

Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2026

Mandag den 20. april 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Langøgård med en dagsorden iht. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Niels Steensens Grundskole og Gymnasium, 2100 København Ø

Tilstede var 48 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 54 stemmer (ud af 88) .

Foreningens formand Gry Aarskov Sand bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent, referent og stemmetællere

Lars Thorsager blev valgt som dirigent og Erik Lennart Petersen som referent – begge fra By&Bolig.

Som stemmetællere blev Lisbeth Brodin og Gitte Brylle valgt.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer, samme medarbejderne og samme telefonnumre.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Protokol fra seneste generalforsamling.

Referatet fra generalforsamlingen i 2025 blev enstemmigt godkendt



AB Langøgård

Ad 3 – Bestyrelsens beretning

Formand Gry Aarskov Sand aflagde følgende 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 vandør 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.

AB Langøgård

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

Vi har i samarbejde med gårdlauget indkøbt to nye bordebenkesæt 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 viceværten 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.



AB Langøgård

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 viceværten og er gået i gang med ansøgningsprocessen til at få optimeret vores varmekælder.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 4 - Årsrapport

Foreningens revisor Lissen Fagerlin Hammer gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Hun oplyste, at årets resultat var et overskud på 488.092 kr., som efter betaling af afdrag på realkreditlån med 938.866 kr. endte med likviditetsunderskud på 432.821 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 – Fastsættelse af andelskrone

Dirigenten informerede om at andelskronen var afhængigt af behandlingen af forslag 3, hvor bestyrelsen foreslog, at foreningen skulle udtræde af fastfrysningensordningen. Derfor blev dette forslag gennemgået og vedtaget først (se forslag 3).

Herefter blev **andelskronen fastsat til 1.174,81** (sidste år: 1.134,45).

Ad 6-7 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften vil stige med 3,5 % fra den 1. juni 2026, ligesom det var udarbejdet under forudsætning af, at bestyrelsens forslag om omlægning af foreningens sidste lejelejlighed til andelslejlighed ville blive vedtaget. Derfor blev forslaget behandlet før godkendelsen af budgettet (se forslag 2). Med disse forudsætninger var der budgetteret med et likviditetsunderskud på 127.021 kr.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.



AB Langøgård

Ad 8 – Fastsættelse af gebyr

Foreningens nuværende handelsgebyr efter vedtægtens § 15, stk. 2, blev fastsat uændret til 2.800 kr.

Ad 9 - Forslag

Følgende forslag var til behandling:

Forslag 1 – Vedtægtsændring vedrørende autoriseret VVS-leverandør

Dette forslag om præcisering af vedtægtens §9 blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 flertal blandt de fremmødte på generalforsamlingen i 2025, men da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte andelshavere, skulle forslaget tages til endelig afstemning på denne generalforsamling.

Forslaget vedrørte følgende to tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 9 Vedligeholdelse

9.7 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

§ 10 Forandringer

10.8 (Tilføjelse) Undtaget for ovenstående godkendelseskrav er simpelt VVS-arbejde som f.eks. udskiftning af armatur, perlator, håndvask og lignende. Arbejdet skal dog altid udføres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning og under hensyntagen til §10.7. Ved tvivlstilfælde skal bestyrelsen spørges inden arbejdet iværksættes.

Forslaget blev **enstemmigt og endeligt vedtaget**.

Forslag 2 – salg af sidste lejebolig

Bestyrelsen foreslog, at foreningen omdanner lejligheden Tåsingegade 62, 1. tv. til en andelslejlighed. Lejligheden er foreningens sidste udlejningslejlighed og foreningen vil herefter kun bestå af andelslejligheder. Det betyder, at foreningen ikke vil blive skattepligtig fremover og der i forbindelse med salget vil være en ophørsbeskatning.

Lejlighedens andelsværdi er 1.780.080 kr. inden vurdering af fejl og mangler som forventes. Ophørsbeskatningen kan efter revisors beregning udgøre 233.000-672.000 kr., som fratrækkes foreningens fortjeneste ved salg.

Opgørelse af fortjeneste ved frasalg:

	<u>Offentlig vurdering:</u>	<u>Valuarvurdering:</u>
Andelsværdi:	1.780.080	1.780.080
Ophørsbeskatning:	-233.000	-672.000
Fortjeneste	1.547.080	1.108.080



AB Langøgård

I dag får foreningen 4.294,07 kr. pr. måned i leje. Svarende til en årlig lejeindtægt på 51.528,80 kr. Fremover vil foreningen i stedet opkræve boligafgift for den pågældende lejlighed og således få en årlig indtægt på 41.637,45 kr.

Hvis forslaget vedtages, vil vedtægtens § 53, stk. 5 (se nedenfor) som konsekvens blive slettet:

(3.5) Lejligheden Tåsingegade 62, 1. tv er den sidste lejelejlighed i foreningen. Lejligheden må ikke sælges som andelslejlighed, men skal primært anvendes som funktionærbolig for foreningens ejendomsfunktionær. I tilfælde af, at foreningen vælger at have en ejendomsfunktionær, som ikke er bosat i foreningen, kan funktionærboligen lejes ud på almindelige vilkår i forhold til Lejeloven.

Bestyrelsen begrundede og uddybede forslaget, som derefter blev sat til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt, men kun **foreløbigt vedtaget**, da der ikke var 2/3 fremmødte stemmeberettigede. Forslaget skal derfor vedtages endeligt på en snarlig ekstraordinær generalforsamling.

Forslag 3 – udtrædelse af fastfrysningensordning af valuarrapport

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om at udtræde af fastfrysningensordningen og anvende ny valuarvurdering pr. 31. december 2025.

Foreningen har i dag en fastfrosset valuarvurdering på 223.000.000 kr. Den nye valuarvurdering pr. 31. december 2025 udgør 243.250.000 kr.

Hvis foreningen vælger at træde ud af fastfrysningensordningen, skal der fremover udarbejdes en valuarvurdering for fastsættelse af andelsværdien. En sådan vurdering gælder i op til 42 måneder og udgiften til dette udgør aktuelt ca. 18.000 kr.

Bestyrelsen motiverede forslaget med, at man havde været i fastfrysningensordningen siden 2020 bl.a. for at spare foreningen for udgiften til en årlig valuarvurdering. Reglerne nu er blevet ændret, netop så man kan nøjes med at få lavet en fuld vurdering hvert tredje år, for i stedet i de mellemliggende år at nøjes med at få lavet et vurderingsnotat med en dagsværdi, som er et lovkrav for revisor. Desuden er værdien af lejlighederne steget, hvorfor det syntes som et passende tidspunkt at få et mere retvisende billede af lejlighedernes reelle handelsværdi.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



AB Langøgård

Forslag 4 – bedre adgang og sikker opbevaring af elcykler

Annelise Mørup Sand, Marianne Fausing og Kasper Fausing foreslog følgende, som Kasper Fausing præsenterede for generalforsamlingen:

”Flere andelshavere i foreningen har elcykler eller cykler, som repræsenterer en væsentlig værdi. Elcykler vejer ofte 20–30 kg, og det er derfor meget svært – og i nogle tilfælde umuligt – for nogle andelshavere at bære dem op og ned til cykelkælderen. Mange andelshavere vælger derfor at stille cyklerne i gården. Her er der desværre ikke et forsvarligt sted, hvor cykler kan låses fast til et fastmonteret stativ eller lignende. Vi har oplevet flere indbrud og tyverier af cykler. Jeg har personligt fået stjålet to cykler.

Der er tidligere (i 2022) blevet gjort opmærksom på problematikken, og det er blevet foreslået, at barnevognsrummet blev anvendt mere formålstjenligt, idet store dele af barnevognsrummet ikke altid bruges til barnevogne og klapvogne – ligesom det ofte anvendes til opmagasinering af barnevogne, som ikke længere anvendes. Hvis barnevognsrummet ikke kan anvendes, bør et alternativ overvejes, således at cyklerne kan låses forsvarligt fast og samtidig kan stå i læ for vind og vejr.

Hvorfor er det nødvendigt?

- Elcykler er væsentligt tungere end almindelige cykler.
- Mange beboere kan ikke løfte en elcykel sikkert ned i kælderen.
- Når cykler står i gården uden mulighed for fastlåsning, øges risikoen for tyveri.
- Et sikkert og tilgængeligt sted til elcykler vil gavne både børnefamilier, ældre og andre beboere.

Bestyrelsen bedes undersøge og indhente tilbud på en af følgende tre løsninger:

Mulighed 1 – Etablering af rampe/skinne til cykelkælderen

Der etableres en permanent cykelrampe eller skinne langs trappen til cykelkælderen, så elcykler lettere og mere sikkert kan trækkes op og ned fra kælderen.

Mulighed 2 – Delvis omdannelse af barnevognsrummet

En del af barnevognsrummet reserveres til elcykler, så der stadig er plads til barnevogne og klapvogne. Eksempelvis ved tydelig afmærkning.

Mulighed 3 – Etablering af udendørscykelskur med mulighed for sikring af el- og cargocykler

Der etableres et eller flere cykelskure i stil med naboejendommen, således at kapaciteten for cykelparkering og den samlede sikkerhed forstærkes.

Generalforsamlingen stemmer om følgende:

Hvilken af overstående muligheder skal bestyrelsen – eventuelt i samarbejde med gårdlauget – undersøge nærmere og på sigt arbejde for at implementere?”

Efter Kaspers præsentation fortalte bestyrelsen, at den er imod en omdannelse af barnevognsrummet, da der er stort behov for plads til netop barnevogne dernede. Bestyrelsen har arbejdet meget på, at optimere barnevognsrummet for at få de resterende barnevogne væk fra opgangene. Til gengæld er der et oplagt område bag barnevognsrummet, som kan bruges, men som dog er ”udfordret” af, at det er naboforeningen, der ejer det. Bestyrelsen har en plan om at nedsætte permanente holdere i jorden, når der i forlængelse af kloakprojektet skal lægges ny belægning i gården. Der blev spurgt til tidshorizonten, og bestyrelsen svarede, at når den kommende ekstraordinære generalforsamling er overstået og lejelejligheden er blevet solgt, har foreningen pengene til at gå videre med kloakeringsprojektet, osv. Tidshorizonten vil være 2-3 år.



AB Langøgård

Der blev på baggrund af bestyrelsens orientering om projekterne i gården stillet følgende ændringsforslag: Bestyrelsen får bemyndigelse til at indarbejde cykelparkering af el- og cargocykler i en helhedsløsning i gården.

Det ændrede forslag blev herefter **enstemmigt vedtaget**

Ad 10-11 – Valg

På denne generalforsamling var formand Gry Aarskov Sand, bestyrelsesmedlem Fie Heise, samt suppleanterne Amina Chandøn og Steen Lind Nielsen på valg. Alle fire blev genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Gry Aarskov Sand	på valg i 2028
Næstformand	Lars Fisker	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Fie Heise	på valg i 2028
Bestyrelsesmedlem	Stine Rubek Jørgensen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Julie Mørk Hansen	på valg i 2027
1. Suppleant	Amina Chandøn	på valg i 2027
2. Suppleant	Steen Lind Nielsen	på valg i 2027

Som revisor blev revisionsfirmaet Albjerg genvalgt.

Ad 12 - Eventuelt

En andelshaver spurgte om man måtte spare op i foreningen til vedligeholdelse (f.eks. af vinduer, karnapper og bagtrapper)? Formanden svarede, at foreningen ikke har en opsparing, men at salget af lejelejligheden vil kunne finansiere flere af de fremtidige projekter, så foreningen undgår at tage lån. Samtidig er der i budgettet vedtaget en stigning på boligafgiften, ligesom det overvejes at sætte boligafgiften lidt mere op til næste år.

En andelshaver spurgte om det så ikke ville være en god idé at sætte boligafgiften op med 6 % allerede i år, hvortil bestyrelsen svarede, at budgettet jo allerede var vedtaget, men at det var godt at høre, at der vil være villighed til at lade boligafgiften stige til næste år også.

Bestyrelsen oplyste at ventelisterne i bogform bliver udfaset, så alt bliver digitaliseret.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:26.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.byogbolig.com/forening/langogard/>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og mindst den tegningsberettigede bestyrelse ---
Lars Thorsager (dirigent) samt Gry Aarskov Sand (bestyrelsesformand), Lars Fisker (næstformand),
Fie Heise (bestyrelsesmedlem), Stine Rubek Jørgensen (bestyrelsesmedlem) og Julie Mørk Hansen (bestyrelsesmedlem)



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.”

Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-29 16:06:04 UTC



Lars Peter Fisker

Bestyrelsesnæstformand

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

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-29 16:22:15 UTC



Julie Therese Mørk-Hansen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 73d951d8-c9a5-4ceb-8d7c-5307edaf23de

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-29 18:58:40 UTC



Fie Heise

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 66db9485-102a-48c4-ace0-c6678b89e9d5

IP: 109.198.xxx.xxx

2026-04-30 05:38:59 UTC



Stine Rubek Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 10bbfd10-23cd-44f7-803c-dd71f6146e7b

IP: 87.49.xxx.xxx

2026-04-30 06:59:57 UTC



Lars Thorsager Jensen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: f48cd4f4-5eb9-49f5-971a-9d338fde2b22

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-04-30 08:21:12 UTC



Penneo dokumentnøgle: PES6K-702L3-H3288-Z54JP-18VT3-4A1TV

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.