

År 2019 den 2. 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.
3. Bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af årsrapport, lovpligtig bilag 4 nøgletal og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Fordeling af overskud. Fastsættelse af andelskrone.
6. Godkendelse af foreningens vedligeholdelsesindsats i 2019.
7. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Det indstilles at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at samle foreningens 2 kassekreditter på hver 500.000 kr. til 1 kassekredit på 1 mio. kr. i Jyske Bank.
8. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2 nævnte.
9. Indkomne forslag.
  - a. Administrator foreslår at afskaffe andelsbeviserne. Det kræver at vedtægtens § 6.4. slettes og erstattes af følgende nye bestemmelse:  
*”Der udstedes eller transporteres ikke andelsbeviser i forbindelse med salg af andele, da det er købsaftalen der danner grundlag for overdragelsen af andelen, og indskud vil fremgå af købsaftalen, ligesom indskud også fremgår af foreningens årsrapport”*
10. Valg af bestyrelse og suppleanter.
11. Valg af revisor
12. Eventuelt

#### **Ad 1**

Formand Lisbeth Sørensen bød velkommen.

Som dirigent valgtes administrator Søren Kornum, By & Bolig. På spørgsmål fra Daniel Frithioff-Petersen bekræftede Søren Kornum, at den ordinære generalforsamling efter vedtægterne skulle afholdes senest 4 måneder efter et regnskabsårs udløb. Da ingen imidlertid ønskede at rejse indsigelse imod den forsinkede afholdelse af generalforsamlingen, konstaterede dirigenten at den kunne afholdes lovligt og var beslutningsdygtig, idet 48 andelshavere mødt, og der var afgivet 15 fuldmagt, så 63 ud af i alt 88 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Desuden deltog foreningens statsaut. revisor Tommy Nørskov fra Albjerg Revision

Der var efter udsendelsen af indkaldelsen indkommet 2 forslag til behandling under dagsordenens punkt 9: 1) Et forslag fra altanudvalget om, at der meddeles andelshaverne individuel tilladelse til at etablere altaner og/eller franske altaner enkeltvis til de enkelte boliger iht. det maksimalt tilladte ifølge Københavns Kommunes godkendelse, og 2) et forslag fra Lisbeth Brodin om mere information fra bestyrelsen til andelshaverne.

Som referent valgtes Lars Fisker

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

#### **Ad 2**

Referat fra den ordinære generalforsamling den 30. april 2018 godkendtes uden bemærkninger. Foreningens referater kan altid findes på [www.nemonline.nu](http://www.nemonline.nu)

#### **Ad 3**

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

Spørgsmål fra forsamlingen: Hvad er udviklingen mht. hjertestarter?

Der blev svaret at anskaffelsen af hjertestarter var sat i bero grundet mange projekter, men tages op snarest og det forventes at der er opsat en hjertestarter inden for overskuelig fremtid.

Bestyrelsen havde ikke yderligere kommentarer ud over det skrevne beretning.

Bestyrelsens beretning blev enstemmigt godkendt.

**Ad 4**

Statsaut. revisor Tommy Nørskov forelagde årsrapporten for 2018. Det er revisors vurdering, at rapporten udviser et retvisende billede af foreningens økonomi.

Revisor påtog sig fremadrettet at få rettet teksten "Ejendomsmægler" i note 7 om administrationsomkostninger til "Valuar"

Regnskabet udviste et overskud på kr. 1.045.000 og en egenfinansiering på ca. 85%. Revisor bemærkede, at reserven fra 2017 på 27.412.474 kr. på generalforsamlingen den 30.4.2018 blev forhøjet med 12,3 mio. kr., hvilket først har været muligt at vise i regnskabet for 2018. Forhøjelsen af reserven medførte et tilsvarende fald i egenkapitalen der i 2017 udgjorde 14.635.891 kr., men først har kunnet vises i regnskabet for 2018.

Foreningen havde modtaget ny handelsværdiurdering, der værdisætter ejendommen til 212,1 mio. kr., hvilket er en stigning på 7,5 mio. kr. i forhold til året før.

Årsregnskabet godkendtes enstemmigt.

Revisor forelagde herefter det lovpligtige bilag 4 om nøgletal med en bemærkning om at den eneste nye oplysning i bilaget i forhold til regnskabets nøgletal er punkt L1 om, om foreningen har en vedligeholdelsesplan eller ej.

**Ad 5**

Fordelingen af overskud og fastsættelse af andelskronens værdi blev underkastet grundig debat som mundede i fremsættelse 5 konkrete forslag til fastsættelse af ny andelsværdi:

- 1) En andelskrone på 922,04 med en forhøjelse af reserven på 5 mio. kr.
- 2) en andelskrone på 935,66 med en forhøjelse af reserven på 3 mio. kr.
- 3) en andelskrone på 945,87 med en forhøjelse af reserven på 1,5 mio. kr.
- 4) en andelskrone på 956,09 uden en forhøjelse af reserven.
- 5) En andelskrone på 975,70 med en nedsættelse af reserven på 12.712.474 kr.

Ved skriftlig afstemning forkastedes først forslag 5) om en andelsværdi på 975,70 med 43 stemmer imod, 18 for og 1 blank.

Ved skriftlig afstemning forkastedes dernæst forslag 4) om en andelsværdi på 956,09 med 33 stemmer imod, 28 for og 2 blanke.

Ved skriftlig afstemning godkendtes herefter forslag 3) om en andelskrone på 945,87 med 33 stemmer for, 28 imod og 2 blanke. Og dermed vedtaget med 945,87 og en forhøjelse af reserven med 1,5 mio. kr., der skulle afspejles i overskudsdispositionen. Med afgørelsen bortfaldt de 2 resterende forslag.

Da egenkapitalfastsættelsen, nøgleoplysningerne og andelsværdiberegningen ændredes ved beslutningen, blev revisor bedt om at udarbejde nyt regnskab for 2018, som kunne udsendes sammen med referatet.

**Ad 6**

Bestyrelsen er i gang med at indhente nye tilbud til istandsættelse af vaskekælder. Arbejdet forventes sat i gang i løbet af et par måneder.

Der afventes afslutning på vandudfordringerne i Tåsingegade. Men der må påregnes udgifter til etablering af fugtsikring af fundament til at forhindre vandindtrængningen i kældrene. Der pågår på nuværende tidspunkt forhandling med Københavns kommune om erstatning for påførte skader.

Ud over vandsagen, så forventer bestyrelsen at udgifterne i 2019 kan afholdes inden for den afsatte budgetramme på 300.000 kr.

I henhold til bestyrelsens analyser er det – på trods af lugt - sikkert at benytte barnevognsrummet.

Når vand/fugt-opgaven er afsluttet, påbegyndes lydisolering af værkstedet. Tilbuddene er modtaget og bestyrelsen er klar til at gå videre.

**Ad 7**

Revisor Tommy Nørskov forelagde bestyrelses forslag til budget for 2019, som var baseret på uændret boligafgift.

Generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at samle foreningens 2 kassekreditter i henholdsvis Nykredit og Jyske Bank på hver 500.000 kr. til 1 kassekredit på 1 mio. kr. i Jyske Bank.

Budget og bemyndigelse blev enstemmigt vedtaget.

**Ad 8**

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

**Ad 9**

**a. Vedtægtsændring § 6.4.**

Vedtægtsændringsforslaget til § 6.4 fra administrator om at afskaffe andelsbeviserne godkendes enstemmigt og endeligt.

**b. Altaner**

Dirigenten indledte behandlingen af altanudvalgets forslag med at beklage, at han på generalforsamlingen den 27.3.2017 havde forkastet principforslag om at tillade opsætning af altaner - som opnåede simpelt flertal ved afstemning - med henvisning til at forslaget krævede kvalificeret flertal. Dette var en fejl, da beslutningen rettelig kun kræver simpelt flertal efter foreningens vedtægt.

Indledningsvis præsenterede altanudvalget første del af sine i alt tre forslag om altaner, nemlig forslaget om, at der meddeles andelshaverne individuel tilladelse til at etablere altaner og/eller franske altaner enkeltvis til de enkelte boliger i henhold til det maksimalt tilladte ifølge Københavns Kommunes godkendelse.

Efter en nærmere debat med synspunkter for og imod blev det principielle forslag sat til skriftlig afstemning og vedtaget med 38 stemmer for, 23 imod og 1 der hverken stemte for eller imod. Det blev desuden aftalt, at når der foreligger konkret projektgodkendelse fra Københavns Kommune skal den forelægges en generalforsamling til endelig godkendelse, inden byggeri kan igangsættes.

Herefter præsenterede altanudvalget anden del af sine forslag, nemlig forslaget om, at altanprojektet finansieres ved, at foreningen optager et fastforrentet 30-årigt kontantlån med afdrag og fast rente. Ydelsen til lånet afholdes af de andelshavere, som får altan/fransk altan iht. Københavns Kommunes godkendelse.

Tilladelsen til at etablere altan/fransk altan sker i øvrigt på følgende vilkår:

A. Udgiften forbundet med etablering af altanerne finansieres ved, at foreningen optager f.eks. et 30-årigt realkreditlån med afdrag og fast rente. Lånet optages forud for projektets opstart (efter tilladelse fra kommunen).

B. Ydelsen på lånet betales af de andelshavere, der får altan/fransk altan, som et tillæg til boligafgiften i forhold til udgiften for den pågældende andelshavers altan/franske altan.

Denne betalingsmåde nødvendiggør en tilføjelse til foreningens vedtægts § 8, stk. 2. Når lånet er tilbagebetalt ved lånets udløb, nedskrives tillægget til boligafgiften.

C. Altanerne betragtes ikke som en individuel forbedring, men indgår i ejendomsværdien til gavn for alle andelshavere, uanset altan eller ej.

D. Altanerne vedligeholdes af andelsboligforeningen.

E. Der udfærdiges et tillæg med hver andelshaver, der får altan, med vilkår for anlægsarbejdernes udførelse og betaling, som skal underskrives af hver andelshaver, der ønsker altan forud for projektets opstart.

F. En tilføjelse til vedtægtens § 8, stk. 2, så en forhøjelse af boligafgiften for de andelshavere der får altan muliggøres (tilføjelse er fremhævet med understreget og kursiv):

(8.2) Boligafgiften fordeles indtil videre efter brutto kvadratmeter i henhold til generalforsamlingsbeslutningen i 2005. *Specifikke andele kan dog efter beslutning fra generalforsamlingen pålægges et tillæg til boligafgiften som forholdsvist betaling for ydelsen på realkreditlån som foreningen optager til brug for etablering af altaner/franske altaner i specifikke boliger. Betaler en andel et sådant tillæg til boligafgiften påvirker det ikke andelens andel af foreningens formue i henhold til § 6, og andelens indskud/lejeværdi ændres således ikke.*

Forslaget inklusive øvrige vilkår og vedtægtsændringen til § 8.2. behandledes og blev ved skriftlig afstemning vedtaget med kvalificeret flertal på 41 stemmer for, 18 stemmer imod og 1, der hverken stemte for eller imod.

Altanudvalget tredje del af forslagspakken bortfaldt efter anden del om finansiering, øvrige vilkår og vedtægtsændring var blevet godkendt

### c. Kommunikation fra bestyrelsen til andelshaverne

Forslag fra Lisbeth Brodin om mere kommunikation fra bestyrelsen til andelshaverne behandledes.

Formanden oplyste, at bestyrelsen ville bestræbe sig på at få gennemført kvartalsvis information til andelshaverne. Bestyrelsesinformationen fremsendes fremadrettet til Lisbeth Brodin, så hun kan publicere bestyrelsens informationer til de øvrige andelshavere. Personfølsomme informationer må ikke distribueres i nyhedsbrevene, da det vil være i strid med persondataforordningsloven.

Forslaget om kvartalsvise informationsbreve godkendtes.

### Ad 10

Der var genvalg til Gry Aarskov Sand, Julie Mørk-Hansen og Lars Fisker- alle for en 2-årig periode.

Som suppleanter genvalgte Stine Jørgensen og Kasper Engell Fausing for 1 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

Som suppleanter genvalgte Stine Jørgensen og Kasper Engell Fausing nyvalgte. Begge for 1 år.

### Ad 11

Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab genvalgte.

### Ad 12

Anke om at vise hensyn ved rygning, da der er flere der er voldsomt generet.

Nogle har meget svagt vandtryk og spørger om der er noget man kan gøre for at øge trykket. Bestyrelsen har undersøgt mulighederne og opsætning af trykpumpe er meget bekostelig, hvorfor vi ikke vælger denne løsning.

Opbevaring af effekter på fællesarealerne er fortsat et problem og nye sedler vil blive påsat om at effekterne vil blive fjernet efterfølgende.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet klokken 21.25

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

## Bestyrelsens beretning 2018/2019

Vi har i løbet af året skrevet en del omkring Tåsingegadesagen, hvor vi desværre efter fortovsprojektet har oplevet, at der er kommet vand ind i kældrene, hvor der er lagt nyt fortov. Det har været en yderst omsiggribende sag, der har trukket i langdrag og har krævet meget arbejde. Vi har både måtte inddrage vores administrationsfirma, ingeniørfirma og advokat. Det har været essentielt for bestyrelsen at få Kbh's kommune til at lave arbejdet om, så vi ikke på sigt endte med, at vandet ville skade vores bygning. Bestyrelsen og vores samarbejdspartneres tese har været, at de faskiner der er blevet lagt hele vejen langs Tåsingegade ikke var lavet ordentligt, så der ved større mængder nedbør sivede vand ind i vores kældre. Endvidere mente vi, at hældningen ind mod bygningen var lavet forkert, samt at der ikke var fyldt nok grus imellem brostenene, så regn hurtigt fandt vej ned til kældrene. Ydermere danner der sig en kæmpe sø af vand ved parkeringspladserne ud for Tåsingegade 58, hvor vi ligeledes mente, at faskiner samt hældning på vejen var lavet forkert. Da Kbh's kommune ikke anerkendte problemerne, tog vi sagen videre, og fik en uafhængig syns og skønsmand ud og lave nogle grundige undersøgelser af kældre, faskiner og fortov.

Med stor glæde kan vi meddele, at syns og skønsmanden var enig i vores vurderinger, og at faskiner, hældninger og fortov ikke er lavet efter forskrifterne. Derfor arbejder Kbh's kommune nu sammen med deres entreprenør for at lave projektet om. Langøgård vil ligeledes få lavet drænarbejde, kondensisolering og fugtspærre på det berørte stykke for at beskytte murene og sikre kældrene og bygningen mod vand.

Da sagen nu har været pågående over et langt stykke tid, og vi ved, at kældrene har været påvirkede af vand, har vi haft en ekspert ude og checke kældre, bærende fundamenter samt barnevognsrum og værksted for skader, svampe, råd m.m. Eksperten har udarbejdet en udførlig rapport, og når vi har modtaget denne og en handlingsplan fra Kbh's kommune, vil vi gå i gang med at udbedre i forhold til de givne anvisninger. Vi venter endvidere til, vi har fået den endelige vurdering af sagen, inden vi sætter akustikplader op i værkstedet.

Da vi ikke har været klar over, hvordan sagen økonomisk ville udvikle sig i kældrene og fortovet i Tåsingegade, har vi været tilbageholdne med at sætte for mange dyre projekter i gang, men nu går vi i gang med vaskekælderen, så rummet bliver sat helt i stand, og der kommer nye, bedre og mere miljøvenlige maskiner.

Der arbejdes også på at få et bedre indeklima i barnevognshuset, og vi har derfor også fået en indeklimatekspert til at kigge på barnevognsrummet, og vi går i gang med at få dette udbedret snarest i forhold til ekspertens anvisninger.

Derudover har der været et stort arbejde med at få fulgt op på ventelisterne efter, vi er begyndt at opkræve gebyr for at stå på venteliste nr.3 og 4.

Vi har holdt 5-årssyn af arbejdet på faldstammer og kloakker, og vi har fået udbedret fejl og mangler i henhold hertil.

På sidste års generalforsamling blev det besluttet, at der skulle arrangeres en arbejdsdag og den blev gennemført i efteråret, her blev der blandt andet opsat cykelpumper i cykelkældrene, ryddet op m.m.

Her i det sene forår og forsommeren vil vi lave en cykeloprydning i gården, så vi har plads til de cykler, der reelt er i brug. Herudover har vi lige som sidste år bestilt en forårsrengøring af hovedtrapperne, så vores fællesarealer kan forblive pæne og velholdte.

I vinter kom der et påbud fra Københavns Kommune om, at alt hvad der stod på hoved- og køkkentrapperne samt loft- og kælderarealerne skulle fjernes. Det er det blevet, og vi kan kun opfordre alle til at blive ved med at holde det frit.

Beboerrummet mangler nu kun lampeopsætning og en ekstra fase fra at være helt færdigt, selvom flere beboere allerede i årets løb har haft glæde af at bruge beboerrummet.

Ved hoveddørene har vi indenfor fået opsat skinner til el-ledningerne, så vores indgangspartier nu ser bedre ud.

Sommerfesten blev afholdt i det skønneste sommervejr, og det var stadig muligt at grille, inden tørken for alvor satte i gang.

Lysene på gårdens juletræ blev vanen tro tændt med sang, gløgg og julesmåkager dagen før første søndag i advent.

I år var der to fastelavnstønder til fastelavn, så både børn og voksne slog katten af tønden.

I løbet af maj vil der komme en 5-års gennemgang med en repræsentant fra Københavns Kommune, fordi vi fik tilskud til renoveringen af vinduerne m.m. Senere vil der komme en alm. 5-års gennemgang.

Bestyrelsen april 2019

# 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.”

## Lars Peter Fisker

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-15 08:15:32Z

NEM ID 

## Lars Peter Fisker

### Referent

Serienummer: PID:9208-2002-2-721650411997

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-15 08:15:32Z

NEM ID 

## Lisbeth Sørensen

### Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-718520030396

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-16 13:58:13Z

NEM ID 

## Søren Kornum

### Dirigent

På vegne af: By & Bolig Administration APS

Serienummer: CVR:30587766-RID:65336022

IP: 158.248.xxx.xxx

2019-06-17 07:18:09Z

NEM ID 

## Julie Therese Mørk-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-360393926071

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-06-20 05:30:25Z

NEM ID 

## Erik Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-135809367169

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-24 16:21:36Z

NEM ID 

## Line Gry Aarskov Sand

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-926537007990

IP: 212.237.xxx.xxx

2019-06-24 19:28:30Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 73NZ4-T056E-EDEGV-ND3EH-4C6KL-6MZLE

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](mailto: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>