



År 2011 den 27. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Langøgård. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetællere.
2. Protokol fra seneste generalforsamling
3. Bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Fordeling af overskud og fastsættelse af andelskrone.
6. Gennemgang af ejendommens vedligeholdelsesbehov v/Peter Jahn & Partnere A/S
7. Beslutning om iværksættelse af de vedligeholdelsesarbejder, som der på generalforsamlingen er flertal for, samt finansiering heraf. Bestyrelsens prioriterede aktivitetsoversigt er vedlagt.

Bestyrelsen foreslår at arbejderne ENTEN finansieres med 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag ELLER med CIBOR-obligationslån med renteloft. Valget må afhænge af det aktuelle renteloft, der er i spil, og hvad der herefter er mest fordelagtigt. Bestyrelsen vil dog under ingen omstændigheder foreslå en lånetype, der stiller foreningen ringere end et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag.

Ved godkendelsen af forslaget bemyndiges bestyrelsen samtidig til at vælge lånetype og underskrive alle for låneoptagelsen nødvendige dokumenter.

8. Budget for kommende regnskabsår.
9. Fastsættelse af gebyr for det i § 15 stk. 2. nævnte.
10. Indkomne forslag:
 - 10.1. Bestyrelsen foreslår at opsige YouSee.
 - 10.2. Bestyrelsen foreslår at ændre vedtægtens § 28.2 så der er mulighed for at nedsætte antallet af bestyrelsesmedlemmer med 1 person. Forslaget til ny bestemmelse lyder: "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"
11. Valg af bestyrelse og suppleanter
12. Valg af revisor.
13. 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 30 andelshavere. Der forelå endvidere 5 fuldmagter, så 35 ud af i alt 88 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Der var ikke indkommet yderligere forslag til behandling under dagsordenen punkt 10.

Julie Therese Mørk-Hansen blev valgt til referent.

Lone Sørensen og Dorte Qvortrup Geisling/Dorte Jensen blev valgt til stemmetællere.

Ad. 2:

Referat fra den ordinære generalforsamling den 15.4.2010 godkendtes.

Ad. 3:

Formand Lisbeth Sørensen forelagde bestyrelsens beretning suppleret af de øvrige bestyrelsesmedlemmer. Beretningen forelå skriftligt og er vedhæftet referatet.

Formanden indledte med at orientere om 3 dødsfald i foreningen siden sidste generalforsamling. Det var Svend Aage Nielsen, Eva Kim Pforr-Weiss og John Højby.



Der blev spurgt til udfaldet af mødet med glarmesteren. Det var næstformand Gry Aarskov Sand, der havde gennemgået ejendommen med glarmesteren, og hun var ikke til stede. Bestyrelsen vil hænge et nyhedsbrev op i opgangene med svar på spørgsmålet. Ellers var der ingen kommentarer.

Bestyrelsens beretning blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad 4:

Revisor Henning Ingemann Jensen, Ernst & Young A/S, forelagde årsrapporten for 2010, som udviste et overskud på 316.694 kr. Resultatet var ca. 132 t.kr. mindre end budgettet.

Han fortalte, at der var kommet en ny måde at opstille regnskabet på således, at det var nemmere for andelsboligforeninger, at sammenligne regnskaber indbyrdes og at analysere regnskaberne for bankerne i forbindelse med lånoptagelse.

Det blev bemærket at udgiften til viceværtsfirma var blevet efterreguleret med 216 t. kr. og at vedligeholdelsesforbruget havde været ca. 100 t.kr. lavere end forventet, samt at foreningen havde behov for at have en kassekredit på 500 t.kr.

Regnskabet gav i øvrigt ikke anledning til bemærkninger.

Regnskabet for 2010 godkendtes og bestyrelsens bemyndigedes til at indgå aftale med bank om kassekredit på op til 500.000 kr.

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. 4.710.146 kr.

Ad 6:

Besøg fra Peter Jahn og Partner A/S ved Anne Karina Poulsen. Hun gennemgik renoveringsplanerne for de to blokke, som var udsendt som bilag til generalforsamlingens dagsorden. Bilaget er vedhæftet referatet.

Det er tale om samlede arbejder til rør, kloaker, el-installationer, isolering, tag-, vindues- og facadereparation for i alt ca. 4.550.000 kr.

Ad 7:

Bestyrelsen vil gerne i gang med blok 1 i indeværende år.

Der blev diskuteret, hvorvidt faldstammerne skulle med i blok 1, eller om de var skiftet. Hverken bestyrelsen eller PJ & P vidste helt konkret, hvordan det stod til med faldstammerne. Lisbeth mente, at der var muligt, at der var nogle stykker, der var skiftet.

Vedrørende økonomi gjorde Jonas Karker opmærksom på, at der er afsat en økonomisk buffer til vedligeholdelsesprojektet.

Der blev spurgt til, hvorfor kloakkerne skal skiftes/laves igen, da de er lavet indenfor en nyere årrække? Det blev forklaret, at kloaksystemet ikke skal skiftes, men renoveres. Der er blindgyder i kloaksystemet, da de ikke er lavet ordentligt. Det er blandt andet derfor, vi nu har fået et firma som PJ & P, til at sikre at arbejdet udføres ordentligt.

Wise-trapssystemet til at bekæmpe rotter med blev forklaret.

Nogle mente, at projektet var for dyrt, andre mente, at vi på sigt ville kunne spare penge på eksempelvis varme. Jonas Karker talte om, at der sker en general stigning på forbruget og driften. At det på længere sigt var bedre at ordne ejendommen, inden den går i forfald end at reparere noget, der er gået i forfald.

Vi gik til anonym afstemning, om bestyrelsen kunne få generalforsamlingens opbakning til at gå videre med projektet og optage lån dertil. Forslaget blev vedtaget med 34 for og 1 imod.



Bestyrelsen fik bemyndigelse til at optage midlertidig byggekredit på op til 4,6 mio. kr. og endelig finansiering med kreditforeningslån samt til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

Ad 8:

Bestyrelsen foreslog en huslejestigning på 10 %. Der var nogle kommentarer imod stigningen.

Søren Kornum udtrykte, at det ville være en god idé med en stigning.

Vi gik til anonym afstemning. Huslejestigningen på 10 % blev vedtaget med 29 stemmer for og 6 imod med ikrafttræden den 1. juni 2011.

Ad 9:

Søren Kornum, BY & BOLIG, oplyste at gebyret for at udarbejde overdragelsesdokumenter er kr. 2.800,00, hvilket beløb nu skal tillægges moms på 700 kr. Gebyret andrager herefter 3.500 kr. inkl. moms, hvilket blev vedtaget.

Ad 10.1:

Bestyrelsen ønskede at opsig samarbejdet med YouSee, fordi de har en opsigelsesperiode på 2 år. Derudover mente bestyrelsen, at foreningen blev misinformeret om prisen, da youSee-forslaget blev vedtaget, fordi gebyret for CopyDan ikke var medregnet i prisen, sådan som det havde været vant til det med ComX.

CopyDangebyret vil blive fordelt ligeligt mellem alle andelshavere.

Bestyrelsen ønskede at opsig abonnementet for at kunne indhente reelle tilbud fra andre leverandører og eventuelt helt at opgive sløjfesystemet, så hver enkelt andelshaver selv kunne vælge. En del af forsamlingen var imod bestyrelsens forslag og mente samtidig, at det ikke kunne være lovligt med en så lang bindingsperiode.

Forslaget kom til afstemning og blev ikke vedtaget. Der var 19 der stemte imod forslaget, 13 der stemte for forslaget og 3 blanke stemmer.

Ad 10.2:

Bestyrelsen ønskede en vedtægtsændring, således at man på hver generalforsamling kunne vælge, om man ville have 5 eller 6 medlemmer i bestyrelsen. Bestyrelsen mente, at når meget af foreningens arbejde varetages af en administrator, så vil det være passende med én mindre i bestyrelsen, men med mulighed for en ekstra hånd, hvis der er behov for det.

Nogle af de tilstedeværende ønskede, at man kun skulle have 5 bestyrelsesmedlemmer i bestyrelsen. Men vi stemte om bestyrelsens forslag.

Forslaget blev vedtaget med 24 stemmer for, 9 imod, 2 blanke og går videre til 2. behandling på førstkommande generalforsamling.

Ad 11:

Formand Lisbeth Sørensen og bestyrelsesmedlem Julie Mørk-Hansen var ikke på valg

Gry Arskov Sand blev genvalgt, og Jonas Karker blev valgt som bestyrelsesmedlem i stedet for suppleant.

Anne Louise Rosenfeldt Larsen og Tomas Dam Vestergaard blev nyvalgt til bestyrelsen

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Lisbeth Sørensen	1 år
Næstformand	Gry Arskov Sand	2 år
Bestyrelsesmedlemmer	Jonas Karker	1 år
	Anne Louise Rosenfeldt Larsen	2 år
	Tomas Dam Vestergaard	2 år
	Julie Mørk-Hansen	1 år



Kristina Kohn blev valgt som 1. suppleant, og Mikkel Adriansen som havde ønsket at fratræde som bestyrelsesmedlem, blev valgt som 2. suppleant.

Ad 12:

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

Ad 13:

Lone Sørensen kritiserede vilkårene for genudlejning af viceværtlejlighed og mente, at lejeren havde krav på at overtage lejligheden nystandsatsat. Bestyrelse og administrator oplyste, at lejlighedens genudlejning var sket indenfor lejelovens rammer.

Opgangsdørene låser ikke ordentlig Bestyrelsen vil se nærmere på det.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordenen var udtømt, og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.30

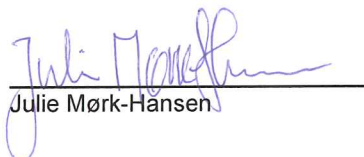
København Ø, den 27.4.2011


Lisbeth Sørensen, formand

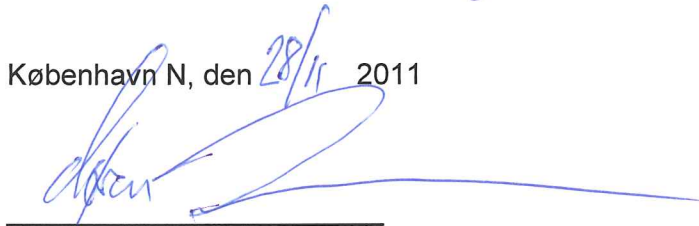

Jonas Karker


Anne Louise Rosenfeldt Larsen



Tomas Dam Vestergaard


Julie Mørk-Hansen

København N, den 28/4 2011


Søren Kornum, dirigent

København N, den 28.4.2011


Julie Mørk-Hansen - referent

Bestyrelsens beretning for året 2010/2011

Så er endnu et år gået i Langøggaards Andelsboligforening. En vigtig kommentar fra sidste generalforsamling var, at man ønskede mere information fra bestyrelsen. Dette ønske har vi prøvet at efterkomme og har, når noget nyt/vigtig information forekom, sat en seddel op i opgangene.

Der var ikke gået lang tid efter genrealforsamlingen, før bestyrelsen blev bekendt med nogle uoverensstemmelser i regnskabet med vores daværende viceværtsfirma. Vi dykkede lidt ned i sagen og det forekom, at viceværtsfirmaet havde dobbeltfaktureret for et stykke udført arbejde og de ville samtidig ikke vedkende, at der var lavet en fejl eller give en fornuftig forklaring. Da det samtidig viste sig, at de havde forfalsket en mail, så havde bestyrelsen ikke længere tiltro til firma, og vi fandt os nødsaget til at opsigte samarbejdet med det samme. Men det skulle vise sig, at det ikke var helt slut, for vi modtog en regning på trappevask igennem hele vores kontraktperiode, som vi åbenbart aldrig havde betalt til. Det var en fejl fra viceværtsfirmaets side, at de aldrig havde opkrævet for trappevask, men der var ikke noget at gøre, vi måtte betale ved kasse ét. Det var naturligvis rigtig ærgerligt, men vi måtte bare komme videre. Sket er sket.

Så efter grundig research har vi fået os et nyt viceværtsfirma. Vi startede med at bede dem om at lave en hovedrengøring af trapperne, så vi kunne komme snavset til livs, og vi synes, at de blev rigtig flotte. Desværre har den hårde vinter efterladt sine spor på trapperne, så vi holder trappevaskeren i ørerne, så trapperne bliver ved med at være flotte. Herudover er vi meget tilfredse med vores nye vicevært, der er yderst pålidelig, hvilket vi har vægtet højt efter erfaringerne med den sidste vicevært.

En anden af årets store opgaver har været at komme vores ubudne gæster til livs. Rotterne har desværre, som mange andre steder, været et rigtig kedeligt problem. Men men men, vi har fået sat Wise Traps op, som er en fælde, hvor små spyd spidder rotten, hvorefter rotten bliver skyllet videre ud i systemet, og på den måde kommer vi af med rotterne uden brug af gift. Vi har investeret i 2 permanente Wise Traps og har herudover lejet 3, da de er vældig dyre. Fælderne har virket, det har vinteren naturligvis også, og nu ser det ud til at gå den rigtige vej, hvilket vi kan se på Wise Trap rapportererne, men vores kloakker trænger desværre stadig til at blive ordnet.

Yderligere et stort projekt i år har været at få udskiftet vores nøglesystem samt opgradere sikkerheden overalt i ejendommen. Sammen med et låsefirma har vi gennemgået hele ejendommen og fået udskiftet cylindere, låse, slutblik samt justeret slutblik andre steder. Sikkerheden er således blevet kraftigt forbedret både på hovedtrapper og køkkentrapper imod en anden slags ubudne gæster end de førnævnte. En længe ønsket opgradering af porten på Tåsingegade er ligeledes blevet udført, så porten er automatisk fra indersiden.

I starten af april d.å. har vi gennemgået ejendommen med en erfaren glarmester for at få et godt overblik over vores vinduers forfatning. Dette er gjort med henblik på at kunne træffe en bedre beslutning i forhold til, hvad der vil være den bedste løsning for vores vinduer i fremtiden.

For at undgå fejl som med den økonomiske fadæse med viceværts firmaet, har vi udarbejdet et internt system til økonomirapportering, så vi i bestyrelsen hele tiden er orienteret om vores økonomi. På den måde vil en ny bestyrelse hurtigt kunne danne sig et overblik over foreningens økonomi.

Vi har haft besøg af bygningsrådgivningsfirmaet Peter Jahn og Partner, og vi påtænker snarest at påbegynde det store arbejde med renovering af vores ejendom, derfor er Peter Jahn og Partner inviteret til generalforsamlingen.

I sensommeren blev foreningens lejebolig lejet ud til en af foreningens beboer efter lodtrækning. Der kom nyt badeværelse i lejligheden og i køkkenet blev der lagt en ny bordplade med håndvask og nyt køl/frys samt komfur. Derudover blev der foretaget en grundig rengøring af lejligheden.

I årets løb har vi måtte sige farvel til to af bestyrelsens medlemmer, Louise Thatt og Erling Adrian som er flyttet fra foreningen, i stedet for er vores to suppleanter indtrådt i bestyrelsen, Kristina Kohn og Jonas Karker.

Som de fleste nok har opdaget, og de fleste med en formentlig meget stor skuffelse, blev sommerfesten ikke til noget. Det var rigtig ærgerligt, men i år skal den nok komme op at stå, og det bliver i juni måned. Til gengæld fik vi arrangeret en mindre begivenhed i gården dagen før 1. Advent, i forbindelse med at juletræet skulle tændes. Vi tændte juletræet og sang et par sange og bagefter lunede vi os i beboerrummet med gløgg og æbleskiver. Succesen blev gentaget til fastelavn, hvor vi slog katten af tønden. Først slog børnene godt til den ophængte trætønde og væltede sig, da bunden var slået ud, over et sand mekka af slik, klementiner og rosiner. Dernæst var det de voksnes tur til at slå katten af tønden. Til stor overraskelse var køen længere end børnenes, men vi var dårligt kommet i gang, før en beboer med fuld kraft slog til tønden og battet gik i to stykker, pludselig var det ikke så nemt for de voksne at slå tønden ned, men den kom dog ned til sidst og i tønden var der ølbilletter, som kunne indløses i beboerrummet. Efter fastelavnsboller og varm kakao var der leg for børnene inden, vi takkede af for denne gang. Alt i alt har det været rigtig hyggeligt at mødes i gården, som man har gjort det førhen. Vi håber på en rigtig hyggelig sommerfest til juni.