

År 2018 den 30. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Langøgård. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Protokol fra seneste generalforsamling. Se referatet på www.nemonline.nu.
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Fordeling af overskud. Fastsættelse af andelskrone.
6. Godkendelse af foreningens vedligeholdelsesindsats i 2018.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligaftigten.
8. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte.
9. Indkomne forslag. Se vedlagte vedtægtsændringsforslag til § 13.4
10. Valg af bestyrelse og suppleanter.
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Ad 1

Formand, Lisbeth Sørensen, bød velkommen.

Søren Korum, BY & BOLIG, blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 42 andelshavere. Der forelå endvidere 2 fuldmagter, så 44 ud af i alt 88 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden deltog foreningens revisor Tommy Nørskov fra Albjerg Revision.

Der var efter dagsordenens udsendelse modtaget forslag om afholdelse af arbejdsdage, mere information fra bestyrelse til medlemmer, opsætning af hjertestarter i gården og renovering af barnevognsrum til behandling under dagsordenens pkt. 9.

Tomas Dam Vestergaard blev valgt til referent.

Lisbeth Brodin, Hans Nielsen og Rikke K Sørensen blev valgt til stemmetællere.

Ad 2

Referatet fra den ordinære generalforsamling den 27.3.2017 godkendtes uden bemærkninger.

Der blev gjort opmærksom på, at foreningens referater altid kan findes på www.nemonline.nu.

Ad 3

Bestyrelsens beretning var omdelt forud for generalforsamlingen og er vedhæftet referatet.

I tillæg til den omdelte beretning bad formand Lisbeth Sørensen, alle beboere være opmærksomme på rindende vand, give bestyrelsen om skaden og også bede andre holde øje med vandet.

Næstformand Gry Sand informerede om "Tåsingegade-sagen". Flere steder kommer der vand ned i kældrene ud mod Tåsingegade. Dette er der flere grunde til. Faskinen er for tæt på bygningen, forkert konstrueret og for lidt grus. Dette skal naturligvis laves. Projektet forventes at starte den 1/7-2018 og vil vare ca. tre måneder frem. Pga. manglende anerkendelse af fejl fra Københavns Kommune side har vi i øjeblikket en advokat på sagen. Beboere som har kældre ud mod Tåsingegade skal løbende holde øje med, hvordan situationen udvikler sig og må gerne påbegynde en oprydning i deres rum.

Det er endnu ikke afklaret om faskinerne bliver udskiftet, men der skal helt sikkert gøres noget. Det overvejes at inddrage medierne (Østerbro avis) i sagen, hvis kommunen fortsat er passiv, men dette gøres ikke på nuværende tidspunkt.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 4

Revisor Tommy Nørskov forelagde årsrapporten for 2017, som udviste et driftsunderskud på kr.

419.723. Underskuddet var udløst af kurstab og omkostninger ved låneomlægning for ca. 1,2 mio.kr. Årsregnskabet blev godkendtes enstemmigt.

Ad 5

Årets driftsoverskud besluttedes overført til reserven.

Foreningen havde modtaget ny handelsværdiurdering, der værdisatte ejendommen til 204,4 mio. kr., hvilket gav en forhøjelse af handelsværdien fra 2016 på 16 mio. kr.

Revisor havde forslagsvis fordelt stigningen med 14,4 mio. kr. på egenkapitalen og 2 mio. kr. på reserven.

Der kom spørgsmål fra salen om, hvordan det var gået med salg af lejligheder i det forgangne år, og formanden oplyste, at de typisk bliver solgt til tiden, dvs. inden for 6 uger.

Det oplystes desuden, at der er regler på vej til, hvordan en valuarfordeling skal foregå, hvorfor det kunne være en ide i at vente med en stigning af andelskrone.

Forskellige synspunkter blev fremlagt i forhold til, om andelskroneværdien skulle ændres. Der blev i forlængelsen af debatten fremsat 3 konkrete forslag til fastsættelse af ny andelsværdi:

1. 953,59
2. 897,76
3. 867,95 (uændret værdi i forhold til 2016)

Ved skriftlig afstemning forkastedes forlaget om en andelsværdi på 953,59 med 26 stemmer imod og 18 for. Forslaget om en andelsværdi på 897,76 blev vedtaget med 32 stemmer og 12 imod. Det tredje forslag kom dermed ikke i spil.

Da egenkapitalfastsættelsen, nøgleoplysningerne og andelsværdiberegningen ændredes ved beslutningen vil revisor blive bedt om at udarbejde nyt regnskab for 2017

Ad 6

Beboerrummet samt vaskerummet mangler at blive færdiggjort. Begge projekter bliver snarest igangsat. Der er en proces i gang med at få indhentet tilbud. Begge dele forventes færdigt i 2018. Der er givet bevilling til arbejder i 2017.

Værkstedet skal også laves færdigt. Men dette giver ikke mening, før der er et fuldt overblik over vand-sagen på Tåsingegade.

Ad 7

Revisor Tommy Nørskov forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2018 som var baseret på uændret boligafgift.

Budgettet for 2017 uden stigning på boligafgiften godkendtes enstemmigt.

Ad 8

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

Ad 9

a. Ændring af vedtægtens § 13. stk.4 til følgende formulering:

"Før en overdragelse udføres et el- og VVS-tjek af lejligheden af foreningens sædvanligt benyttede elektriker og blikkenslager. Udgiften til el- og VVS-tjek betales af sælger. Eventuelle konstaterede ulovligheder betales af sælger. Dokumentation for udbedringen i form af udførligt beskrevet regning fra elektriker og blikkenslageren forevises bestyrelsen og udbedringen godkendes af bestyrelsen inden en overdragelse af boligen til køber. Såfremt sælger ikke har udbedret ulovlige el- og vvs-installationer inden overdragelsen til køber, skal bestyrelsen tilbageholde et passende beløb indtil arbejdet er udført."

Forslaget godkendtes foreløbigt med samtlige stemmer. Men da der ikke var mødt 2/3 af foreningens medlemmer skal forslaget 2. behandles af ny generalforsamling med henblik på endelig godkendelse.

b. Forslag fra Kasper Engell Fausing om afholdelse arbejdsdage

Forslaget om at mødes til 2 årlige arbejdsdage høstede stor anerkendelse fra flere sider - bortset fra den del af Kaspers forslag som handlede om at betale gebyr for udeblivelse.

Forslaget justeredes, så det kommende år skulle være et "test-år", hvor man forsøgte sig med arbejdsdage uden gebyr, og blev herefter enstemmigt vedtaget.

En arbejdsgruppe - bestående af bestyrelsesformand Lisbeth Sørensen, bestyrelsesmedlem Erik Sørensen, forslagsstiller Kasper Engell Fausing, Stine Rubæk Jørgensen, Lasse Risgaard Sørensen og Lars Fisker - går videre med projektet.

c. Forslag fra Kasper Engell Fausing om mere information fra bestyrelse til medlemmer

Mange beboere ville gerne informeres løbende med nyhedsbreve, om hvad der foregår i foreningen samt have en facebook-gruppe, hvor de nemmere kan komme i kontakt med hinanden og dele gode events.

Bestyrelsen var enig i synspunktet, om at der på nuværende tidspunkt var for lidt information og vil forsøge at ændre dette fremadrettet. Formand Lisbeth Sørensen lovede at være tovholder på nyhedsbrevene.

Forslagsstiller Kasper Engell Fausing og Lasse Risgaard Sørensen samtykkede påtog sig opgaven med at oprette en facebook-gruppe til andelshaverne.

d. Forslag fra Kasper Engell Fausing om mere information fra gårdlaug til medlemmer

Næstformand Gry Sand ville bringe sagen videre til gårdlauget.

e. Forslag fra Kasper Engell Fausing om opsætning af hjertestarter i gården

Beboerne blev gjort opmærksomme på, at der allerede er en hjertestarter på Tåsingepads, og hjerteløber-app'en blev præsenteret.

Gårdlauget havde afvist at indkøbe en hjertestarter, så det kan ikke forventes, at andre vil være med til at støtte forslaget økonomisk.

Forslaget blev taget til afstemning og vedtaget med 24 stemmer, 8 stemte imod og 9 stemte blankt. Det betyder, at foreningen bekoster opsætning af hjertestartere i foreningens del af gårdanlægget.

f. Forslag fra Kasper Engell Fausing om renovering af barnevognsrum

Bestyrelsen påtog sig opgaven til udførelse som en almindelig vedligeholdelse eller som et projekt til en arbejdsdag

Ad 10

Lisbeth Sørensen blev genvalgt som formand for foreningen for en 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Erik Sørensen genvalgtes for en 2-årig periode.

Tomas Dam Vestergaard meddelte, at han ønskede at trække sig fra sin post i bestyrelsen. Suppleant Lars Fisker tilbød at indtræde i bestyrelsen og nyvalgtes for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lisbeth Sørensen	2 år
Næstformand	Gry Aarskov Sand	1 år
Bestyrelsesmedlemmer	Erik Sørensen	2 år
	Lars Fisker	1 år
	Julie Mørk-Hansen	1 år

Som suppleanter genvalgtes Stine Jørgensen og Kasper Engell Fausing nyvalgtes. Begge for 1 år.

Ad 11

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgtes.

Ad 12

Der har været duer på bagtrapperne. Pas på med at åbne vinduerne på vid gab.

Kalkfjerner? – Kbh. Kommune er i gang med at lave en afkalkningscentral.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet klokken 20.45

Referatet underskrives med NemID af den tegningsberettigede bestyrelse, dirigent og referent.

Bestyrelsens beretning 2017/2018

Skorstenene er blevet gennemgået, og der er blevet sat galvaniserede allikeriste på samtlige skorstene. Herudover er der blevet sat Faxe røgvendere på alle skorstene, der er i brug.

Vi har fået udført reparationer på taget mange steder samt rensset tagrender.

Bestyrelsen har desværre opdaget, at miljøet i kældrene på Tåsingegade ikke har det særlig godt, og vi frygter, at det kan have noget at gøre med kommunens renovering af fortovet. Bestyrelsen vil orientere om sagen til årets generalforsamling.

Der har været en del salg af lejligheder i årets løb og mange ønsker fortsat at komme på vores ventelister. Det har medført en stor gennemgang af vores lister, så alle lister nu er opdaterede. Det koster fremover et mindre gebyr at være på vores liste 3 og 4, så vi er sikre på, at dem der står på listen rent faktisk også ønsker at købe en lejlighed, hvis sådan en bliver dem budt. Det gør køb-og salgsprocessen så kort som muligt.

Bestyrelsen er fortsat godt tilfredse med samarbejdet med vores vicevært, Jens, og det håber vi også, at I er.

Vi er kommet rigtig langt med vores beboerrum, men vi mangler den sidste finish, så det bliver helt i top, men mange beboere har allerede haft glæde af det.

Vi har malet og ryddet op på kontoret og vil som næste projekt anskaffe kontoret en ny computer.

Internettet er blevet opgraderet til 500/500 mbit pr.lejlighed i stedet for de tidligere 100/100 mbit som hele foreningen delte, hvilket var det, der forårsagede det langsomme internet, når mange var på samtidig. Foreningens routere er ligeledes blevet udskiftet, så alle burde nu have langt hurtigere og mere stabilt internet.

Der er blevet lavet 5-års gennemgang af kloakken i gården, og i den forbindelse har vi fået foretaget nogle reparationer.

På grund af kælderproblemerne i Tåsingegade er renoveringen af vaskekælderen og udskiftning af maskinerne blevet rykket til 2018, og vi ser frem til snart at påbegynde dette projekt.

Gårdlauget har fået opsat et nyt storskrælderum med grønt tag, og der er blevet skiftet sand i sandkasserne.

I Tåsinge Pladslaug, som Langøgård er en del af, har vi fået opsat en hjertestarter på pladsen.

I vinter blev der foretaget en cykelrazzia, så de gamle cykler uden ejere kunne give plads til cyklerne med ejere. Det skulle forhåbentlig også give mere plads i gården.

Sommerfesten blev vanen tro holdt i gården med grill, og der var dejligt vejr. Juletræet i gården blev tændt dagen før 1. søndag i advent med efterfølgende gløgg og æbleskiver i gården. Festudvalget havde desværre ikke mulighed for at arrangere fastelavn i år.

Bestyrelsen april 2018

Her er 4 forslag til generalforsamlingen, der er indsendt af Kasper Engell Fausing Nygårdsvej 59, 4.

1 - Arbejdsdage:

Der organiseres årligt to arbejdsdage for foreningens beboere. Arbejdsdagene har til formål, at ordne og vedligeholde vores ejendom og gårdareal, samt bidrage til at foreningens beboere bringes tættere sammen og vores sammenhold og kendskab til hinanden styrkes. Ydermere ville udgifterne til vicevært, gård/havemand eventuelt kunne reduceres.

Et forslag til organiseringen kunne se således ud:

- Ved årsskiftet meldes der fra bestyrelsen to arbejdsdage ud (fx forår og efterår) og der udpeges to hovedansvarlige pr. dag. Denne opgave kan gå på skift eller af frivillighedens vej.
- De to udpegede planlægger i samarbejde med bestyrelsen arbejdsdagen.
- Bestyrelsen holder overblik hvilke opgaver, som kan løses på de respektive dage og videregiver dem til de hovedansvarlige på opfordring.
- Øvrige beboere skal have mulighed for at komme med forslag til hvad der kan laves på dagen. Disse rettes til bestyrelsen.
- ALLE andelshavere skal minimum stille med én person fra husstanden til en af de to dage. Hvis dette ikke kan efterkommes betales et "jeg-lader-de-andre-trække-læsset" gebyr på 1000.-, som så kan gå til forplejning, materialer eller noget helt tredje.
- Arbejdsdagene skal organiseres med en klar dagsorden og arbejdsfordeling, som meldes ud til beboerne/deltagerne i god tid. Det er vigtigt, at der tages hensyn til alder og fysiske formåen i arbejdsfordelingen, således at ingen udelukkes for medvirken.
- Dagene afsluttes socialt arrangement i form af fællesspisning og en velfortjent fyraftensøl.

2 - Mere information:

Bestyrelsen er meget usynlige omkring deres arbejde og der mangler information om hvad der foregår i foreningen og på fællesarealet. Dermed ikke sagt, at der ikke bliver foretaget et godt stykke arbejde, men der mangler en kanal mellem bestyrelsen og foreningens beboere, som regelmæssigt bliver opdateret. Derfor foreslår jeg, at der oprettes et nyhedsbrev, som sendes ud til beboerne hver anden måned. Her i informerer bestyrelsen, om hvad der foregår i foreningen og ikke mindst hvor vi er på vej hen i forhold til igangværende projektet, fx værkstedet, kommende retsager, vandskader etc.

Samtidig vil jeg foreslå, at foreningen opretter en Facebook-profil, hvor beboerne skal kommunikere, lave initiativer og mindre informationer kan formidles hurtigere.

VEND

2.1

Ovenstående gør sig også glædende for Gårdlauget, hvorfor foreningens repræsentant ligeledes informerer om hvilke tiltag der pt. behandles i Gårdlauget.

3 - Hjertestarter:

Indkøb og opsætning af hjertestarter i gården. Dette skal ske i samarbejde med de øvrige foreninger, hvorved omkostningerne holdes nede. Priserne i forslaget ikke bekræftet endnu, men det bliver i dette prisleje.

Prisoverslag (excl. moms):

- Hjertestarter, mrk. Zoll: 9000.-
- Vedligeholdes hvert 5. år: 1500.-
- Skab med strøm tilslutning: 3500.-
- Opsætning og tilslutning af skab: Ukendt.

Hvorfor? Fordi at en hjertestarter i umiddelbar nærhed ved et hjertestop REDDER LIV!

4 - Barnevognskuret:

Barnevognskuret har et utroligt dårligt indeklima. I vinterhalvåret er der fugtigt og ingen luftgennemstrømning og der ses ydermere på denne tid svampevækst på flere af barnevognene. Dette er ikke tilfredsstillende for de forældre, som sætter deres barnevogne i lokalet. Det forslås, derfor at der indhentes tilbud til forbedring af rummet, således at foreningens mindste også tilgodeses.

Hvis forslaget vedtages, foretager bestyrelsen de nødvendige tiltag i forbindelse med indhentning af tilbud og udførsel af arbejdet.

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.”

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration AS
Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022
IP: 188.179.20.66
2018-05-14 12:09:23Z

NEM ID 

Erik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135809367169
IP: 212.237.96.105
2018-05-14 16:54:56Z

NEM ID 

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997
IP: 212.237.96.105
2018-05-15 16:15:58Z

NEM ID 

Lisbeth Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-718520030396
IP: 212.237.96.105
2018-05-15 19:43:20Z

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071
IP: 62.44.135.127
2018-05-18 11:03:04Z

NEM ID 

Tomas Dam Vestergaard

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-199308409013
IP: 212.237.96.105
2018-05-22 17:44:29Z

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990
IP: 212.237.96.105
2018-06-07 15:14:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TS4X6-2E4PD-Z00X4-3V6K3-USUDP-WFHJM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>