



År 2017 den 27. marts afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Langøgård. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Protokol fra seneste generalforsamling.
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 2017.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår at omlægge foreningens nuværende kontantlån med en oprindelig hovedstol på 33.406.000 kr. og en pålydende rente på 2,5 % til et nyt kontantlån med en beregnet hovedstol på 32.777.000 kr. og en pålydende rente på 2 %. Løbetiden fastholdes uændret til p.t. 27,5 år. Omlægningen er beregnet til at give en årlig ydelsesbesvarelse på 49.370 kr. og en samlet nutidsbesparelse i lånets løbetid på 1.316.147 kr.
8. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte.
9. Indkomne forslag.
10. Valg af bestyrelse og suppleanter.
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Ad 1

Formand, Lisbeth Sørensen, bød velkommen.

Søren Kornum, BY & BOLIG, blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 57 andelshavere. Der forelå endvidere 9 fuldmagter, så 66 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 ny internetløsning og altaner til behandling under dagsordenens pkt. 9.

Julie Mørk-Hansen blev valgt til referent.

Lisbeth Brodin, Hans Nielsen og Dorthe Qvortrup Geisling blev valgt til stemmetællere.

Ad 2

Referatet fra den ordinære generalforsamling den 14. april 2016 tilrettedes for så vidt angår punkt 9 c, idet der ikke var foretaget ændring af vedtægtens § 31. Referatet med den indarbejdede rettelser godkendtes herefter.

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.

Bestyrelsens beretning godkendtes uden bemærkninger.

Ad 4

Revisor Tommy Nørskov forelagde årsrapporten for 2016, som udviste et driftsoverskud på kr. 180.999

Preben Wallind stillede 2 spørgsmål til regnskabet: Hvorfor vandet er så dyrt og om bestyrelsen underskriver alle regninger?

Revisor kunne oplyse, at der med hensyn til vand var sket dobbelt overførsel af vandandele til sidste års vandregnskab, som det havde været nødvendigt at rette, og at foreningens regninger blev godkendt til betaling af bestyrelsen med digital påtegning efter foreningens tegningsregel (formand + 2 bestyrelsesmedlemmer)

Årsregnskabet blev godkendt.

Ad 5

Årets driftsoverskud besluttedes overført til egenkapitalen.

Foreningen havde modtaget ny handelsværdiurdering, der værdisatte ejendommen til 188 mio. kr., hvilket gav en forhøjelse af handelsværdien fra 2015 på 8 mio. kr.

Det var bestyrelsens forslag at holde andelskronen uændret på værdien 827,10.

Det blev fra Jesper Thyssen foreslået at forhøje andelsværdien med 75% af værdistigningen fra 2015 til 2016, dvs. med 6 mio. kr. svarende til en andelskrone på 867,95, samt fra anden side at lade andelsværdien stige med 100% af værdistigningen fra 2015 til 2016, dvs. med 8 mio. kr. svarende til en andelskrone på 922,31.

Gennem 2 skriftlige afstemninger opnåede Jesper Thyssens ændringsforslag 39 stemmer for 867,95 mod bestyrelsens forslag som opnåede 26 stemmer.

Revisor har efterfølgende udarbejdet vedlagte andelsværdiberegning der erstatter den med regnskabet udsendte andelsværdiberegning.

Ad 6

Formanden fremlagde en vedligeholdelsesprioritering, som bestyrelsen gerne ville have bemyndigelse og økonomi til at gennemføre. Det blev således foreslået:

1. at sætte røgvender på skorstene	skønnet udgift	45 t.kr.
2. at isolere loft i værksted	skønnet udgift	12 t.kr.
3. at fugtsikre Tåsingegade 58	skønnet udgift	120 t.kr.
4. at renovere el på trapper og i kældre	skønnet udgift	166 t.kr.
5. at renovere vaskeriet	skønnet udgift	200 t.kr.
6. at anskaffe møbler til beboerrum	skønnet udgift	57 t.kr.

I alt opgaver til en værdi af 600 t.kr. som generalforsamlingen godkendte bestyrelsen kunne lade udføre. Udførelsen kan i givet fald medføre træk på foreningens kassekreditter

Ad 7

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2017 som var baseret på uændret boligafgift. De under punkt 6 godkendte udgifter til genopretning og reovering fungerer som udvidelse til omkostningsbudgettet.

Bestyrelsen foreslog desuden at omlægge foreningens nuværende kontantlån med en oprindelig hovedstol på 33.406.000 kr. og en pålydende rente på 2,5 % til et nyt kontantlån med en beregnet hovedstol på 32.777.000 kr. og en pålydende rente på 2 %. Løbetiden fastholdes uændret til p.t. 27,5 år. Omlægningen er beregnet til at give en årlig ydelsesbesvarelse på 49.370 kr. og en samlet nutidsbesparelse i lånets løbetid på 1.316.147 kr.

Såvel driftsbudgettet for 2017 med den i punkt 6 nævnte udvidelse samt den foreslåede låneomlægning godkendtes.

Ad 8

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



Ad 9

a. Opgradering af internet

Forslag fra Daniel Meldgaard Olsen om at opgradere foreningens aftale med Novomatrix behandledes. Selskabet tilbyder 2 nye kollektive løsninger begge til en månedlig pris á 69 kr. hvor der henholdsvis kan leveres en 100 Mbit løsning uden etableringsomkostninger og en 300 Mbit løsning med en etableringsomkostning på 15.000 kr.

Forslaget med en 300 Mbit løsning og etableringsomkostninger for 15.000 kr. godkendtes.

b. Altaner

Maiken E N Jacobsen fra altanudvalget indledte og Henrik Ravn fra Byaltan beskrev den foreslåede løsning. Efter en grundig debat sættes forslaget til afstemning. For stemte 35, mens 30 stemte imod. 1 afleverede blanke stemmesedler. Forslaget havde hermed ikke opnået kvalificeret flertal og blev som følge heraf forkastet.

Ad 10

Gry Aarskov Sand blev genvalgt som næstformand for bestyrelsen for 2 år.

Tomas Dam Vestergaard og Julie Mørk-Hansen blev genvalgt til bestyrelsen for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lisbeth Sørensen	1 år
Næstformand	Gry Aarskov Sand	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Erik Sørensen	1 år
	Tomas Dam Vestergaard	2 år
	Julie Mørk-Hansen	2 år

Som suppleanter genvalgtes Lars Fisker og Stine Jørgensen nyvalgtes. Begge for 1 år.

Ad 11

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgtes.

Ad 12

Barnevognshusets lås låses ikke. Det blev diskuteret om man skulle sætte ny lås i. Bestyrelsen ville gå videre ed sagen.

Det blev oplyst at hoveddøre til lejlighederne er underlagt foreningens vedligeholdelsespligt.

Der skal findes et pulterrum til beboeren af Tåsingegade 66, 1. th.

Bestyrelsen ville bestræbe sig på at være bedre til at svare tilbage på henvendelser fra beboerne.

Afsluttende gav generalforsamlingen udtryk for at bestyrelsen gør det godt.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet klokken 20.40

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

Bestyrelsens beretning – tillæg til Indkaldelse til generalforsamling 27/3 2017

Bestyrelsen fortsatte efter sidste års generalforsamlingen med samme besætning, men i efteråret stoppede Christel som suppleant i bestyrelsen, da hun er flyttet fra foreningen.

Foråret bød på nye højbede i gården, som blev designet af gårdlauget og lavet af gårdmanden, så bedene kunne blive lavet i godt solidt træ og holde mange år fremover. Der var stor tilslutning til Gårdlaugets tiltag, og der blev plantet en masse forskellige krydderurter m.m. som beboere selv passede. Gårdlauget gentager succesen i år, og der vil blive meldt plantedag ud på et senere tidspunkt. Alle er meget velkomne til at komme og passe højbede og benytte sig af urterne. Samtlige bordebænkesæt i gården er blevet set efter og repareret samt afhøvet. Derudover blev der ryddet op i cyklerne både i gården og på gaden, samt ryddet op i barnevognsskuret, så der var plads til flere barnevogne. Da vi ikke har så meget plads i barnevognsskuret, er det vigtigt, det kun er barnevogne, der er i brug, der optager en plads derinde.

Vores beboerlokale i kælderen er stort set blevet færdigt, omsider. Det der startede som et mindre projekt, viste sig at være langt mere omfattende, da visse konstruktioner var lavet forkert. Alt blev derfor revet ud og vægge m.m. revet ned. Et stort ønske havde længe været mere plads i højden, så vi fik gravet ud og omlagt kloak for at få den ønskede højde på rummet. Vi har fået lagt fliser, lavet nye vægge, lagt ny isolering og sikret rummet mod eventuelle kommende oversvømmelser. Derudover har vi fået opsat et nyt køkken og trukket el. Som en krone på værket er der nu også opvaskemaskine. Nu er det kun den sidste finish, der mangler, og de sidste byttetur til Ikea, der skal overstås, og så burde vi være i mål. Vi håber, at vi alle kan få meget glæde af lokalet, og at alle vil passe godt på det.

Værkstedsudvalget har fået klargjort værkstedet, så det nu kan benyttes. Der mangler stadig lyddæmpende isolering, så indtil videre er tidsrummet begrænset. Man kan henvende sig til en i værkstedsudvalget for nogle til rummet eller for at høre nærmere om brug af værkstedet.

Et af bestyrelsens næste projekter bliver at få ryddet op og sat kontoret i stand, som forhåbentlig bliver i løbet af foråret. Vi er fortsat meget tilfredse med samarbejde med vores vicevært, Jens og hans medarbejdere. Vi har haft godt salg i lejlighederne og har fortsat mange stående på venteliste. Lejlighederne bliver solgt til prisen.

Bestyrelsen har brugt en del kræfter på at få opgangene og fællesarealerne fri for ting, sådan som brandmyndighederne foreskriver det, men det har imidlertid ikke været en nem opgave, da en del beboere fortsat sætter personlige ejendele i opgangene. Bestyrelsen vil på det kraftigste opfordre til, at man ikke stiller sko, stativer, skabe, barnevogne, cykler mm. i opgangene af brandhensyn.

Sommerfesten i gården blev afholdt 2. lørdag i juni med et flot fremmøde, og der blev hygget og grillet – i tørvejr! Lørdag dagen før 1. søndag i advent blev juletræet tændt i gården, og der blev serveret varm kakao til både store og små. Til fastelavn blev der slået katten af tønden, og kakaoen og fastelavnsbollerne blev indtaget i vores nyindrettede beboerlokale.

På bestyrelsens vegne

Beregning af andelsværdi pr. 31/12 2016 for Andelsboligforeningen Langøgård

På grundlag af seneste reviderede årsrapport pr. 31. december 2016 samt valuarvurdering pr. 31/12 2016 har vi nedenfor på foreningens anmodning beregnet den maksimale andelsværdi pr. 31. december 2016, med valuarvurderingen som baggrund for prisfastsættelsen, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b:

		kr.
Foreningens egenkapital før andre reserver 31. december 2016 jf. det officielle årsregnskab		122.655.614
Bogført værdi ved valuarvurdering pr. 31/12 2015, indregnet i årsrapport	-180.000.000	
Valuarvurdering pr. 31/12 2016 af 23/3 2017, udarbejdet af		
Bente Kjølhede, Ejendomsmægler MDE og Valuar	188.000.000	
Hensættelse, 25% af kr. 8.000.000	<u>-2.000.000</u>	6.000.000
Korrekationer i henhold til lov om andelsboligforeninger:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	31.936.143	
Prioritetsgæld, kursværdi 31. december 2016	<u>-33.108.024</u>	-1.171.881
Maksimal værdi		<u><u>127.483.733</u></u>
	<u>127.483.733</u>	
Værdi pr. indskudt andelskrone:	146.880	<u>867,95</u>

Vedtaget på generalforsamlingen den 27. marts 2017.

Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdien (saneringskronen) på typer af andele:

Antal andele	Indskud (kr.)	Andelsværdi (kr.)
	i alt	inkl. Indskud
Nygårdsvej 59, st.tv. + st.th.	2.385	2.070.048
Nygårdsvej 59, 1.tv. + 1. th.	2.475	2.148.163
Nygårdsvej 59, 2.tv.	1.290	1.119.649
Nygårdsvej 59, 2.th.	1.185	1.028.515
Nygårdsvej 59, 3. + 3. th.	2.475	2.148.163
Nygårdsvej 59, 4.tv. + 4. th.	2.355	2.044.010
Nygårdsvej 61, st.tv.	1.110	963.419
Nygårdsvej 61, st.th.	1.170	1.015.495
Nygårdsvej 61, 1.tv.	1.140	989.457
Nygårdsvej 61, 1.th.	1.200	1.041.534
Nygårdsvej 61, 2. + 2. th.	2.340	2.030.991
Nygårdsvej 61, 3.tv.	1.140	989.457
Nygårdsvej 61, 3.th.	1.200	1.041.534
Nygårdsvej 61, 4	2.190	1.900.799
Nygårdsvej 63, st.tv.	1.410	1.223.802
Nygårdsvej 63, st.th.	1.410	1.223.802
Nygårdsvej 63, 1.tv.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 1.th.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 2.tv.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 2.th.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 3.tv.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 3.th.	1.455	1.262.860
Nygårdsvej 63, 4.tv.	1.365	1.184.745
Nygårdsvej 63, 4.th.	1.365	1.184.745
Nygårdsvej 65, st.tv.	1.170	1.015.495
Nygårdsvej 65, st.th.	1.665	1.445.128
Nygårdsvej 65, 1.tv.	1.200	1.041.534
Nygårdsvej 65, 1.th.	1.140	989.457
Nygårdsvej 65, 2.tv.	2.340	2.030.991
Nygårdsvej 65, 3.tv.	1.200	1.041.534
Nygårdsvej 65, 3.th.	1.140	989.457
Nygårdsvej 65, 4.	2.190	1.900.799
Transport		<u>43.379.883</u>

Beregning af andelsværdi - fortsat

Transport		43.379.883
Skt. Kjelds Plads 2, st.tv	2.925	2.538.739
Skt. Kjelds Plads 2, st.th	2.760	2.395.528
Skt. Kjelds Plads 2, 1.tv	3.060	2.655.911
Skt. Kjelds Plads 2, 1.th	2.760	2.395.528
Skt. Kjelds Plads 2, 2.tv	3.060	2.655.911
Skt. Kjelds Plads 2, 2.th	2.760	2.395.528
Skt. Kjelds Plads 2, 3.tv	3.060	2.655.911
Skt. Kjelds Plads 2, 3.th	2.760	2.395.528
Skt. Kjelds Plads 2, 4.tv	2.970	2.577.796
Skt. Kjelds Plads 2, 4.th	2.685	2.330.432
Tåsingegade 66, st. tv	1.185	1.028.515
Tåsingegade 66, st. th	1.395	1.210.783
Tåsingegade 66, 1. tv	1.215	1.054.553
Tåsingegade 66, 1. th	1.440	1.249.841
Tåsingegade 66, 2. tv	1.215	1.054.553
Tåsingegade 66, 2. th	1.440	1.249.841
Tåsingegade 66, 3. + 3. th.	2.655	2.304.393
Tåsingegade 66, 4. tv	1.140	989.457
Tåsingegade 66, 4. th	1.365	1.184.745
Tåsingegade 64, st. tv	1.545	1.340.975
Tåsingegade 64, st. th	1.110	963.419
Tåsingegade 64, 1. tv	1.590	1.380.032
Tåsingegade 64, 1. th	1.140	989.457
Tåsingegade 64, 2. tv. + 2. th.	2.730	2.369.489
Tåsingegade 64, 3 + 3.th.	2.730	2.369.489
Tåsingegade 64, 4. tv	1.500	1.301.917
Tåsingegade 64, 4. th	1.065	924.361
Tåsingegade 62, st. tv	1.470	1.275.879
Tåsingegade 62, st. th	1.560	1.353.994
Tåsingegade 62, 1. th	1.605	1.393.051
Tåsingegade 62, 2. tv	1.515	1.314.936
Tåsingegade 62, 2. th	1.605	1.393.051
Tåsingegade 62, 3. tv	1.515	1.314.936
Tåsingegade 62, 3. th	1.605	1.393.051
Transport		<u>100.781.413</u>

Beregning af andelsværdi - fortsat

Transport		100.781.413
Tåsingegade 62, 4. tv	1.440	1.249.841
Tåsingegade 62, 4. th	1.530	1.327.956
Tåsingegade 60, st. tv	1.560	1.353.994
Tåsingegade 60, st. th	1.140	989.457
Tåsingegade 60, 1. tv	1.605	1.393.051
Tåsingegade 60, 1. th	1.170	1.015.495
Tåsingegade 60, 2. tv	1.605	1.393.051
Tåsingegade 60, 2. th	1.170	1.015.495
Tåsingegade 60, 3. tv	1.605	1.393.051
Tåsingegade 60, 3. th	1.170	1.015.495
Tåsingegade 60, 4. tv	1.530	1.327.956
Tåsingegade 60, 4. th	1.110	963.419
Tåsingegade 58, st. tv	1.185	1.028.515
Tåsingegade 58, st. th	1.155	1.002.476
Tåsingegade 58, 1. tv	1.215	1.054.553
Tåsingegade 58, 1. th	1.575	1.367.013
Tåsingegade 58, 2. tv	1.215	1.054.553
Tåsingegade 58, 2. th	1.830	1.588.339
Tåsingegade 58, 3. tv	1.215	1.054.553
Tåsingegade 58, 3. th	1.830	1.588.339
Tåsingegade 58, 4. tv	1.155	1.002.476
Tåsingegade 58, 4. th	1.755	1.523.243
Afrunding		-1
	<u>146.880</u>	<u>127.483.733</u>

Nærværende opgørelse skal læses i sammenhæng med det officielle reviderede årsregnskab for 2016.

Brøndby, den 27. marts 2016

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

cvr. nr. 35 38 28 79



Tommy Nørskov

statsautoriseret revisor

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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: 87.63.81.210
2017-05-22 07:25:44Z

NEM ID 

Tomas Dam Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-199308409013
IP: 83.221.155.133
2017-05-22 12:43:07Z

NEM ID 

Lisbeth Sørensen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-718520030396
IP: 83.221.155.133
2017-05-23 19:46:45Z

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071
IP: 62.44.134.26
2017-05-26 13:34:19Z

NEM ID 

Julie Therese Mørk-Hansen

Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071
IP: 62.44.134.26
2017-05-26 13:34:19Z

NEM ID 

Erik Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135809367169
IP: 83.221.155.133
2017-05-30 14:09:38Z

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990
IP: 87.49.147.70
2017-06-30 07:48:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JKS4W4-NEE4Q-2MAEW-C65JL-OYIOA-F3Y05

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>