



År 2012 den 19. marts afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Langøgård. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1) Valg af referent, stemmetællere og dirigent.
- 2) Protokol fra seneste generalforsamling.
- 3) Bestyrelsens beretning.
- 4) Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
- 5) Fordeling af overskud og fastlæggelse af andelskrone.
- 6) Budget for kommende regnskabsår.
- 7) Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte.
- 8) 2. behandling den foreløbigt godkendte vedtægtsændring af § 28.2, der har følgende ordlyd: *"Bestyrelsen består af en formand, en næstformand, en sekretær og yderligere 2-3 bestyrelsesmedlemmer efter generalforsamlingens bestemmelse. Endvidere vælges to suppleanter for ét år ad gangen. Formand og næstformand afgår med et år forskudt og resten af bestyrelsen vælges, således at halvdelen af bestyrelsen afgår ved hver ordinær generalforsamling"*
- 9) Indkommende forslag:
  - a) I forlængelse af debatten på sidste års generalforsamling stiller bestyrelsen forslag om at udvide de allerede godkendte byggearbejder med udskiftning af faldstammer i baderum, da disse faldstammer er i en ringe forfatning, og det er økonomisk hensigtsmæssigt at udskifte dem sammen med den allerede godkendte udskiftning af stigestrange til brugsvand. Ved godkendelse af udvidelsen af vedligeholdelsesprojektet forhøjes byggebudgettet fra 4,6 mio. kr. til 6,6 mio. kr. og samtidig bemyndiges bestyrelsen til at optage det nødvendige lån til projektets gennemførelse. Det forhøjede lån kan finansieres indenfor den nuværende boligafgift uden stigning.
  - b) Bestyrelsen foreslår desuden, at det nuværende rentemakslån med et rentemaks på 4,5% i Realkredit Danmark, som har en oprindelig hovedstol på 17.625.000 kr., som rentefastsættes hver 1.4. og 1.10., og som har en restløbetid på 23 1/4 år, omlægges til et 20-årigt 3 % fastforrentet kontantlån. Omlægningen skan ske til stort set uændret ydelse. Ved godkendelse af låneomlægningen bemyndige bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.
  - c) Bestyrelsen ønsker vedtægtsændring, således at de følger ABF's anbefalede standardvedtægter.
  - d) Nye TV og Internet udbydere:
    - 1) *Forslag om ny fælles bredbåndsløsning:  
10/10 Mbit bredbånd (mulighed for individuel tilkøb af 100 Mbit for 75 kr pr. mdr.). Tilbuddet er inklusiv telefonabonnement.  
Pris per måned: 75,00 kr.*
    - 2) *Forslag om at udbygge ovenstående med en tv-forbindelse (via antennestikket):  
Forslaget indeholder tv-pakke med cirka 63 tv-kanaler samt alle Viasats tv-kanaler.  
Hvis forslag 1) vedtages koster denne tv-pakke cirka 360,00 kr.  
(forslaget forudsætter at YouSee abonnement opsiges).*
- 10) Valg.
- 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 42 andelshavere. Der forelå endvidere 6 fuldmagter, så 48 ud af i alt 88 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var indkommet 3 forslag til behandling under dagsordenen punkt 9 fra Trond Mørup Sand samt 1 forslag fra Thomas og Stine Rubek Jørgensen. Både Trond Mørup Sand og Thomas og Stine Rubek Jørgensen havde foreslået vinduesudskiftning, som forslagsstillerne accepterede kunne behandles et forslag.



Julie Therese Mørk-Hansen blev valgt til referent.

Kim Nørgaard Nielsen, Jette Harrod, Claus Appel og Christina Vestergaard blev valgt til stemmetællere.

**Ad. 2:**

Referat fra den ordinære generalforsamling den 27.4.2011 godkendtes.

**Ad. 3:**

Formand Lisbeth Sørensen forelagde bestyrelsens beretning. Beretningen forelå skriftligt og er vedhæftet referatet.

Bestyrelsens beretning godkendtes enstemmigt uden bemærkninger.

**Ad 4:**

Revisor Hanne Sandersen, Ernst & Young A/S, forelagde årsrapporten for 2011, som udviste et overskud på 1.207.370 kr. Det var ca. 1.022.000 kr. bedre end budgettet.

Det store overskud skyldtes bl.a. højere boligafgift, lavere forbrugsudgifter, besparelser på udgifterne til vedligeholdelse og stærkt faldende rente på foreningens variabelt forrentede lån.

I 2011 havde foreningen fået genetableret en positiv likvidbeholdning på grund af det store overskud.

Det blev foreslået, at hver enkelt boligs andelsværdi igen vises i regnskabet.

Regnskabet for 2011 godkendtes enstemmigt.

**Ad 5:**

Det besluttedes at overføre årets overskud til næste regnskabsår og fastsætte andelskronen uændret til 590,72. Der er i beregningen af andelskronens værdi indarbejdet en sikkerhedsreserve på ca. 5.569.576 kr.

**Ad 6:**

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til budget for 2012, som indeholdt en forudsætning om uændret boligafgift.

Det var indarbejdet i budgettet, at generalforsamlingen godkendte omlægningen af det variable rentemakslån med en oprindelig hovedstol på 17.625.000 kr., samt optagelse af tillægslån 6,6 mio. kr. i fastforrentet 3,5% 30-årigt kontantlån.

Budgettet for 2012 godkendtes enstemmigt

**Ad 7:**

Søren Kornum, BY & BOLIG, oplyste at bestyrelsens gebyr for at udarbejde overdragelsesdokumenter er kr. 2.800,00. Gebyret deles ligeligt imellem køber og sælger. Gebyret fastsættes uændret.

**Ad 8:**

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt og endeligt den foreløbigt godkendte ændring af vedtægtens § 28.2 med ordlyden som angivet i dagsordenen.

**Ad 9 a:**

Første forlag til behandling var de to ens indkomne forslag fra henholdsvis Trond Mørup Sand og Thomas og Stine Rubek Jørgensen om vinduesudskiftning.

Thomas & Stine havde taget arkitekt Thorkild Brodersen med. Han vurderede, at en vinduesudskiftning ville koste mellem 8,6 og 9,5 mio. kr. En sådan udgift ville kunne finansieres med et 3,5 % 30-årigt kontantlån. Det ville medføre en beregnet boligafgiftsstigning på mellem 400-900 kr. pr. måned pr. lejlighed – afhængig af lejlighedens størrelse. Arkitekten forklarede om fordele ved udskiftning af vinduer frem for renovering og gjorde opmærksom på, at foreningens ejendom er klassificeret i bygningsbevarings klasse 3. Indplaceringen betyder, at foreningen har pligt til at bevare det nuværende facadeudtryk uden ændringer, dvs. at vinduer som de eksisterende med små sprosser ikke må ændres til termovinduer med store sprosser.



Thomas Hartmann bemærkede, at man med energirigtige vinduer frem for termovinduer kan spare mange penge, og Trond Mørup Sand forklarede, at der var rigtig koldt i deres lejlighed om vinteren. Bestyrelsesmedlem Gry Aarskov Sand oplyste at hun, havde ansøgt om tilskud til vinduesudskiftning hos Københavns Kommune.

Claus Dam fra arkitekt og ingeniørfirmaet Peter Jahn og Partnere – som bestyrelsen havde inviteret - vurderede at anskaffelsesprisen for nye vinduer ville beløbe sig til mellem 10 og 11 mio. kr. alt inklusive.

Ved afstemning godkendtes det - med 37 stemmer for - at udvide det på sidste års ordinære generalforsamling godkendte renoveringsprojekt med vinduesudskiftning. 10 stemte imod og 1 stemte hverken for eller imod.

Ved godkendelsen af forslaget fik bestyrelsen tilladelse til at projekttere og udlicitere projektet og forelægge projektets endelige pris til godkendelse på en ekstraordinær generalforsamling inden igangsætning.

Dernæst behandlede generalforsamlingen bestyrelsens forslag om at udvide de allerede godkendte byggearbejder fra 2011 med udskiftning af faldstammer i baderum. Faldstammeudskiftningen ville koste 2 mio. kr. Den tidligere bemyndigelse til bestyrelsen om at optage lån for 4,6 mio. kr. udvides ved en godkendelse til udvidelsesforslaget til en ny bemyndigelse til at optage lån for i alt 6,6 mio. kr.

Det bemærkedes at bestyrelsesmedlem Gry Aarskov Sand også havde ansøgt om tilskud til renoveringsarbejderne hos Københavns Kommune

Forslaget godkendtes enstemmigt.

Trond Mørup Sands forslag om at give vinduesudskiftningen fortrinsstilling frem for de allerede godkendte byggearbejder bortfaldt med generalforsamlingens tilkendegivelse af at sidestille projekterne og udføre begge dele.

Forslag fra Trond Mørup Sand om at give andelshavere tilladelse til at måtte udføre forbedringer af en lejligheds indeklima ved at gennemføre arbejder udenfor egen lejlighed, blev ikke godkendt.

Man har som andelshaver lov til at ansøge bestyrelsen om tilladelse til at foretage ændring af eller udenfor sin lejlighed. Hvis man får afslag fra bestyrelsen på en sådan ansøgning, har man mulighed for at forelægge bestyrelsens afgørelse til prøvelse på en generalforsamling. På den baggrund fandt generalforsamlingen det nødvendigt at ændre de nuværende regler.

**Ad 9 b:**

Bestyrelsens forslag om at omlægge det nuværende rentemakslån, som har en oprindelig hovedstol på 17.625.000 kr., som rentefastsættes hver 1.4. og 1.10., og som har en restløbetid på 23 1/4 år, godkendtes enstemmigt omlagt til et nyt 20-årigt 3 % fastforrentet kontantlån. Ved godkendelsen bemyndigedes bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

**Ad 9 c:**

Bestyrelsens forslag om at ændre den nuværende vedtægt til ABF's standardvedtægt blev på administrators opfordring trukket til fordel for kun at ændre de bestemmelser om pant og udlæg, som bestyrelsen havde fået anbefalet i ABF.

**Ad 9 d:**

Behandling af forslag om ny bredbåndsløsning til internet og tv-forsyning blev forelagt af bestyrelsesmedlem Mikkel Adriansen og en repræsentant for Novamatrix. Da skolen skulle lukke kl. 22.00 kunne generalforsamlingen ikke nå at færdigbehandle de to forslag. Generalforsamlingen henstillede derfor til at endelig forslagsindstilling optages til beslutning på den kommende ekstraordinære generalforsamling.



**Ad 10:**

Formand Lisbeth Sørensen og bestyrelsesposterne for Julie Mørk-Hansen, Anne Louise Rosenfeldt Larsen og Jonas Karker var på valg.

Formand Lisbeth Sørensen blev genvalgt.

Julie Mørk-Hansen genvalgtes og Mikkel Adriansen blev nyvalgt til bestyrelsen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Lisbeth Brodin blev valgt som 1. suppleant, og Erik Sørensen blev valgt som 2. suppleant.

**Ad 11:**

Ernst & Young A/S v/statsaut. revisor Hanne Sandersen genvalgtes som revisor.


**Ad 12:**


Da skolen lukkede kl. 22.00 afskar dirigenten behandlingen af punktet

Generalforsamlingen blev hævet kl. 22.04


København Ø, den 10/4 2012

  
Lisbeth Sørensen, formand

  
Mikkel Adriansen

  
Gry Aarskov Sand

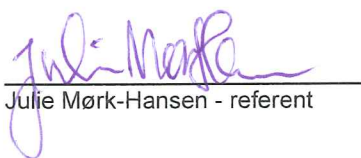
  
Tomas Dam Vestergaard

  
Julie Mørk-Hansen

København N, den 28/3 2012

  
Søren Kørnum, dirigent

København N, den 10-4 2012

  
Julie Mørk-Hansen - referent

# A/B Langøgård

## Bestyrelsens beretning 2011-2012

Bestyrelsen fik efter sidste års generalforsamling to ny bestyrelsesmedlemmer Anne Louise Rosenfeldt Larsen og Tomas Dam Vestergaard.

Der var meget at tage fat på med vores renoveringsprojekt. Men først måtte vi, efter ønske fra generalforsamlingen, få set alle faldstammerne igennem. Det tog lidt tid, men vi fik dog set et antal stykker og har på den baggrund besluttet at skifte toilet-faldstammerne.

Projektet er derfor ikke endeligt påbegyndt, men det håber vi snart, at det bliver.

I øjeblikket eksperimenterer vi med forskellige typer pærer på ejendommen for at få en mere miljøvenlig klimaskærm samt at spare på elektricitetsforbruget og dermed på økonomien.

Alle røgalarmer har lige fået udskiftet batterier og er blevet tjekket. Vi opfordrer også andelshavere til at sørge for velfungerende røgalarmer i deres egne lejligheder.

Vi har fået tjekket vores nedløbsrør på gadeplan og udskiftet og repareret, hvor det var nødvendigt, så de var klar til seneftenårets regnvejr.

Efter opfordring fra andelshavere har vi ryddet ud i barnevognsrummet, så der igen er mere plads til barnevogne.

Flere ruder er blevet repareret, da de var gået i stykker. Vi opfordrer beboere til at holde øje med deres kældervinduer, og henvende sig til viceværten, hvis der er ruder, der er gået i stykker. Det har taget lang tid at finde frem til ejerne af diverse rum og få kontakt til dem, så det vil være bedre, såfremt vi alle samarbejder om dette fremover.

Vi har i øjeblikket et forsøg kørende med isolering af hoveddørene, da vi søger at imødegå andelshaveres ønske om mindre træk i lejlighederne, specielt på stueplan. Indtil videre ser resultatet rigtig fint ud. Der er i prøveopgangen på Nygårdsvej gode resultater, og der er blevet betydeligt varmere i opgangen. Døren er dog blevet en smule tungere, hvilket vi vil forsøge at løse med div. tiltag på næste prøveopgang.

Nye skilte til cykelrum mm er bestilt så det bliver lettere at se, hvad rummet skal benyttes til og hvilke rum, der hører til foreningen. Der er flere andelshavere, der ikke har haft kendskab til bl.a. værksted og cykelkælderen ved Nygårdsvej 59, så det søger vi med dette tiltag at imødegå. I cykelrummet ved Nygårdsvej 59 bliver der inden udgangen af marts ligeledes opsat et nyt cykelstativ.

Vi har fjernet den gamle ubrugte viceværts postkasse ved Nygårdsvej 59 i gården, og den nye Vicevært har fået opsat en postkasse ved fyrrummet i gården, hvori man kan lægge dokumenter til ham.

Vi har igangsat en omfattende udskiftning af vores varmepumpesystem, da dette var forældet og trængte til at blive udskiftet. Cirkulationspumpesystemet bestod tidligere af to pumper. Dette udskiftede vi i december 2011 til en enkelt fuldautomatisk og energirigtig pumpe fra Grundfos. Den nye pumpe kan selv måle trykket og tilpasser sig derfor forbruget i stedet for de gamle pumper, der kørte konstant. Hermed sparer vi på strømmen og derved regningen. I foråret 2012 tager vi så fat på etape 2, hvor vi udskifter veksleren og automatikken. Dette giver os anledning til at gå i dialog med KE om vores tilslutnings effekt og betaling heraf. Såfremt KE accepterer, kan det give en os en årlig besparelse på 32.725,00kr.

Vi har i 2011 også fundet flere penge at spare ved gennemgang af nogle af vores tilbagevendende udgifter. Vi har derfor opsagt en serviceaftale hos Schneider, hvor de 1xårligt tjekkede vores varmeanlæg. Denne udgift kan vi nu spare da den nye vicevært er specialist indenfor varmeanlæg og som en del af hans job allerede tjekker anlægget hver måned. Dermed opnår vi en årlig besparelse på næsten 8000 kr., og får oven i købet en større driftssikkerhed ved det månedlige tjek modsat det årlige.

Nu er foråret rundt om hjørnet og Gårdlauget har i den forbindelse fået plantet flere planter, blomster og buske, som vi håber på at få glæde af i løbet af sommeren.

Sommerens skybrud gik desværre lidt udover vores ejendom, men værst gik det dog ud over Nygårdsvejs siden, hvor vandet var trængt ned i kælderen og vores beboerlokale. Der har været sat affugtere i kælderen og lokalet, men beboerlokalet er meget medtaget og har derfor ikke været brugbart. Dette arbejde pågår stadig, og vi håber på at ende ud med et langt bedre lokale end tidligere

Til gengæld fik vi afholdt vores sommerfest den 20. august. Der var leg for børnene og de fik besøg af en klovn og der var grill om aftenen med efterfølgende hygge. Man desværre har man ikke kunne benytte sig af vores fælles beboerlokale og det gik desværre ud over vores juletræstænding med gløgg og æbleskiver i gården, som derfor ikke blev afholdt. Vi valgte dog at afholde fastelavn alligevel. Så der blev slået katten af tønden og spist fastelavnsboller i gården med egne medbragte drikkevarer. Det var hyggeligt at kunne mødes alligevel, desuden var vejret med os, så det var rigtig fint.