere og lejere, 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 kan til tider være ret udfordrende i forhold til de mange henvendelser fra ejere og lejere, de fra myndighederne udstukne og ofte ændrede vilkår og det faktum, at vi fortsat har reduceret indsatsen fra vores administrator betragteligt inklusive en dermed stor reduktion i udgiften.

Bestyrelsesarbejdet tager faktisk temmelig meget tid og det er derfor også rigtigt dejligt, når der i forhold til vores indsats kommer positive tilbagemeldinger fra ejere og lejere. Det håber vi, at I vil fortsætte med fremover, når eller hvis vi fortjener det 😊.

Som det fremgår af forslag til budget foreslår bestyrelsen derfor, at det samlede årlige honorar til bestyrelsen øges med kr. 50.000.

Hjemmeside, kontakt og kommunikation:
Vores hjemmesiden vedligeholdes af Alia Saady, og den fungerer fortsat rigtigt godt. Der laves løbende opdateringer, præciseringer og tilføjelser og alle ejere og lejere opfordres fortsat til, at man holder sig orienteret om de informationer, nyheder og meldinger der er på hjemmesiden www.laugsgaarden.dk.

Det er altid kontaktformularen på hjemmesiden, der skal anvendes ved kontakt til bestyrelsen. Dette gælder også, når der eksempelvis er tale om skift af navne på dørtelefon, postkasse og entredør og lignende.

I henhold til § 18 i vores vedtægter har alle ejere pligt til, at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator om den elektroniske adresse, der kan bruges til kommunikation med ejeren. Ved ændringer i ejerens elektroniske adresse har ejeren pligt til at orientere ejerforeningens bestyrelse eller en eventuel administrator herom.

Bestyrelsen er i færd med, at udarbejde en samlet mailliste til alle ejere der har oplyst en mailadresse og planlægger, at der fremover, når alle mailadresse er i hus, løbende vil blive udsendt relevante informationer til alle.

Ejere, som i henhold til de offentlige regler er fritaget fra modtagelse af digital post fra det offentlige, kan mod fremvisning af dokumentation herfor, blive fritaget for at oplyse en mailadresse og vil blive orienteret på en anden måde.

Vi har fortsat en Facebookside, som imidlertid kun er et internt kommunikationsrum for ejere og lejere 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 fortsat løbende til ejere og lejere via opslagstavlerne i opgangene, og eventuelt i de enkelte ejeres/lejeres postkasse. Det er de enkelte ejeres og lejeres opgave og ansvar, at man holder sig orienteret om de informationer der udmeldes inklusive, at der kommunikeres videre til eventuelle lejere.

Foreningsaftalen om internet og TV:
Den siden 2022 gældende foreningsaftale om bredbånd med Fiberby, fungere fortsat rigtigt fint og den er faktisk billig. Der er via aftalen også mulighed for, at der kan tilkøbes en TV-pakke fra Allente.

Bestyrelsen har modtaget og gennemgået tilbud fra andre udbydere, men det har ikke vist sig relevant at indgå en ny aftale.

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

G/L Skaffervej
Der har i året der er gået været en god anvendelse af gården, og det er fortsat den generelle opfattelse i bestyrelsen, at alle er rigtigt glade for gården.

De aktuelle aftaler om både at orden og udføre vedligehold af bevoksning med videre fungere også fortsat rigtigt godt.

G/L Skaffervej har netop lavet en aftale med en tømrer om, at der både i forbindelse med containergåden mod Bisiddervej og i fordybningen ved A/B Løvenborg, vil blive etableret overdækninger som er destineret til barne- og klapvogne. Arbejder forventes udført i januar 2027.

Det vil betyde, at de barne- og klapvogne der nu står i containergåden skal flyttes ud i den nye overdækning, idet der dermed bliver bedre plads til containere med videre.

Det vil også medføre, at der bliver lidt mindre plads til cykelparkering langs containergården, men hvis alle gør hvad der er muligt i forhold til, at fjerne cykler der ikke er i regelmæssig brug (skal sættes i cykelkælder) og at der i øvrigt parkeres mest muligt hensigtsmæssigt, går det nok alligevel.

Som sædvanligt blev der den 1. december 2025 gennemført et julearrangement i gården, med æbleskiver, gløgg, varm kakao og tænding af julelyset i flagstangen. Der var som altid en god deltagelse, men der er plads til flere, når det gentages den 1. december 2027. Se opslag i opgangene.

Som noget nyt, blev der den 29. august 2026 afholdt sommerfest i gården med pølsevogn, hoppeborg, slush ice, popcorn og forskellige lege, primært til børnene. Gården var rigtig fint pyntet op til lejligheden, og det var en meget stor succes for alle der deltog. Der var der imidlertid også der plads til flere deltagere. Det forventes, at G/L Skaffervej også til næste år, vil gennemføre et lignende arrangement.

Affald inklusive storskrald:
Den kommunale ordning i forhold til det almindelige husholdningsaffald i de forskellige fraktioner fungerer fortsat rimeligt godt. Det er imidlertid igen blevet noget dyrere, at få hentet affaldet, hvilket vi desværre ikke gøre meget ved.

Der kommer fortsat ret tit meldinger fra ejere og ikke mindst fra vores vicevært om, at der på trods af opslag er nogen der 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 opfodring til alle om, at man gør sig lidt mere umage i forbindelse med, at man smider sit affald ud.

Som også nævnt på generalforsamlingen sidste år, er der i forhold til storskrald kommet nye regler fra kommunen som gør, at der nu kun er stort indbo og indendørs træ der bliver afhentet. Der er 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, kan vi igen med stor fornøjelse 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, eller i det almindelige vedligehold.

Som nævnt på de forrige generalforsamlinger kan vi imidlertid i den udarbejdede vedligeholdsplan se, at der udover de ovenfor nævnte udgifter til renovering af vores udearealer se, at der for de næste fire-fem år, formentlig skal gennemføres en grundig kontrol af hele taget og at denne kontrol kan medføre at der skal ske en generel renovering af taget der nemt kan løbe op i samlet udgift på ca. kr. 10.000.000.

Som bekendt blev det i 2025 besluttet, at øge fællesbidraget for alle med i gennemsnit kr. 200 pr. måned.

Det er bestyrelsens umiddelbare vurdering, at der med denne ændring ikke for nuværende er behov for yderligere ændringer.

Kælderlokaler:
Udlejningen af vores kælderlokaler pågår fortsat fint. Alle ledige kælderlokaler er udlejet, og der er ca. 13 på venteliste til at leje et kælderlokale. Venteliden er for nuværende ca. et år. Vi får dermed en fast, om end mindre, indtægt fra udlejningerne, men dem der lejer lokalerne er rigtigt glade for muligheden.

De ejere 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 M^2 til ca. 20 M^2. De fleste dog mellem 8 og 12 M^2.

Den aktuelle leje, er kr. 175 pr. år pr. M^2.

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 behørige hensyn til, at det skæmmer og ødelægger ”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 at de gode forhold, som vi faktisk har.

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

Udvikling i området:
Som alle kan se, pågår der 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 tydeligvis, at vores område bliver mere og mere attraktivt og at vores lejligheder dermed, inklusive den fortsatte generelle og meget store udvikling af lejlighedspriser, fortsat stiger i værdi.

Som også nævnt sidste år, deltager og bidrager bestyrelsen eksempelvis i møder og kommunikation med Københavns Kommune og andre, om de planer der fremlægges for områdefornyelse.

Afslutning:
Til slut vil jeg personligt benytte lejligheden til, at sige en stor tak til de øvrige nuværende og tidligere 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.

Finn Buch Petersen
Formand.