

Generalforsamling 2026 i AB Langøgård

BESTYRELSENS BERETNING

Projekter

Kloakreovering

Bestyrelsen har arbejdet med at få overblik over kloakkernes tilstand og mulige løsninger. Der er indhentet flere tilbud og undersøgt forskellige metoder, herunder strømpeforing. Første led i projektet var et fuldt overblik over kloakkernes tilstand, og derfor fik vi udført en fuld TV-inspektion af foreningens kloaknet m.m.

Inspektionen afslørede flere ting, der er nødvendige at udbedre. Vi har derfor kontaktet flere firmaer og indhentet diverse tilbud på at lave de nødvendige udbedringer.

Projektet er fortsat under vurdering, da det har en væsentlig økonomisk betydning for foreningen.

Konvertering af lejelejlighed til andelslejlighed

Bestyrelsen har undersøgt muligheden for at omdanne foreningens lejelejlighed til en andelslejlighed. Dette har omfattet dialog med advokat, revisor og administrator samt beregninger af økonomiske konsekvenser. Bestyrelsen har brugt lang tid på at dykke ned i gamle arkiver for at finde de nødvendige papirer omkring 60 år tilbage, for at revisorerne kunne lave korrekte beregningerne for ejendomsavancebeskatning.

Forslaget forventes behandlet på generalforsamlingen.

Digitalisering af venteliste (Waitly)

Bestyrelsen har undersøgt markedet og muligheden for digitale ventelister og har truffet en beslutning om at overgå fra manuelle ventelister til et digitalt system på platformen Waitly. Formålet er at skabe en mere enkel og gennemsigtig administration for både bestyrelse og beboere. Det indledende arbejde til overgangen er udført, og implementeringen forventes færdiggjort i løbet af foråret/sommeren.

Altanprojekt – opfølgning, økonomi og 1-års gennemgang

Efter afslutningen af altanprojektet har bestyrelsen arbejdet med den økonomiske afslutning på altanprojektet sammen med en uvildig økonomisk rådgiver.

Der er endvidere planlagt og gennemført 1-års gennemgang af altanerne for at sikre, at eventuelle fejl og mangler bliver udbedret. Alle fejl og mangler burde nu være udbedret.

Forbedringer af installationer (vand, el og ventilation)

Bestyrelsen har igangsat flere tiltag for at forbedre og skabe overblik over ejendommens tekniske installationer. Det omfatter blandt andet kortlægning af vandafspærringer, arbejde med elinstallationer i gården samt planlægning af ventilationsrens i udvalgte lejligheder.

Håndtering af vandskader

Der har desværre været flere vandskader i løbet af året, som bestyrelsen har håndteret i samarbejde med forsikring, forsikringsmægler og håndværkere. I den forbindelse er der også arbejdet med at tydeliggøre ansvarsforhold, herunder beboernes eget ansvar ved manglende vedligehold.

Der har bl.a. været en stor vandskade i Tåsingegade 64, idet næsten alle lejlighederne var ramt, da et stort vandrør gik fra hinanden på bagtrappen. Bestyrelsen har derfor både arbejdet med håndteringen af sagen samt arbejdet med at sikre, at vi som forening ikke oplever denne slags skader igen.

Bestyrelsen har derudover indgået i dialog med vores forsikringsmægler i forhold til vandskader og deres påvirkning af foreningens mulighed for gunstige forsikringsvilkår.

Indeklima og skimmelsvamp

Bestyrelsen har haft fokus på indeklimaet, herunder undersøgelser af skimmelsvamp i enkelte lejligheder og barnevognsrummet. Der er indhentet ekstern rådgivning i form af en indeklimaspecialist, som har lavet diverse tests for at sikre et sundt indeklima. Vi har endvidere haft et varmepumpefirma og elektriker ude for at lave en plan for barnevognsrummet på anbefaling af den eksterne rådgiver.

Elektriske installationer i gården

Der er holdt møder med elektrikere og vicevært samt indhentet flere tilbud for at udskifte og forbedre elinstallationerne i gården, både af hensyn til funktionalitet og sikkerhed. Projektet indebærer også en oprydning og samling af installationer for et pænere udtryk.

Beredskabsplan

Bestyrelsen har påbegyndt arbejdet med at udarbejde en beredskabsplan for foreningen. Der er nedsat en arbejdsgruppe, og arbejdet forventes videreført med henblik på at kunne præsentere et forslag for andelshaverne.

Vedligehold og forbedringer af fællesarealer

Der er gennemført flere mindre projekter i gård og fællesarealer, herunder oprydning, forbedringer af inventar samt løbende vedligehold. Formålet er at sikre pæne og funktionelle fællesområder til gavn for alle beboere.

Vi har bl.a. fået renoveret vores grillområde i gården med et nylavet afsætningsbord samt nyt grilltilbehør.

Flagstangen er blevet rensed for snavs og alger ligesom flere områder i både gården og på gaden er blevet rensed for alger.

Vi har i samarbejde med gårdlauget indkøbt to nye bordebænkesæt til børn.

I samarbejde med gårdlauget har vi endvidere haft en specialist ude i forhold til at håndtere angribende krager i gården af flere omgange.

Hjertestarteren er blevet tjekket og gennemgået samt fået diverse komponenter udskiftet.

Flere af vores bagtrapper er hårdt ramt af slid og ælde, og vi har derfor i samarbejde med vicevæerten haft en tømrer ude og gennemgå alle bagtrapperne samt fået lavet de nødvendige reparationer.

Arrangementer

Fastelavn

I februar blev der afholdt fastelavn for foreningens børn og voksne. Det blev en hyggelig dag med tøndeslagning og god stemning i gården. Der var virkelig mange fint udklædte børn og voksne.

Sommerfest

Sommerfesten blev igen i år et af årets højdepunkter i foreningen. Mange beboere deltog, og flere bidrog med kage og praktisk hjælp til opstilling og afvikling. Det var en rigtig hyggelig dag, som styrker fællesskabet og giver mulighed for at mødes på tværs af opgange.

Juletræstænding

Året blev rundet af med juletræstænding i gården. Med gløgg, æbleskiver og lys på træet og julesange blev det en stemningsfuld eftermiddag, hvor både børn og voksne kunne samles og ønske hinanden en god jul.

Området

Bestyrelsen har via bestyrelsesformanden deltaget i følgegruppemøder for den såkaldte Klimaø i vores område, da vores forening og andelshavere bliver direkte påvirket af dette tiltag i de omkringliggende gader til vores forening.

Fjernvarme

Københavns kommune har åbnet for en såkaldt varmekælderpulje, da der sker ændringer i fjernvarmen fra Hofor bl.a. med lavere fremløbstemperatur i hovedstadens fjernvarmesystemet.

Bestyrelsen har undersøgt behovet for vores forening i samarbejde med vicevæerten og er gået i gang med ansøgningsprocessen til at få optimeret vores varmekælder.