

År 2023, den 16. maj 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 <http://www.nemonline.nu/a-b-langogard>)
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport, lovpligtig bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten ved statsautoriseret revisor Tommy Nørskov.
5. Fordeling af overskud. Fastsættelse af andelskrone. Bestyrelsen indstiller at andelskronen holdes uændret på 1.134,45
6. Orientering om foreningens vedligeholdelsesindsats i 2023.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Det indstilles at give bestyrelsen bemyndigelse til at optage kassekredit på 1 mio. kr. til at mellemfinansiere låneydelse på altanlån som først kan opkræves når beboerne har fået deres altaner.
8. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte.
9. Indkomne forslag.
10. Valg af bestyrelse og suppleanter. Lars Fiskers næstformandspost er på ordinært valg for 2 år. På ordinært valg til bestyrelsen er desuden Julie Mørk-Hansen og Stine Jørgensen ligeledes for 2 år. Desuden vælger generalforsamlingen hvert år to suppleanter.
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

Ad 1

Formand Gry Aarskov Sand bød velkommen.

Søren Kornum, By & Bolig, blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var varslet med vedtægtens forvarsel på 4 uger og 14 dages frist for udsendelse af dagsorden og regnskab, dog skulle generalforsamlingen have været afholdt inden udgangen af april måned, men forsinkelse med fremskaffelse af varselnotat efter ændringer i årsregnskabsloven havde medført, at generalforsamlingen først havde kunnet gennemføres i maj. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der deltog 42 andelshavere. Endvidere forelå der 4 fuldmagter, så 46 ud af i alt 88 andele var repræsenteret på generalforsamlingen.

Søren Kornum blev også valgt som referent.

Som stemmetællere valgtes Lisbeth Brodin og Rikke Kløft Sørensen

Der var efter dagsordenens udsendelse indkommet forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægtens § 13.3 og 5 medlemsforslag fra Helge og Lene Thornberg til behandling under dagsordenens punkt 9

Ad 2

Referat fra sidste års ordinære generalforsamling den 4.5.2022 og den ekstraordinære generalforsamling den 19.5.2022 godkendtes enstemmigt.

Foreningens referater kan altid findes på www.nemonline.nu

Ad 3

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning for 2022. Beretningen, som foreligger skriftligt var tidligere på dagen udsendt via mail og er vedhæftet referatet. Beretningen forelå ligeledes i printet version til deltagerne på GF.

Vedrørende altaner til runde 2 kunne det oplyses, at sagen skulle færdigbehandles og godkendes af ekstraordinær generalforsamling når byggetilladelse og finansieringstilbud forelå.

Foreningen har 8 ekstra kælderrum, som kan lejes. For at komme i betragtning skal man lade sig skrive op hos bestyrelsen.

Prisen på altaner fra runde 1 kendes på nuværende tidspunkt, og der er indhentet tilbud fra VVS firma på, hvad det skal koste at flytte radiatorer.

Bestyrelsens beretning godkendtes herefter.

Ad 4

Revisor Tommy Nørskov forelagde årsrapporten for 2022.

Regnskabet udviste et overskud på kr. 804.364 før afdrag på kreditforeningslån som androg kr. 909.693. 1/3

Foreningens ejendomsværdi var i balancen medtaget med kr. 241.800.000 på baggrund af vurderingsnotat udarbejdet af valuar Bente Kjølhede. Vurderingen var kr. 100.000 højere end vurderingen fra 2021.

Foreningens likvide beholdning var på skæringsdagen kr. 6.727.738 fordelt på 2 konti i Nykredit og en i Jyske Bank. Der var ved årets udgang afholdt udgifter i altanprojektet for kr. 5.013.208.

Det lovpligtige bilag 4 nøgletal var udsendt med indkaldelsen til generalforsamlingen og revisor gennemgik det for forsamlingen.

Revisor bemærkede i øvrigt at foreningens friværdi på 86,08% var meget høj sammenlignet med andre andelsboligforeningers friværdi.

Årsregnskabet godkendtes enstemmigt.

Ad 5

Andelskronen var beregnet ud fra ejendommens fastfrosne handelsværdi vurdering fra før 1. juli 2020 på 223 mio. kr., og en reduktion på kr. 7.462.948 ud af kreditforeningsslånenes samlede urealiserede kursgevinst på 8.131.686. Andelskronen kunne på disse forudsætninger fastholdes til uændret 1.134,45

Den foreslåede andelskrone på 1.134,45 blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad 6

Med henvisning til beretningen kunne formanden oplyse, at der blev arbejdet med at forbedre akustikken i beboerrummet, da det ikke var muligt at lydisolere rummet, at der skulle tages tiltag til at nedbringe fugtindtrængen i kælderrummene under Skt. Kjelds Plads og at finde en ventilationsløsning til barnevognsrummet.

Altanprojektets runde 2 afventer byggetilladelse, altanfirmaets tilbud og indhentning af finansieringstilbud.

Tre Høje Gårdlaug har beslutningskompetancen vedrørende anlæg af legepladser, så A/B Langøgård arbejder i samarbejde med Tåsingegård på at få etableret 3 slags nye legepladser til henholdsvis små og mellemstore børn i Langøgårds område og til store børn i Tåsingegårds område.

Det blev nævnt, at bagtrapperne efterhånden trængte til grundig vedligeholdelse, og at beboerne ifølge brandvedtægten for København ikke må benytte trapperne til oplæg af sko eller andre effekter. Reglerne er indskærpet efter den store brand på Grøndals Parkvej.

Ad 7

Revisor Tommy Nørskov forelagde budgettet for 2023.

Budgettet var baseret på uændret boligafgift, en budgetramme til almindeligt vedligehold på kr. 500.000 og gårdlaugsbidrag på kr. 188.000. som må imødeses at stige ved anlæg/renovering af legepladser.

Med samlede indtægter på kr. 4.076.127 og udgifter på kr. 3.484.700 viste budgettet et overskud på kr. 591.427 der efter afdrag på prioritetsgælden med kr. 920.000 ville give et likviditetsunderskud på kr. 328.573.

Likviditetsunderskuddet opstår, fordi der er hjemtaget kreditforeningsslån til runde 1 altaner, som altankøberne først begynder at betale til, når altanerne kan tages i brug. Til at mellemfinansiere ydelsesdifferencen foreslås det i tilknytning til budgettet, at bemyndige bestyrelsen til at optage en kassekredit på maksimalt 1 mio. kr.

Budgettet for 2023 med den foreslåede uændrede boligafgift og bemyndigelsen til at bestyrelsen om at optage og underskrive dokumenter for en kassekredit på 1 mio. kr. godkendtes herefter enstemmigt.

Ad 8

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

Ad 9

a. Ændring af vedtægtens § 13.3

Bestyrelsesmedlem Julie Mørk-Hansen forelagde på vegne af bestyrelsens forslag:

Fra nuværende:

(13.3) Såfremt bestyrelsen ikke har anvist en ny andelshaver inden 6 uger fra begæring fra andelshaver, er andelshaver berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter § 13, stk. 1.

Til ny formulering:

(13.3) Såfremt bestyrelsen ikke har anvist en ny andelshaver inden 8 uger (juli måned tæller ikke med) fra vurderingsrapporten foreligger fra andelshaver, er andelshaver berettiget til at indstille en person til bestyrelsens godkendelse efter § 13, stk. 1.

Vedtægtsændringen godkendtes enstemmigt, men da der ikke var repræsenteret mindst 2/3 af de stemmeberettigede ved generalforsamlingen, er vedtagelsen foreløbig og skal fremsættes til endelig godkendelse ved 2. behandling på kommende generalforsamling.

b. Orientering af foreningens medlemmer om individuelle køb/salg af lejligheder

Dirigenten afviste at lade Helge og Lene Thornbergs forslag om at orientere foreningens medlemmer om individuelle køb/salg af lejligheder komme til behandling med henvisning til GDPR-reglerne.

c. Oplysning om ventelisteplacering

Helge og Lene Thornbergs forslag om at få oplyste ventelisteplacering til nye lejligheder (efter ”bog 4”) var vanskeligt at imødekomme, da ventelisteplacering tog højde for en del individuelle ønsker og ophævelse af bero. Ansøgere henvises derfor til at stille spørgsmål til bestyrelsen enten i kontorets åbningstid eller via mail for at høre om man er kommet længere frem på listen.

d. Tilbud på administration

Til Helge og Lene Thornbergs forslag om at få tilbud på administration kunne bestyrelsen oplyse at man fra tid til anden sonderede terrænet for muligheder. Næstformand Lars Fisker tilbød at formulere udbudsgrundlag, da der er flere faktorer end pris der bør definere et tilfredsstillende samarbejde om foreningens administration. Dog arbejdet vil dog først blive iværksat efter en ekstraordinær generalforsamling af runde 2's altanprojekt.

e. Opsætning af nøgleboks til værkstedet

Helge og Lene Thornbergs forslag om at få opsat nøgleboks til værkstedet blev afvist med 14 stemmer imod forslaget og 9 for. 23 stemte hverken for eller imod. Bestyrelsen oplyste, at man fremover kan låne værkstedsnøgle på kontoret om onsdagen.

f. Minimum to nyhedsbreve årligt

Helge og Lene Thornbergs forslag om minimum to nyhedsbreve årligt blev imødekommet af bestyrelsen.

Ad 10

Næstformand Lars Fisker samt bestyrelsesmedlemmerne Stine Rubek Jørgensen og Julie Mørk-Hansen genvalgte alle for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gry Aarskov Sand	1 år
Næstformand	Lars Fisker	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Lars Heldtberg Kari	1 år
	Stine Rubek Jørgensen	2 år
	Julie Mørk-Hansen	2 år

Som suppleanter genvalgte Amina Chandón og Anne Sofie Heise – begge for 1 år.

Ad 11

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgte.

Ad 12

Bestyrelsesmedlem Julie Mørk-Hansen spurgte, om der var medlemmer der ville stå for at arrangere foreningens sommerfest. Lisbeth Brodin, Diana Guttesen, Cecilia Pedersen og Louise Solhøj tilbød at tage opgaven, hvilket bestyrelsen takkede for.

Samme andelshaver som sidste år ville gerne have at generalforsamlingen startede efter kl. 18.00. Bestyrelsen oplyste at mødestart klokken 17.30 er fastsat for at kunne overholde, at der var bagkant på hvor længe lokalet kunne benyttes.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 19.33.

Bestyrelsens beretning:

Vi har i bestyrelsen haft et travlt og produktivt år med mange både større og mindre projekter. Da bestyrelsens beretning vil blive alt for lang, såfremt vi dykker ned i hvert projekt, så vil vi uddybe enkelte af projekterne og efterfølgende blot liste nogle af de øvrige projekter til sidst for overskuelighedens skyld.

Vi har i 2022 gennemført et omfattende projekt med bekæmpelse af skægkræ.

Der har pågået et stort koordinationsarbejde, for at få adgang til alle lejligheder samt efterfølgende undersøgelse af indsatsen.

Vi endte med at måtte forhandle med firmaet af flere omgange for at få flere behandlinger, før vi kom i mål med bekæmpelsen. Vi ser heldigvis en klar bedring efter skægkræsbekæmpelsen.

Vi har af flere omgange afholdt møder med legepladsproducenter for at sikre en ny og god legeplads i vores ende af gården samt ud for vores port. Vi har holdt møder med 6 forskellige firmaer for at finde de bedste løsninger. Efter megen tovtrækkeri med Gårdlauget, ser det endelig ud til, at det lykkes at få de nye legepladser. Vi afventer den endelige beslutning på Gårdlaugets Generalforsamling d.22 Maj.

Igen i år har der været en del køb og salg af lejligheder i foreningen. Som oftest er det de 2V, der sælges til udefrakommende og de større lejligheder der går til herboende andelshavere på venteliste 1 eller familie, der står på vores ventelister 2 og 3.

Som vi fortalte om på sidste års generalforsamling, stod vi over for et større projekt med at få udskiftet samtlige af ventilerne i foreningen af vores Vvs firma. Dette grundet gamle ventiler hvor forskellige typer materiale arbejdede mod hinanden og kunne skabe alvorlige problemer. Denne store udskiftning har medført, at vores forening er mere fremtidssikret.

I sommer fik vi afholdt en festlig sommerfest, der dog startede med opsætning af teltet i regnvejr, men i løbet af eftermiddagen blev det ganske fint vejr, så vi både kunne grille, høre musik, spille spil og lave bål. Bestyrelsen havde indkøbt diverse havespil for store og små, så der var boder til børnene, konkurrencer og præmier. Vi fik også nylavede popcorn fra vores popcornmaskine, og senere kom der en musiker og spillede guitar og sang. Havespil ligger nu til fri afbenyttelse for andelshaverne i legetøjsrummet.

Af andre sociale arrangementer i foreningen i år kan nævnes vores juletræstænding. Dagen før første søndag i advent mødtes vi traditionen tro og tændte foreningens juletræ til julesang, vi dansede om juletræet, dernæst fik vi æbleskiver, kakao og hjemmelavet gløgg.

På fastelavnssøndag fik både store og små sjæle mulighed for at slå katten af tønden, og der blev kåret kattekonger og kattedronninger. I år var der både en pínata til de helt små, en tønde til de større børn og en til de voksne. Efterfølgende blev der spist fastelavnsskiver og slik.

Vi har i det forgangne år desværre oplevet en hel del vandskader i vores forening, hvor der efterfølgende er brugt mange timer fra bestyrelsens side på kommunikation med forsikringsfirmaer og foreningens forsikringsagent for at afklare forløbet samt sikre fremdrift i udbedringerne.

For at undgå de mindre vandskadesager fremover, så opfordrer vi til, at man får eftersat sine fuger i badeværelset samt renser sin klokke i afløbet regelmæssigt.

Vi ved, at I er mange, der gerne vil høre mere angående altanprojektet. Det har været et stort og tidskrævende projekt for bestyrelsen i det forgangne år, hvor vi både har fået udført obligatoriske miljøanalyser, haft advokat kontakt til gennemgang af kontrakter, ingeniørkontakt af flere omgange, opmåling af døre, vinduer og mere, samt Vvs firmaer til undersøgelser om muligheder i forhold til radiatorer.

Vi er desværre stødt på nogle meget uventede problemer, som har taget lang tid at finde en løsning på. Efter indgåelse af kontrakten med Altan.Dk gør de os pludselig opmærksom på, at der ikke er noget firma, der kan levere altandøre til os. Alternativt ville det blive døråbninger på ca. 1,60 cm, eller kæmpe døre leveret uden garanti, hvor regn og sne kunne risikere at komme ind, og vi som forening ville stå uden garanti for kvaliteten. Alle disse løsninger var selvfølgelig uacceptable. Vi har derfor fra bestyrelsens side brugt meget lang tid på at finde en god løsning på problemet. Vi har hyret arkitekten fra vores tidligere vinduesprojekt for at sikre den højeste kvalitet og det bedste arkitektoniske udtryk på vores bygning. Dernæst har vi sammen med ham og i tæt samarbejde med en medarbejder fra Altan.Dk undersøgt alle muligheder på markedet for at finde den bedst mulige løsning til vores bygning, hvor vi både forener et smukt udtryk, der passer til vores bygning samt med fokus på god kvalitet. Det tog lang tid og krævede mange møder og undersøgelser, men vi fandt endelig et firma, der kunne levere det, vi fra foreningens side ønskede og med fuld garanti, så vi er sikret fremover.

Vi har desværre fra Altan.dk side fået skubbet starten af altanprojektet en del gange, og vi har derudover måtte fyre den ene medarbejder sat på vores projekt, da personen ikke udførte deres arbejde og derved forsinkede projektet. Nu har vi et stærkt team til vores altanprojekt med dedikerede medarbejdere.

Opstarten på 1. Runde vil være omkring uge 33, Altan.Dk vil dog forsøge at se, om de kan starte i uge 32 på vores anmodning. Vi har derudover fået lovning på, at de vil køre med 2 teams i stedet for 1 enkelt team, og hvis muligt 3 teams, så opsætningen vil gå hurtigere. Forventningen er, at de vil have et team ude mod gaden og et mod gården, som arbejder sideløbende.

Der har været virkelig stor interesse for altaner i runde 2, så status for runde 2 er pt, at kommunen skal godkende de ansøgte altaner i runde 2, og at disse forventes opstartet i forlængelse af runde 1. Der kommer mere information om altanprojektet senere.

Vi har fra bestyrelsens side længe ønsket at få lavet en folder til de nye andelshavere, der præsenterer vores forening og fortæller lidt om vores fælleslokaler, Langøgård og praktiske oplysninger. Denne har vi langt om længe fået lavet, og vi håber med denne folder at gøre det lettere for nye andelshavere at blive budt ordentligt velkommen til vores forening.

Vi har i år også gået grundigt til værks i forhold til at få lavet en brandsikringsundersøgelse af vores bygning, dette på baggrund af den store brand i Vanløse samt brand i vores nabobygning. Vi har både undersøgt diverse gamle dokumenter over vores bygning, talt med flere firmaer og offentlige instanser og sluttelig har vi fået udarbejdet en rapport efter en brandgennemgang. Konklusionen er heldigvis, at vores bygning er godt brandsikret. De enkelte mindre obs punkter som firmaet havde, vil vi få kigget på og udbedret hurtigst muligt.

Vi har i år undersøgt yderligere i forhold til at få akustikreguleret/lydisoleret vores beboerrum. Vi har taget kontakt til flere firmaer og indhentet tilbud på at gøre noget ved akustikken i rummet og lyden i forhold til overboen. Grundet den lave loftshøjde og de mange rør, er det kun muligt at få akustikreguleret rummet, ikke fuldstændig at lydisolere rummet – Dette tiltag vil dog både have en positiv effekt på akustikken i rummet samt en positiv effekt for lydreduktion opadtil.

Projektet forventes færdigt – Sommeren 2023.

Af yderligere projekter som bestyrelsen har udført i det forgangne år ud over det normale bestyrelsesarbejde kan nævnes følgende:

- Undersøgelser om indeklima i barnevognshuset
- Beskæring af træer i gården
- Cykeloprydning
- Graffitifjernelse
- Oversigt over de ekstra kælderrum, leje og betaling heraf.
- Undersøgelser om trampolin til gården, nedgravning m.m og oplæg til Gårdlaug herom
- Undersøgelser om lettere adgangsforhold til cykelkælder for tungere cykler som f.eks el-cykler
- Nyt system til regninger og fakturaer
- Advokat dialog efter vi opdagede nogle prøvede at omgå vores ventelister
- Oprydning i barnevognsrum

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.”

Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 62.242.xxx.xxx

2023-06-12 11:36:49 UTC

NEM ID 

Lars Peter Fisker

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

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

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-12 16:57:36 UTC

Mit  

Lars Heldtberg Kari

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: e29af864-05ed-4b97-a1ab-85233df4bc6c

IP: 212.237.xxx.xxx

2023-06-12 18:10:01 UTC

Mit  

Søren Kornum

Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-13 06:21:11 UTC

NEM ID 

Søren Kornum

Referent

På vegne af: By & Bolig Administration ApS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 87.104.xxx.xxx

2023-06-13 06:21:11 UTC

NEM ID 

Line Gry Aarskov Sand

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Langøgård

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-06-23 06:13:49 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: XAKPN-35PF6-U66BU-P081-P7P7T-HKPUP

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

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."

Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Langøgård

Serienummer: PID:9208-2002-2-993328735777

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-24 17:57:30 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>