

## Referat fra ordinær generalforsamling den 29. april 2025

Tirsdag den 29. april 2025 kl. 17:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Langøgård med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Østerfælled Torv Selskabslokaler, Marskengade 7, 4. sal, 2100 København Ø.

Tilstede var 29 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer.

Foreningens formand Gry Aarskov Sand bød velkommen.

### Ad 1 - Valg af dirigent, referent og stemmetællere

---

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra SJELDANI.

Som stemmetællere blev Dorthe Qvortrup Geisling og Hanna Fuglø valgt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 – Referat fra seneste generalforsamling

---

Referat fra sidste års ordinære generalforsamling den 30. april 2024 blev enstemmigt godkendt.

### Ad 3 – Bestyrelsens beretning

---

Formanden aflagde følgende beretning:

#### Altanprojektet

Altanprojektet har været foreningens største anlægsprojekt i nyere tid og er nu afsluttet. Projektet har strakt sig over flere år og har krævet omfattende planlægning, koordinering og opfølgning. Selvom hovedprojektet er færdigt, har der undervejs og efterfølgende været behov for en række tilpasninger og forbedringer. Nedenfor er de væsentligste elementer og indsatser i projektet opsummeret:



# AB Langøgård

## Montering og gennemgang

Alle altaner er blevet opført i henhold til aftalen. Bestyrelsen har været med i hele processen med alt fra at finde ingeniørfirma og firmaer, der kunne levere de løsninger, vi specifikt havde brug for i vores forening. Bestyrelsen har ydermere deltaget i ugentlige byggemøder samt koordinering af alt arbejdet fra start til slut. Bestyrelsen har herudover lavet kvalitetssikring på selve arbejdet og påpeget mangler og forbedringspunkter. Bestyrelsen har derudover deltaget i gennemgangen af samtlige lejligheder for at sikre, at slutarbejdet er udført tilfredsstillende. Flere mangler blev identificeret og dernæst udbedret af Altan.dk. Det har været et kæmpe projekt, der både med konkurs hos Altan.dk og projektstyring har krævet enorme ressourcer fra bestyrelsens side.

## El-arbejde og lysinstallationer

I forbindelse med projektet blev eksisterende el-installationer påvirket, og der er derfor udført ekstra el-arbejde. Arbejdet pågår stadig.

## Nedløbsrør og afvanding

Der opstod udfordringer med nedløbsrør, som i første omgang ikke blev tilsluttet kloakken. Dette blev efterfølgende på bestyrelsens foranledning rettet, og rørene er nu korrekt ført til afløbssystemet. Udfordringerne har dog afdækket fejl i tidligere gårdbelægningsarbejde, som skal udbedres fremadrettet.

## Oliebehandling og vedligehold

Der er indkøbt materialer og udstyr til, at alle andelshavere kan vedligeholde deres altan. Der er opsat kasser i hver opgang, og foreningen har ligeledes indkøbt en rystepudser, der kan lånes på kontoret.

## Forsikring og hussvamp

Undervejs i projektet blev der konstateret ægte hussvamp flere steder i ejendommen. Dette er en meget aggressiv svamp og påvirkningen af bygningen kan være katastrofal. Skaderne blev anmeldt af bestyrelsen til forsikringen og dækket af forsikringen, og nødvendige gennemgribende udbedringer er gennemført. Der er fulgt op med kontrol og dokumentation.

## Økonomi og afsluttende opgørelse

Altanprojektets økonomi afsluttes i samarbejde med ekstern rådgiver. Det gælder både fordeling af udgifter, fakturering og håndtering af ekstraarbejder. Der har løbende været dialog med Altan.dk og øvrige leverandører om fejl og ændringer.

## Færdigmelding og ibrugtagningstilladelse

Projektet er endnu ikke færdigmeldt i kommunen, hvilket betyder, at forbedringen ikke kan indgå i ejendomsvurderingen endnu. Bestyrelsen følger op med de sidste leverandører og statikere og forventer en snarlig afslutning.

## Kloakker

Der er i årets løb gennemført flere tiltag i forbindelse med kloakkerne, herunder rensning af kloakkerne, fuld TV-inspektion af samtlige forgreninger og udbedringer. Vi har flere gange oplevet mindre oversvømmelser i gården, hvilket førte til bestyrelsens beslutning om at få rensede alle kloakbrøndene efter altanprojektet var færdigt. Der blev blandt andet fjernet store mængder affald og sten fra kloakkerne. Der er tillige fundet og udbedret et rørgennembrud.

Den omfattende tv-inspektion belyste forskellige problemområder i vores kloakker, som vi vil adressere i de kommende år.



# AB Langøgård

## Forbedringer i barnevognsrummet

Indeklimaet i barnevognsrummet har været et tilbagevendende problem. Vi har haft en specialist ude igen og gennemgå flere kældre samt barnevognsrummet. Anbefalingen lød på at få tilsluttet en ventilator til barnevognsrummet; problemet var dog, at der ikke var ført strøm til bygningen. Vi har derfor i år fået gravet ud og lagt elektricitet ind i bygningen, så vi kunne få installeret ventilationsanlægget og bedre indeklimaet. Projektet er nu afsluttet, men vi følger fortsat udviklingen og foretager målinger for at sikre et sundt miljø i rummet.

Vi har endvidere fået fjernet mos og alger fra barnevognsrummet tag.

## Vandskader

Vandskader har desværre været et tilbagevendende tema i årenes løb og desværre ligeledes i det forgangne år. Der har været problemer flere steder i ejendommen, herunder i lejligheder, kælderrum og beboerlokale. Årsagerne har været forskellige – fra utætte installationer og altanprojektet til tilstoppede kloakker og defekte taghætter.

Flere af skaderne er blevet håndteret i samarbejde med vicevært, håndværkere og i enkelte tilfælde forsikringsselskabet. I flere opgange blev der registreret skader relateret til vandindtrængning, og i flere tilfælde blev der iværksat affugtning og opfølgende reparationer som udskiftning af både loft og isolering. Vi fortsætter med at have et skærpet fokus på vandskader samt måder at undgå disse på fremover.

## Ny internetudbyder

Vores tidligere internetudbyder blev opkøbt af et nyt firma, så først skulle vi igennem en implementering og dernæst varslede de en kæmpe stigning i udgiften. Dette ville vi ikke acceptere, og vi har derfor brugt mange ressourcer på at finde et nyt firma, hvilket viste sig ikke at være helt så lige til grundet vores installationer. Med ihærdighed og forhandling lykkedes det dog at få fundet en udbyder samt forhandlet en fordelagtig aftale, så der ikke skulle være en større stigning for andelshaverne på prisen af internet. Foreningen har nu skiftet til en ny internetudbyder og fået opgraderet forbindelsen til 1000/1000 Mbit/s. Implementeringen har krævet en større indsats fra bestyrelsens side, og enkelte tekniske udfordringer med kabler og routere er blevet håndteret løbende.

## Ventelister og digitalisering

Bestyrelsen har igangsat en opdatering af ventelisterne, og det er nu besluttet, at alle henvendelser om opskrivning skal ske pr. mail. For at sikre transparens og effektivitet udsendes kvitteringer for modtagelse, og der arbejdes på en løbende ajourføring af listerne.

## Køb, salg og fremleje

I løbet af året har der været begrænset aktivitet i forhold til køb og salg af andelslejligheder i foreningen. Der er i alt blevet solgt fire lejligheder,

Derudover har der været et enkelt tilfælde af bytte, herunder ét bytte ud af foreningen, hvilket er usædvanligt og ikke set i nyere tid.

Der har også været løbende henvendelser om fremleje i forbindelse med udlandsophold. Disse er blevet behandlet og godkendt ud fra foreningens retningslinjer, herunder krav om dokumentation for arbejds- eller uddannelsesperiodens varighed. For at sikre korrekt praksis i forbindelse med udleje har bestyrelsen rådført sig med foreningens advokat, da der er kommet nye regler på området. På denne måde sikrer vi, at alle får en opdateret og korrekt behandling.



# AB Langøgaard

## Ny valuarvurdering

Vores tidligere valuar er gået på pension, og vi har derfor fået udarbejdet et valuarnotat af en ny valuar. Vurderingsnotatet konkluderer en lavere værdi end tidligere, blandt andet fordi altanprojektet endnu ikke er færdigmeldt i kommunen og dermed ikke kan indgå i vurderingen. Der planlægges en fuld valuarvurdering næste år, når de nødvendige forhold er på plads. Bestyrelsen indstiller til, at andelskronen fastholdes i år.

## Drift og vedligeholdelse af ejendommen

Ejendommens vedligehold har været et væsentligt fokusområde i det forgangne år. Flere større og mindre indsatser er enten blevet afsluttet eller igangsat, og bestyrelsen arbejder løbende på at sikre en sund og langsigtet drift. Herunder følger en oversigt over de væsentligste vedligeholdelsestiltag i perioden:

## Vedligeholdelse af gårdbelægning

Det er konstateret, at den eksisterende gårdbelægning er udført forkert, hvilket kan medføre fugtskader ved kraftig regn. Det skal på sigt udbedres som en del af et samlet projekt, der også adresserer faldforholdene.

### Ny 10-års vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har besluttet at få udarbejdet en ny 10-års vedligeholdelsesplan i samarbejde med et rådgivende ingeniørfirma. Planen skal skabe et bedre overblik over fremtidige vedligeholdelsesbehov og hjælpe med at prioritere de større projekter, foreningen har i vente.

### Vinduer, kvister og bagtrapper

Der er konstateret begyndende nedslidning af både vinduer, kvister og bagtrapper. Der er igangsat en vurdering af omfang og behov, og disse bygningsdele vil indgå i den kommende vedligeholdelsesplan.

### Etablering af Bekey-system

Foreningen har fået installeret et nøglefrit adgangssystem, Bekey, som gør det muligt for blandt andre hjemmepleje og udvalgte leverandører at få adgang til opgangene på en mere sikker måde. Systemet er indført uden omkostninger for foreningen og øger tilgængeligheden for både beboere og eksterne aktører som Årstiderne, Fresh.Land, Skagenfood m.fl. Installation er påbegyndt, men der mangler fortsat enkelte opgange.

### Skiltning og nøglesystemer

Der er opsat navneskilte på privatudlejede kælderrum for at skabe bedre overblik og adgang. Samtidig er der foretaget en opdatering af nøglesystemet, så det matcher behovene i foreningen.

### Beboerlokale og fællesarealer

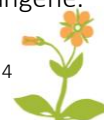
Efter afslutningen af altanprojektet blev der gennemført en grundig hovedrengøring af trappeopgange og beboerlokalet. Der er desuden blevet udskiftet inventar samt foretaget indkøb af nye møbler til beboerlokalet. Bestyrelsen arbejder fortsat på at forbedre funktionaliteten og komforten i fællesarealerne. Udenfor på gadesiden mod Nygårdsvej er der blevet sprøjtet mod alger for at forskønne området samt gennemført reparationer på fortovet for at forhindre vandindtrængning i vores kældre.

På hovedtrapperne var flere balustre gået i stykker og vi har derfor fået en tømrer til at dreje nogle nye til os og udskifte de ødelagte balustre.

### Lyskontakter og brandalarmer

Bestyrelsen har bedt om at få gennemgået alle vores lyskontakter og få udskiftet de defekte for at højne sikkerheden i vores bygning. Flere lyskontakter blev skiftet i denne gennemgang.

Igen i år har vi udført det årlige tjek af brandalarmer i december samt skiftet batterier i disse i opgangene.



# AB Langøgård

## Brandvægge

Arbejdet med at etablere brandvægge på tørrelofter er nu færdiggjort. Dette var en del af vores initiativ med at få gennemgået bygningen i forhold til brandrisiko og sikring mod brand.

## Gården

Der er lavet flere forbedringer i gården i år. Vi har fået klippet træer og buske ned i år.

Efter altanarbejdets afslutning har vi indkøbt en ny og flot stander (vimpel i folkemunde) til flagstangen, da den gamle var blevet meget slidt.

Vi har indkøbt og opsat et flot skilt til toilettet i gården, så man lidt lettere kan finde det.

Vi har gennemført en cykeloprydning samt en generel oprydning af gården.

Hjertestarteren i porten ved Tåsingegade har fået nyt batteri.

Der er oprettet fliser flere steder i gården.

Sluttelig er der hyret en specialist i fugle ind i forbindelse med de aggressive krager, vi oplevede i gården sidste forår. For at undgå samme situation som sidste år med kragernes overfald af både børn og voksne, så har der været en specialist ude med tilladelse fra Naturstyrelsen for at få de mest aggressive krager væk. Dette lader til at være lykkedes, så ophold er muligt i gården igen i år.

## Sociale arrangementer

Det sociale liv i foreningen har igen i år været præget af høj deltagelse og engagement. Bestyrelsen har støttet op om både traditioner og nye initiativer, og vi oplever, at arrangementerne bidrager positivt til fællesskabet i Langøgård. Herunder følger en kort opsummering af årets vigtigste begivenheder:

## Sommerfest

Sommerfesten blev afholdt med stor tilslutning fra andelshavere. Bestyrelsen indkøbte et nyt telt, som er langt lettere at håndtere og sætte op end det gamle. Arrangementet bød både på børnedisco, ballonmand, popcornmaskine, lege, snobrød, fælles grill og spisning. Det blev en hyggelig dag og aften med god stemning og fællesskab i gården.

## Juletræ og juletræstænding

Der blev som vanligt opsat juletræ i gården og afholdt juletræstænding med gløgg og æbleskiver. Arrangementet blev afviklet i god stemning og bidrog til den hyggelige juletid i foreningen.

## Fastelavn

Fastelavnsarrangementet fandt sted i februar og havde et flot fremmøde. To beboere stod for dagens afvikling med støtte fra bestyrelsen. Arrangementet blev godt modtaget, og vi ønsker at videreføre traditionen fremover.

## Biodiversitet og bymiljø

Bestyrelsen har undersøgt muligheder for at søge støtte fra Københavns Kommune til beplantning langs facaden på Nygårdsvej og at få gjort noget ved bedet på Tåsingegade. Det er et led i at øge biodiversiteten og forskønne nærområdet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.



# AB Langøgård

## Ad 4 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 733.149 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 929.039 kr. Dog skal det noteres at byggesagsregnskabet for altanprojektet endnu ikke er afsluttet og derfor er opkrævningen af boligafgift vedr. altaner ikke begyndt. Byggeregnskabet indgår i driftsregnskabet.

En andelshaver spurgte ind til, hvorfor der ikke var blevet opkrævet ventelistegebyrer i 2024. Bestyrelsen har efterfølgende forklaret, at foreningens ventelistesystem har ventet på at blive opdateret, og at det har været bestyrelsens ønske, at få alle potentielle købere med i én ombæring. Det nye system forventes at køre fra medio 2025.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 5 – Fastsættelse af andelskrone

---

Andelskronen var beregnet ud fra ejendommens fastfrosne handelsværdiurdering fra før 1. juli 2020 på 223.mio.

Ved afstemning blev **andelskronen fastsat til 1.134,45** (sidste år: 1.134,45).

## Ad 6-7 – Drifts- og likviditetsbudget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2025, og selv om der er budgettet med et underskud, er budgettet sat konservativt, så bestyrelsen forventer, at det vil gå i nul.

Der var et spørgsmål til den budgetterede udgift til forsikring, og bestyrelsen forklarede, at den havde forhandlet prisen ned, bl.a. på baggrund af vedtægtsændringen vedr. ansvar for forandringer i lejlighederne, som også forsikringselskaberne har ønsket p.g.a. de mange vandskader, der har været i foreningen.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

## Ad 8 - Gebyrer

Det nuværende handelsgebyr efter vedtægtens § 15 stk. 2 fastsættes uændret til 2.800 kr.

## Ad 9 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



# AB Langøgård

## Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres, så den tager højde for den seneste højesteretsdom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden.

Dette forslag blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen i 2024, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte andelshavere, skal forslaget tages til endelig afstemning på denne generalforsamling.

Forslaget vedrører følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 10 Forandringer

10. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
10. 6 Hvis en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-5, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
10. 7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

### § 21 Eksklusion

- 21.1 c) Såfremt en andelshaver foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 10 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 10, AB Langøgård

Forslaget blev **enstemmigt endeligt vedtaget**.

## Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende autoriseret VVS-leverandør

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægt ændres således, at kun autoriserede VVS-virksomheder må lave arbejde i ejendommen.

Dette forslag blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen i 2024, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte andelshavere, skal forslaget tages til endelig afstemning på denne generalforsamling.

Forslaget vedrører følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

### § 9 Vedligeholdelse

- 9.7 Såfremt en andelshaver skal have udført VVS-arbejde, skal arbejdet enten kontrolleres og godkendes af et autoriseret VVS-firma på andelshavers regning eller udføres af et autoriseret VVS-firma.

### § 10 Forandringer

- 10.8 Såfremt en andelshaver skal have udført VVS-arbejde, skal arbejdet enten kontrolleres og godkendes af et autoriseret VVS-firma på andelshavers regning eller udføres af et autoriseret VVS-firma.

Forslaget blev **enstemmigt endeligt vedtaget**.

## Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende autoriseret VVS-leverandør



# AB Langøgård

Hvis forslag 2 endeligt vedtages, foreslår bestyrelsen, at vedtægten præciseres yderligere med følgende tilføjelser:

## § 9 Vedligeholdelse

9.7 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

## § 10 Forandringer

10.8 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at forslaget kunne tages til endelig behandling, skal forslaget bekræftes på en kommende generalforsamling

## Ad 10-11 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Lars Fisker, Stine Rubek Jørgensen og Julie Mørk Hansen på valg og modtog alle genvalg. Lars Heldtberg Kari udtrådte før tid, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem, i første omgang for et år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gry Aarskov Sand	på valg i 2026
Næstformand	Lars Fisker	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Fie Heise	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Stine Rubek Jørgensen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Julie Mørk Hansen	på valg i 2027
1. Suppleant	Amina Chandòn	på valg i 2026
2. Suppleant	Steen Lind Nielsen	på valg i 2026

Som suppleanter blev Amina Chandòn genvalgt og Steen Lind Nielsen nyvalgt.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

## Ad 12 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver spurgte efter muligheden for at sætte lås på altanen. Bestyrelsen svarede, at det var muligt at tilkøbe en lås, hvilket vil blive taget med i forbindelse med 1-års-gennemgangen.

En anden andelshaver spurgte om det var muligt at forbyde rygning på altanerne? Bestyrelsen oplyste, at altanreglerne faktisk allerede siger "ingen rygning på altanerne". En anden andelshaver spurgte om man kunne have den regel, samtidig med, at man godt må ryge i gården. Det blev bekræftet af bestyrelsen.



# AB Langøgård

Der blev også spurgt om man må grille på altanerne? Bestyrelsen oplyste, at det må man gerne, men man må dog ikke bruge kulgrill. Der blev opfordret til, at man udviser ekstra hensyn til naboerne. Da altanerne er nye, vil bestyrelsen se på hvilke udfordringer, der måtte opstå i løbet af sommeren, og evt. justere reglerne efterfølgende.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det lugter kraftigt, når der er blevet olieret på altanerne, og at det måske også er brandfarligt? Bestyrelsen vil tage det til efterretning.

En andelshaver efterspurgte, at ledningerne omkring altanerne bliver repareret eller skiftet ud. Bestyrelsen svarede, at elektrikerens var blevet langtidssygemeldt, men at han har fået en frist til generalforsamlingen, hvorefter bestyrelsen vil spørge en anden elektriker. Det forventes at blive lavet i løbet af sommeren.

En andelshaver opfordrede til, at altanreglerne bliver genudsendt til alle.

En andelshaver spurgte om der kunne indkøbes en pumpe til cykler og lignende. Bestyrelsen fortalte, at der faktisk allerede var en pumpe i cykelkælderens, der frit kan bruges.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:35.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.sjeldani.dk/forening/langogard/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse ---  
Carsten Volden (dirigent) samt Gry Aarskov Sand (bestyrelsesformand), Lars Fisker (næstformand),  
Fie Heise (bestyrelsesmedlem), Stine Rubek Jørgensen (bestyrelsesmedlem) og Julie Mørk Hansen (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

## CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Langøgaard
A2	Adresse	Nygårdsvej 59-65, Skt. Plads 2, Tåsingevej 58-66 2100 København Ø
A3	CVR-nr.	3170 2453

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	28. april 2025
--	----------------

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sæt kryds		
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	223.000.000 kr.	27.278 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	25.830.924 kr.	3.160 kr.
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	485 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		



# AB Langøgaard

	Teknisk andelsværdi	Gens kr. pr. andels-m2
K1	Andelsværdi	20.592 kr.
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld – omsætningsaktiver	4.849 kr.
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.441 kr.
	Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

## Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	81.93
	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Lars Peter Fisker

### Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: 0723a9d5-da03-4f29-a742-9ed3b48feb4d

IP: 109.198.xxx.xxx

2025-07-01 10:53:59 UTC



## Line Gry Aarskov Sand

### Bestyrelsesformand

Serienummer: 390513bf-2f36-44f8-a996-e67ea30cd04e

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-01 11:42:44 UTC



## Fie Heise

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66db9485-102a-48c4-ace0-c6678b89e9d5

IP: 62.198.xxx.xxx

2025-07-01 13:43:29 UTC



## Stine Rubek Jørgensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10bbfd10-23cd-44f7-803c-dd71f6146e7b

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-07-02 12:49:43 UTC



## Julie Therese Mørk-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73d951d8-c9a5-4ceb-8d7c-5307edaf23de

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-07-03 13:29:16 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-07-04 06:00:22 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

**Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt**  
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.