

**Beslutningsreferat fra ordinær generalforsamling i A/B Løngangen,
afholdt den 9. oktober 2024**

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Indkomne forslag.
6. Valg.
7. Eventuelt.

Formand Lene Vernersen bød velkommen, herunder til revisor Jonna Roth og administrator v/advokat Nina Pagh.

Ad. punkt 1 Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Nina Pagh, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet. 41 andelslejligheder var repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, også til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, hvis de vedtages med 2/3's flertal, idet 2/3 af medlemmerne var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad. punkt 2 Bestyrelsens beretning.

Formand Lene Vernersen henviste til den omdelte beretning, som godkendtes enstemmigt.

Ad. punkt 3 Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning, forslag til værdiansættelse samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

Foreningens revisionsfirma Kappelskov Revision v/revisor Jonna Roth forelagde årsrapporten. Under driftsresultatet var det særligt de store vedligeholdelsesudgifter som bemærkedes. Vinduesudskiftning 1.del og en dyr vandskade var 2 store poster. Det nye affaldsskur var medtaget som tilgang under aktiver i note 9. Der var brugt kr. 210.991 af opsparingen til vedligeholdelse. Formuen var i år faldet, idet den nye valuarvurdering var kr. 5,2 mio. lavere end sidste år.

Ved formueberegningen var der overført fra reservationen til imødegåelse af værdiforringelse, således at andelsværdierne ikke skulle nedsættes, og der var endda foreslået en stigning i andelsværdien, svarende til afdrag på gælden, ca. kr. 1,59 mio., sådan som det nu har været praksis i en del år. Grundet tidligere års forsigtighed ved vedtagelsen af andelsværdierne, kunne reservationen til imødegåelse af værdiforringelse rigeligt dække formuetabet, og så var der alligevel en pæn reservation tilbage på over kr. 25.6 mio..

Andelsværdierne er foreslået øget med kr. 363 pr. m2 til kr. 14.880,38 pr. kvm gældende frem til næste ordinære generalforsamling.

Nina Pagh gennemgik regnskabets nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen, og skema med centrale økonomiske nøgleoplysninger er vedhæftet dette referat.

Det forelagte regnskab og den foreslåede andelsværdi blev godkendt af alle, undtagen en.

Ad. Punkt 4 Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget

Revisor Jonna Roth forelagde drifts- og likviditetsbudget. Særligt bemærkedes udgiften til 2. del af vinduesudskiftningen, kr. 500.000, som blev vedtaget i 2023. Det forelagte blev enstemmigt godkendt.

Der var ikke stillet forslag om ændring i boligafgiften.

Ad. Punkt 5 Indkomne forslag.

Forslag 1

Bestyrelsen foreslår, at der i årsrapporten 2024/25 og fremover benyttes nyt princip for ejendommens værdi, når andelsværdierne beregnes og beslutes på generalforsamlingen, nemlig den senest ansatte offentlige ejendomsværdi med tillæg af en årlig regulering i hht. nettoprisindekset.

Nina Pagh forelagde forslaget. I dag indhentes ny valuarvurdering hvert år til formueberegningen, men en lovændring i april 2024 har gjort det muligt at benytte den offentlige vurdering fra 2012 på kr. 106 mio. med tillæg af en årlig nettoprisregulering. I år ville dette give en værdi af ejendommen på godt kr. 127,6 mio. Valuarvurderingen er på kr.123,6 mio.

Derved spares udgiften til valuaren, og der opnås en mindre markedsafhængig ejendomsværdi.

Revisor Jonna Roth oplyste, at der i regnskabet skal bruges enten ny-værdi eller anskaffelsespris til værdiansættelse af ejendommen. Når der ikke indhentes valuarvurdering hvert år, vil hun benytte anskaffelsesprisen, og hun viste et eksempel på en formueopgørelse og andelsværdiberegning efter de nye principper, hvis forslaget vedtages. Formuen vil så fremstå meget lav i regnskabet, men ved andelsværdiberegningen indsættes den off.vurdering fra 2012 plus pristalsregulering, hvorved der opnås samme høje andelsværdi-formue som medlemmerne kender den.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget. - Herefter forlod Jonna Roth forsamlingen med stor tak for hjælpen.

Forslag 2.

Forslag fra bestyrelsen om ny husorden. Der var fremkommet flere ændringsforslag fra en andelshaver, og disse behandledes først og sammen med endnu et par ændringer, som fremkom under debatten.

Der opnåedes enighed om, at rollatorer ikke måtte parkeres til gene, men at en regulering om placering af rollatorer ikke skulle med. Forsamlingen enedes om en ændring af punktet om El-scootere, således at der indføres ny bestemmelse "Opladning af el-scooter og el-cykel må kun ske med strøm fra fælles udtag, når bestyrelsens skriftlige tilladelse forud er indhentet. Bestyrelsen bestemmer, hvilke vilkår der skal gælde, herunder evt. betaling for strøm", og at der skulle medtages noget om renholdelse af afløb - Forsamlingen fik tilsagn fra de 2 ændringsforslagsstillere om, at de vil sætte sig sammen og redigere de ændringer, deres oplæg kunne sammenskrives til.

Med disse tilføjelser sattes bestyrelsens husorden til afstemning og blev vedtaget med 35 stemmer for og ingen imod. Ny husorden vil snarest blive lagt på Probo-hjemmesiden.

Forslag 3.

Forslag om ændring af vedtægtens § 10 og § 22 om forandringer - se vedhæftede forslag.

Nina Pagh forelagde forslaget, som blev énstemmigt og dermed endeligt vedtaget.

Forslag 4.

Forslag om ændring af vedtægtens § 6, således at andelsbeviserne udgår - se vedhæftede.

Nina Pagh forelagde forslaget, som blev énstemmigt og dermed endeligt vedtaget.

Forslag 5.

Forslag om indførelse af betaling, kr. 500,00 pr. gang, hvis en andel ikke er repræsenteret på de 2 årlige arbejdsdage, som A/B Løngangen afholder (SOD-dage).

Bestyrelsen stillede forslag til ny vedtægtsbestemmelse som § 8A "Arbejdsdage".

Nina Pagh og et bestyrelsesmedlem forelagde forslaget, og der udspandt sig en længere debat. Der var indsendt ændringsforslag uden betaling ved fravær, og under drøftelserne foresloges en yderligere begrænsning, hvor erstatningsopgaver udgik.

Der stemtes om bestyrelsens forslag først, som forkastedes, idet 5 stemte for og et stort flertal imod.

Ændringsforslaget, se vedhæftede endelige ordlyd, fik 20 ja-stemmer og ingen stemte imod, hvilket betød, at ændringsforslaget var endeligt vedtaget som vedtægtsændring.

Forslag 6.

Forslag om nedsættelse af ny arbejdsgruppe (som refererer til bestyrelsen), der skal undersøge mulighederne for at etablere el-ladestandere til biler.

Arbejdsgruppen skal lave et oplæg til drøftelse med bestyrelsen. Forslag om etablering af el-ladestandere fremlægges på næste års generalforsamling

Sammen med forslaget behandledes 3 konkrete forslag fra en andelshaver, hvorefter der skulle etableres el-ladestandere nu/snarest muligt, idet de indhentede tilbud hurtigt blev forældede.

Forslagene drøftedes, og der fremkom en del spørgsmål, som ikke lige lod sig besvare, som f.eks. om der er nok el-forsyning - hvor er bedste/mulige placering og prisforskel - hvor mange standere.

Der stemtes først om, hvorvidt foreningen nu skulle benytte et af de modtagne tilbud. Dette forkastedes, idet 5 stemte ja, og et stort flertal stemte imod.

Dernæst stemtes om bestyrelsens forslag, der udbyggedes med tilsagn fra bestyrelsen om at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvis udvalget beder herom, ligesom bestyrelsen sammen med udvalget kan bruge op til kr. 5.000 på konsulentbistand.

Dette forslag blev vedtaget med 26 ja stemmer og 7 nej stemmer.

Til udvalget meldte sig Finn, Claus og Karl.

Forslag 7.

Forslag: Affalds-udvalg og SOD-udvalg fortsætter, og der vælges/genvælges medlemmer.

I vedtægterne ændres det, så dagsordenen får nyt punkt **6 f) Medlemmer til diverse udvalg.**

Administrator oplyser, at der fejlagtigt stod 6d) på indkaldelsen, men i vedtægten ses, at punktet skal hedde 6 f)) .

Forslagene blev énstemmigt vedtaget, og dermed endeligt for så vidt angår nyt punkt 6 f)

Som **affaldsansvarlig** genvalgte Lene, som får bistand fra Hans og Preben.

Arbejdsgruppen for **SOD-dage** fik flg. medlemmer: Ulla, Annelise, Lis, Dorte, Allan og Joan.

Forslag 8.

Forslag fra 2 andelshavere om, at de 3 gamle affaldsskure nedtages inkl. tilhørende nedfaldsrør, da de ikke længere bruges til affald, de står og forfalder og ser ikke pæne ud, og de tager lys fra stuelejlighederne bagved. - Pris ca. kr. 34.000 inkl. moms.

2 tilbud medfulgte: Thomas Duemose (anbefales af forslagsstiller) og Adamson Byg & Kloak-service.

Efter en kortere drøftelse blev forslaget med Duemoses tilbud vedtaget med stort flertal for - 1 imod.

(Administrator oplyser, at foreningen har tegnet en arbejdsskades- og/eller kollektiv ulykkesforsikring, hvor arbejde, udført efter aftale med bestyrelsen, er omfattet, hvis ikke skaden er omfattet en anden arbejdsgivers forsikring)

Forslag 9.

Forslag fra en andelshaver om, at belysning i haver og på altaner kun må være lysfast og neutral.

Forslaget blev forelagt og drøftedes.

Ved afstemning forkastedes forslaget, idet 12 stemte for og 19 stemte imod.

Ad. punkt 6 Valg.

Punkt a)

Der var lagt op til nyvalg til alle poster, da den samlede bestyrelse havde meddelt, at den ville gå af, men ved noget godt forarbejde og stor velvilje på mødet blev det muligt at samle kandidater til en

fuldtallig bestyrelse.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand	Lene Vernersen - på valg i 2026
Bestyrelsesmedlemmer	Jørn Richter - på valg i 2025
	Karl Olsen - på valg i 2025
	Finn Bay Olsen - på valg i 2026
	Lise Bladt Jørgensen - på valg i 2026
Suppleanter	Joan Nielsen (1) og Mogens Willadsen (2) - begge på valg hvert år

Punkt b) Som administrator genvalgte Andelsbo v/advokat Tine Munch.

Punkt c) Som revisor genvalgte Jonna Roth, Kappelskov Revision, Hillerød.

Ad. punkt 7. Eventuelt.

Der kan intet beslattes under dette punkt.

En andelshaver mindede om, at foreningen har Jubilæum i 2025.

Ca. kl. 21.30 afsluttede dirigenten generalforsamlingen med tak for i aften.

For A/B Løngangen:

Lene Vernersen

Jørn Richter

Karl Olsen

Finn Bay Olsen

Lise Bladt Jørgensen

Som dirigent, advokat Nina Pagh: _____

Referatet underskrives digitalt.

CENTRALE ØKONOMISKE OPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Foreningens navn: **A/B Løngangen**

Ejd. 92

	Ejendommens vurderingsprincip og værdi	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip (sæt kryds)		X	
	Her angives hvilket vurderingsprincip, der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2, Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) den offentlige vurdering.			

		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.600.000	28.100
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	26.234.407	5.964
	Det kan fx være opsparring til vedligeholdelse af ejendommen eller opsparring til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Boligafgift

H1	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	826
	Boligafgiften er det beløb, som andelshavere betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1 + B2).	

Teknisk Andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	14.880
	Andelsværdien på balancedagen divideret med andelens areal på balancedagen (B1 + B2).	
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	7.323
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1 + B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	22.204
	K1 + K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån, er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.	

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering (sæt kryds)	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72
	$\frac{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen} - \text{gældsforpligtelser i alt}}{\text{regnskabsmæssig værdi af ejendommen}} \times 100 \%$	
	Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	

Forslag 3 om vedtægtsændringer vedr. forandringer §10 og §20:

Bestyrelsen foreslår, at vedtægterne opdateres med udgangspunkt i ABF's standardvedtægt vedr. andelshavernes foretagelse af forandringer i deres lejligheder. Grundet ændring i retspraksis om ansvaret for forandringer, udført af eller for andelshavere, foreslås nye bestemmelse indført i § 10 , så det fremgår direkte i vedtægterne, at ansvaret for et udført eller overtaget arbejde og for skader, der udgår herfra, ligger hos andelshaveren, sådan som foreningen altid har praktiseret dette ansvar. Desuden indføres mulighed for at stille visse nye betingelser for udførelse af forandringer, samt sanktion i § 20, hvis bestemmelserne i § 10 overtrædes.

Nye bestemmelser, der indføres § 10 "Forandringer":

	Ny tekst og nye bestemmelser er understreget
	Stk. 1-4 er uændrede. Stk. 5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. <u>Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren på forlangende kunne dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede.</u> <u>Stk. 6 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand, eller som andelshaveren har overtaget ved erhvervelse af andelsboligen.</u> Stk. 7 Bestyrelsen kan kræve ikke-anmeldte forandringer retableret straks <u>med konsekvenser som anført i § 20, stk. 1, C</u> eller ved fraflytning.

I § 20, stk. 1 foretages følgende ændring om konsekvens ved ikke at anmelde forandringer (det nye er understreget):

Nuværende § 20 stk. 1	Ny § 20 stk. 1
Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren: A) Trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art,	Stk. 1 En andelshaver kan ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen bringes til ophør af bestyrelsen såfremt andelshaveren: A) Trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift, påkravsgebyr eller andre skyldige beløb af enhver art. Se næste side.

B) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6.	B) Groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt og trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9, stk. 6.
C) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.	C) Trods påkrav undlader at retablere forandringer i andelsboligen, udført i strid med kravene i § 10.
D) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller	D) Optræder til alvorlig skade eller ulempe for foreningens virksomhed eller andre andelshavere.
E) Gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.	E) I forbindelse med overdragelse af andelsboligen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen, eller
	F) Gør sig skyldig i forhold svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at hæve lejemålet.

Forslag 4 om vedtægtsændring for at afskaffe andelsbeviserne:

Bestyrelsen foreslår at afskaffe andelsbeviserne, da de ikke længere er bevis for ejerskab, og da andelsbeviserne giver et uforholdsmæssigt stort arbejde for alle med fysisk håndtering ved hvert salg. For at afskaffe andelsbeviserne skal vedtægterne ændres.

I § 6 foretages følgende ændringer (det nye er understreget):

Nuværende § 6, stk 3	Ny § 6, stk 3
For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstedes et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.	For indskuddet udstedes <u>ikke</u> andelsbevis. <u>Bestyrelsen ved administrator fører liste over gyldige medlemmers navne, registreret efter andelens nummer og adresse.</u>

Forslag 5: Ny § 8 A "Arbejdsdage".

§ 8 A Arbejdsdage

"Der afholdes normalt to arbejdsdage - to formiddage kaldet SOD-dage. Ved hver SOD-dag bør hver andelsbolig være repræsenteret og deltage ved mindst én person til de opgaver, som bestyrelsen har planlagt.

Bestyrelsen kan uddelegere sine beføjelser efter denne bestemmelse til enkelte andelshavere eller til et udvalg, som står for afholdelse af SOD-dage."

Forslag 7 om at dagsordenen § 21 får nyt punkt 6 f) Medlemmer til diverse udvalg (Fejlagtigt benævnt 6d) på indkaldelsen)

Karl Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Karl-Frederik Danner Olsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: a2b236e2-7279-4208-8a22-bcf39b37a3a3
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 09:37:05
Underskrevet med MitID



Lise Bladt Jørgensen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lise Bladt Jørgensen
Bestyrelsesmedlem
ID: 7e9ca8d9-a679-49c4-9998-d2baa64caefb
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 09:33:57
Underskrevet med MitID



Nina Pagh

Navnet returneret af dansk MitID var:
Nina Pagh Petersen
Dirigent
ID: e4b49525-6d59-4260-842a-cc526230b20c
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 10:27:14
Underskrevet med MitID



Finn Bay Olsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Finn Bay Olsen
Bestyrelsesmedlem
ID: 64ea5689-42b0-45cb-86be-68b3cdfc4485
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 11:14:34
Underskrevet med MitID



Jørn Richter

Navnet returneret af dansk MitID var:
Jørn Thomsen Richter
Bestyrelsesmedlem
ID: a00b1001-b5f1-4a55-92cc-79d8af2eee8b
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 10:44:14
Underskrevet med MitID



Lene Verner sen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Lene Hagen Verner sen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Løngangen (92)
ID: f2bb710f-a7bd-43ef-b9fa-47c4f2165dd5
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 10:54:10
Underskrevet med MitID

