



År 2013 den 30. april 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 af den foreløbigt godkendte vedtægtstilføjelse til § 3.6 fra den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2013.
- 9) 2. behandling af den foreløbigt godkendte vedtægtstilføjelse til § 13.4 fra den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2013.
- 10) Godkendelse af vinduesprojekt
- 11) Valg af TV-udbyder.
- 12) Valg.
- 13) Valg af revisor.
- 14) Eventuelt

Ad. 1:

Formand Lisbeth Sørensen bød velkommen.

Søren Korum, BY & BOLIG, blev valgt til dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig. I generalforsamlingen deltog 40 andelshavere. Der forelå endvidere 7 fuldmagter, så 47 ud af i alt 88 andelshavere var repræsenteret på generalforsamlingen.

Andelshaveren fra Tåsingegade 58, 3. tv. oplyste, at han længe inden fristen for fremsendelse af forslag med mail havde bedt bestyrelsen om at få taget et forslag om gasstikledninger op til behandling på generalforsamlingen. Men da proceduren for fremsendelse af forslag ikke havde været benyttet i dette tilfælde, var forslaget aldrig blevet udsendt til andelshaverne. I stedet aftaltes det, at andelshaveren kunne redegøre for sit forslag under dagsordenens punkt 14. Eventuelt.

Et forslag om altaner var ligeledes indsendt forkert, og da forslagsstillerne ikke var til stede på generalforsamlingen, besluttedes det ikke at behandle emnet.

Julie Therese Mørk-Hansen blev valgt til referent.

Kim Nørgaard Nielsen, Michael Kliche og Stine Jørgensen blev valgt til stemmetællere

Ad. 2:

Referaterne fra den ordinære generalforsamling den 19. marts 2012 og den ekstraordinære generalforsamling den 15. januar 2013 godkendtes.

Der blev gjort opmærksom på, at referater altid kan findes på foreningens side på hjemmesiden www.nemonline.nu. Et medlem bad om at referaterne blev offentliggjort på foreningens egen hjemmeside.

Ad. 3:

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

Et spørgsmål om uvarslet nedtagning af ulovligt loft ved faldstammeudskiftningen tages til behandling i byggeudvalget.

Bestyrelsens beretning godkendtes enstemmigt uden bemærkninger.



Ad 4:

Søren Kornum, By & Bolig, forelagde årsrapporten for 2012, som udviste et overskud på 1.084.087 kr.

Preben Wallin spurgte om de enkelte andelshavere kunne få skattefradrag for deres forholds- mæssige andel af foreningens renteudgifter. Dirigenten kunne oplyses at det ikke var muligt, fordi andelshaverne ikke personligt hæftede prioritetsgælden.

Regnskabet for 2012 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 sikkerhedsre- serve på ca. 3.403.362 kr.

Ad 6:

Søren Kornum forelagde bestyrelsens forslag til ordinært drifts- og likviditetsbudget for 2013, dvs. et budget uden konsekvenserne af en beslutning om at foretage vinduesudskiftning som senere ville komme til behandling under dagsordenens punkt 10.

Der var i det ordinære drifts- og likviditetsbudget for 2013 forudsat uændret boligafgift.

Søren Kornum kunne oplyse, at prioritetsrenterne efter rentetilpasningen pr. 1.4.2013 ville komme til at andrage 552 t.kr. i stedet for det viste beløb på 540 t.kr., og at afdragene på prio- ritetslånene ville komme til at andrage 835 t.kr. i stedet for det viste beløb på 802 t.kr. Som føl- ge af justeringerne anslås likviditetsoverskuddet at falde til 272 t.kr.

Budgettet for 2013 uden boligafgiftsstigning godkendtes enstemmigt

Ad 7:

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

Ad 8:

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt og endeligt den foreløbigt godkendte tilføjelse i vedtægtens § 3.6. Ordlyden af bestemmelsen er følgende:

"Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervs- andelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktions- dagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15."

Ad 9:

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt og endeligt den foreløbigt godkendte tilføjelse i vedtægtens § 13.. Ordlyden af bestemmelsen er følgende:

"Før en overdragelse, udføres et el-tjek af lejligheden af foreningens sædvanlige benyttede elektriker. Halvdelen af el-tjek betales af sælger og halvdelen af el-tjek betales af køber. Even- tuelle konstaterede ulovligheder betales af sælger. Konstaterede ulovligheder skal udbedres inden overdragelsen af boligen til køber. Dokumentation for udbedringen i form af udførlig be- skrevet regning fra elektrikerens forevises bestyrelsen og udbedringen godkendes af bestyrel- sen inden en overdragelse af boligen til køber. Såfremt sælger ikke har udbedret ulovlige el-



installationer inden overdragelsen til køber, kan bestyrelsen tilbageholde et passende beløb indtil arbejdet er udført."

Ad 10:

Arkitekt Thorkil Brodersen forelagde forslaget til byfornyelsesprojekt med vinduesudskiftning, isolering af kælderlofter, istandsættelse af facade og reparation af tag. Der foreligger et foreløbigt byggebudget udarbejdet af bestyrelsesmedlem Gry Aarskov Sand i samarbejde med Peter Jahn & Partnere A/S på 21.831.000 kr., som danner grundlag for Københavns kommunes tilsagn om støtte på maksimalt 7.277.000 kr.

Godkender andelshaverne projektet skal A/B Langøgård selv finansiere 14.554.000 kr. af byggeudgifterne og byggestart vil kunne forventes i april 2014.

Det blev på spørgsmål bekræftet, at vinduer i kældre og opgang vil blive udskiftet, og at tilmurede kældervinder vil blive forsøgt retableret. Desuden kunne det bekræftes at der vil blive varslet forbedringslejemålsforhøjelse for byggesagens forbedringsarbejder over for den udlejede lejlighed.

Det kunne oplyses, at nye vinduer ville skulle males hvert 8. år fra stillads, og at der vil blive opsat nye vinduer i en prøvelejlighed, inden den egentlige udskiftning finder sted.

Søren Kornum gennemgik det udsendte finansieringsoplæg. På grund af sagens størrelse, de nuværende låns korte restløbetid og lav markedsrente ville det være hensigtsmæssigt at indfri al eksisterende gæld og lægge ud med nye fastforrentede 30-årige kreditforeningslån, som dels kunne refinansiere de nuværende låns restgæld på ca. 22 mio. kr. dels kunne finansiere foreningens egenbetaling af byggeudgifterne på ca. 14,5 mio. kr., i alt en samlet ny låneoptagelse i størrelsesordenen 36,5 mio. kr.

Driftsbudgettets budgetoverskud på 272 t.kr. var endnu ikke indregnet i finansieringsplanen, og hvis det skete, ville det med en boligafgiftsstigning på maksimalt 10 % ved det nuværende renteniveau være muligt at finansiere både låneomlægning og endelig finansiering af byggeudgifterne med et fastforrentet 30-årigt kontantlån.

Herudover ville det være nødvendigt at optage et midlertidigt byggelån på 22 mio. kr. fordi foreningen selv skal afholde alle byggeomkostninger før tilskud kan udbetales.

Ved skriftlig afstemning godkendte andelshaverne, at projektet kunne iværksættes med 46 ja-stemmer og 1 nej-stemme under forudsætning af, at:

- anlægsbudgettet ikke overskrider 21.831.000 kr.
- merudgiften til endelig finansiering af låneomlægningen af de nuværende lån og egenandelen af en byggeudgift på maksimalt 14,5 med nyt 30-årigt kontantlån ikke overstiger 650.000 kr. årligt, hvilket vil kunne ske med en maksimal boligafgiftsstigning på 10% af budgettet for 2013 og anvendelse af det beregnede budgetoverskud.

Kan byggesagen ikke gennemføres indenfor disse rammer indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, der må træffe beslutning om sagens videre forløb.

Ved godkendelsen af byggesagen bemyndiges bestyrelsen samtidig til at underskrive alle for sagen nødvendige dokumenter.

Ad 11:

YouSee er kommet med et fordelagtigt tilbud, så alle beboere frit kan vælge hvilken pakke, de ønsker. I forvejen har Boxer fremsat et lignende tilbud.

YouSees grundpakke kommer til at koste 101 kr. pr. måned. Boxers 195 kr. pr. måned.

Der skal opsættes nye stik i hver enkelt lejlighed, som YouSee er villig til at betale for mod at foreningen påtager sig en bindingsperiode på 5 år.

Ved skriftlig afstemning stemte 46 for YouSee løsningen, mens 1 stemte for Boxers løsning.



Ad 12:

Næstformand Gry Aarskov Sand og bestyrelsesposterne for Julie Therese Mørk-Hansen, og Thomas Dam Vestergaard var på valg. Alle genvalgte for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

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

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

Ad 13:

Ernst & Young A/S v/statsaut. revisor John Pettersson genvalgte som revisor.

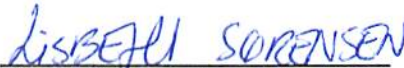
Ad 14:

Andelshaveren af Tåsingegade 58, 3. tv. ønskede regler for fjernelse og genetablering af fjernede gasrør i lejlighederne. Men da proceduren for fremsendelse af forslag ikke havde været fulgt, var det konkrete forslag aldrig blevet udsendt til andelshaverne. For at sikre en korrekt behandling af sagen, besluttedes det derfor hurtigst muligt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, som kunne behandle sagen og afklare, hvem der afholder udgifterne for bundet gasrørernes fjernelse og/eller genetablering.

Bestyrelsen fremlagde en tilmeldingsliste til A/B Langøgårds nyhedsbrev, som interesserede kunne underskrive.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 21.15

København Ø, den 12/6 2013


Lisbeth Sørensen, formand

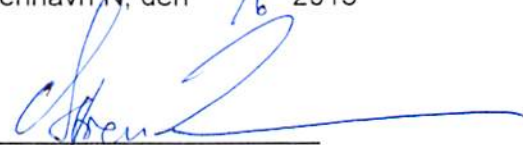

Gry Aarskov Sand, næstformand


Mikkel Adriansen


Tomas Dam Vestergaard


Julie Mørk-Hansen

København N, den 14/6 2013


Søren Kornum, dirigent



BY & BOLIG[®]
ADMINISTRATION A/S

735 – A/B Langøgård

Referat af ordinær generalforsamling – 30.4.2013

København Ø, den 12/6 2013


Julie Mørk-Hansen - referent

Bestyrelsens beretning 2012-2013

Årets helt store projekt har været byggeprojektet, hvor vi skulle have nye faldstammer og stigestrenge til koldtvandsrør på badeværelserne samt koldtvandsrør i kældrene og efterfølgende få ordnet vores kloakker.

Det har været et meget stort projekt og det har ikke været lige nemt for alle. Det har været svært at få genetableret nogle af de gamle badeværelser og der var en del begyndervanskeligheder. Bestyrelsen følte sig derfor nødsaget til at klage – især over tilsynet – til Jahn & Partner, og der blev fyret en del på byggeprojektet. Som resultat af det utilfredsstillende samarbejde mellem Jahn & Partner og bestyrelsen samt klagerne fra beboerne, har bestyrelsen opgivet samarbejdet med Jahn & Partner og brugt mange kræfter på at finde en anden byggeteknisk rådgiver til vores projekter med vinduer/isolering mm.. Til gengæld glæder vi os over, at kloakprojektet gik nemt og hurtigt, og at det ikke gav så mange problemer som badeværelsesprojektet. Vores kloakker er nu tidssvarende efter kloakarbejdet, og kloakfirmaet har gennemgået hele vores kloaksystem.

Så er der blevet sat nye elskabe op i gården og de er placeret højere end de forrige, så vi slipper for strømafbrydelser, som vi har oplevet tidligere ved voldsomt regnvejr. I forbindelse med kloakarbejdet har vi valgt at fremtidssikret vores ejendom mod større regnskyl ved at få installeret højt vandslukkere.

Beboerrummet er endnu ikke blevet istandsat, men vi arbejder på hurtigt at komme i gang, så det bliver brugbart igen.

Måske har det manglende beboerrum været årsagen til det meget lille fremmøde, der var til juletræstænding i gården, men forhåbentligt er beboerrummet klart til december, og så håber vi på, at flere vil deltage og bakke op om initiativet – husk det er altid lørdagen før 1. advent!

Sommerfesten var til gengæld et hit igen. Vejret var med os og der blev hygget og grillet. I år har vi valgt at lægge sommerfesten før sommerferien, så det er længere lyst og vi kan ønske hinanden en god sommer. Det bliver lørdag den 15. juni 2013. Fremadrettet vil sommerfesten blive lagt i midten af juni!!!

Der er i gården blevet plantet rigtig mange blomsterløg, som vi gerne skulle få glæde af hen over sommeren.

Vi har desværre oplevet en del uro i porten i Tåsingegade med nogle efterladte knallerter. I den forbindelse har vi talt med en lokal politibetjent, som nu holder særligt øje med området, og han har af bestyrelsen modtaget en nøgle, så han kan kigge ind i porten og gården en gang i mellem.

Vedrørende byfornyelsen i vores område er Gry fra bestyrelsen meget engageret i byfornyelsen, så bestyrelsen er opdateret om udviklingen i vores bydel.

Bestyrelsen arbejder mod en bedre kommunikation mellem bestyrelse og beboere, så vi er i gang med at få lavet en god hjemmeside, hvor alle kan holde sig opdateret. I den forbindelse ønsker bestyrelsen at udsende et elektronisk nyhedsbrev til beboerne og vi opfordre derfor alle til at tilmelde sig nyhedsbrevet ved at skrive en e-mail til: langoegaard@langoegaard.dk med overskriften "tilmelding til nyhedsbrev".

Vi håber, at vi på den måde hurtigt og bedre kan få kommunikere meddelelser ud til beboerne - vi vil naturligvis fortsat sætte sedler op i opgangene.

Bestyrelsen april 2013