

GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2015 mandag den 20. april kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangerupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i A/B Lersøgaard's fælleshus, 2200 København N, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 31. marts 2015 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning
2. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften
4. Forslag
5. Valg af bestyrelse
Valg af suppleanter
6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt

Foreningens formand - Thomas Felding - bød velkommen og foreslog, at administrator Christian Tellefsen fra Frede Tellefsen Ejendomsadministrationen A/S skulle fungere som dirigent og administrator Tanja Nymann-Jensen som referent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede efterfølgende, at 34 af foreningens 64 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed i henhold til vedtægterne, dog ikke i forhold til endelig vedtagelse af forslag 1, da det kræver, at mindst 2/3 af andelshaverne er repræsenteret.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad dagsordenens pkt. 1.: Bestyrelsens beretning.

Formandens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Micella Gervig Thomsen informerede om de projekter gårdlauget arbejdede på heri blandt afholdelse af loppemarked, sommerfest til august samt nedsættelse af planteudvalg.

I forhold til gården arbejder gårdlauget på at undersøge mulighed for at opnå støtte til nogle af projekterne.

Gert Lindemann fortalte at bestyrelsen havde fået udarbejdet en tilstandsrapport over foreningens ejendom.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at formandens beretning var taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 2.: Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Christian Tellefsen gennemgik foreningens årsrapport for 2014.

På side 3 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab har revideret denne, og at



Frede Tellefsen
Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22
Fax 35 83 85 22

info@tellefsen.dk
www.tellefsen.dk
www.tellefsenbolig.dk

CVR-nr. 18 84 03 32

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-16.00
samt efter aftale

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11



revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 8 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgjorde ca. kr. 2.565.000, omkostningerne, inkl. afskrivninger, ca. kr. 1.394.000, hvorefter årets resultat, efter finansielle indtægter/omkostninger, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 513.000.

Der er i årets løb derudover afdraget ca. kr. 399.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Der betales p.t. ikke skat af overskuddet, da tidligere skattemæssigt underskud kan modregnes.

Balancen pr. 31. december 2014 fremgår af side 9 og 10.

Balancen balancerer med ca. kr. 78.663.000. Heraf er ejendommen bogført med ca. kr. 74.300.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 12.136.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 78.663.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital ca. kr. 66.527.000.

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2014 fremgår af side 11. Beregningen er foretaget på baggrund af valuarvurdering udarbejdet af Immobil Ejendomsvurdering, der har vurderet ejendommen til kr. 74.300.000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til kr. 14.627, med en hensættelse/"buffer" på ca. kr. 4.288.000 til udligning af fald i andelskronen, som følge af vedligeholdelsesudgifter eller fald i vurderingen. Udligningen skal også ske mellem 2 generalforsamlinger, hvis der i forbindelse med salg af andele er krav om en genberegning af andelskronen, således at fald i andelskronen så vidt muligt undgås.

På et spørgsmål om stigningen i andelskronen, oplyste Christian Tellefsen, at der i regnskabet, er hensat beløb svarende til de sidste år. Foreningens drift er fornuftig og derfor stigningen i andelskronen. Lejlighederne bliver solgt til maksimalprisen og på få dage.

Christian Tellefsen oplyste endvidere, at bestyrelsen har placeret flere af foreningens likvide midler på højrentekonti i forskellige banker, både for at få en højere rente, men også for at sprede risikoen for tab, ved en banks konkurs, idet man "kun" er sikret op til 100.000 euro, ca. kr. 750.000.

Foreningen har hensat og opsparet ca. kr. 4.288.000 til fremtidig vedligeholdelse, fordelingen fremgår af note 21, og vedrører tidligere besluttede beløb.

Der er ingen personlig hæftelse for andelshaverne i forhold til foreningen.

Dirigenten satte efterfølgende årsrapporten - herunder den foreslåede andelskrone - under afstemning og konstaterede, at alle stemte for godkendelse af årsrapport og andelskrone, hvorfor årsrapporten blev godkendt.

Andelskronen - kr. 14.627 - vil herefter blive lagt til grund ved beregning af andelsværdier frem til næste generalforsamling.

Ad dagsordenens pkt. 3.: Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Herefter blev drifts- og likviditetsbudget for 2015 gennemgået.

Budgettet viser indbetalinger på ca. kr. 2.574.000 og driftsudgifter på ca. kr. 1.515.000, hvoraf de kr. 250.000 er afsat til løbende vedligeholdelse.

Der er i 2015 derudover budgetteret med kr. 470.000 i afdrag på realkreditlånet samt renteudgifter/indtægter på ca. kr. 245.000.



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANSK
ADMINISTRATIONSRETTEN

Det budgetterede likviditetsoverskud for 2015 kan således opgøres til ca. kr. 344.000,-

Der var en drøftelse omkring hvorfor der blev budgetteret med et overskud, når foreningens likvide midler er store, idet man ellers kunne nedsætte boligafgiften. Bestyrelsen oplyste, at boligafgiften i forvejen er lav og det netop er på grund af den fornuftige tankegang at foreningens økonomi er så god. De oplyste også, at i henhold til vedligeholdelsesplanen er ejendommen i god stand. Men der skal dog påregnes nogle vedligeholdelsesprojekter heriblandt udskiftning af vinduerne samt taget og det er større projekter.

Dirigenten satte budgettet under afstemning og konstaterede, at en enstemmig generalforsamling godkendte dette, herunder uændret boligafgift.

Ad dagsordenens pkt. 4.:

Forslag 1 - Vedtægtsændring, mulighed for elektronisk indkaldelse til generalforsamlinger, samt elektronisk arkivering af referat - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at nuværende § 25 stk. 1 i vedtægterne, der lyder således,

Stk. 1. Generalforsamlingen indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

ændres til,

Generalforsamlingen indkaldes **skriftligt/elektronisk** med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen.

og, at nuværende § 27 stk. 1 i vedtægterne, der lyder således,

Stk. 1. Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent. Sekretæren skriver referat. Det underskrives af dirigenten og bestyrelsen. Referatet skal udsendes eller omdeles til andelshaverne senest 1 måned efter generalforsamlingens afholdelse.

ændres til,

Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, fungerer administrator som dirigent og referent. Referatet underskrives af dirigenten. Underskrevet referatet meddeles elektronisk til andelshaverne og/eller lægges ind på foreningens hjemmeside.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at mere end 2/3, af de fremmødte, stemte for, men da der ikke var mindst 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, blev forslaget ikke endeligt vedtaget. Endeligt vedtagelse af forslaget kan ske på en ekstraordinær generalforsamling, hvis mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer for, uanset hvor mange der møder op.



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater*
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDELM AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTION

Ad dagsordenens pkt. 5: Valg af bestyrelse.



Thomas Plum genopstillede som bestyrelsesmedlem.

Thomas Felding ønskede at trække sig fra formandsposten men opstillede som bestyrelsesmedlem. Micella Gervig Thomsen ønskede at opstille som bestyrelsesformand. Begge to blev, uden modkandidater, valgt til bestyrelsen, Som suppleanter opstillede Jens Lander Olsen og Rasmus Kronborg. Da der kan vælges to suppleanter, blev begge kandidater valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Micella Gervig Thomsen, formand	Mimersgade 110, 2. th.	På valg 2017
Thomas Felding	Mimersgade 114, 5. th.	På valg 2017
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2.th	På valg 2017
Peter Hansen	Mimersgade 118, 3. tv.	På valg 2016
Gert Boie Lindemann	Mimersgade 118, 4. tv.	På valg 2016

Suppleanter:

Jens Lander Olsen	Mimersgade 118, 5.tv	På valg 2016
Rasmus Kronborg	Borgmestervangen 8, 3.tv.	På valg 2016

Ad dagsordenens pkt. 6: Valg af revisor og administrator.

Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab og Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som henholdsvis revisor og administrator.

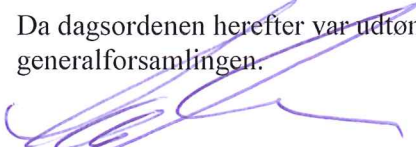
Ad dagsordenens pkt. 7: Eventuelt.

I forbindelse med drøftelse af vedligeholdelsesplanen vil bestyrelsen samtidig kigge på omlægning af foreningens lån, da renten er meget lav. Omlægning af foreningens lån vil afhænge af hvilke projekter der skal laves på ejendommen. Hvis en omlægning af foreningens lån bliver aktuelt, vil det skulle besluttes på en ekstraordinær generalforsamling.

Et medlem konstaterede at ydervæggene var meget kolde og at der måske skulle kigges på isolering heraf.

Der var også et ønske om opsætning af altaner. Micella informerede om, at Lersøgaard har nedsat et altanudvalg og at det var oplagt at slå sig sammen med dem for at spare omkostninger. Enkelte andelshavere arbejdede videre med det.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden og havede generalforsamlingen.


Christian Tellefsen
Dirigent

UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR

DANSKE
ADVOKATER
ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater™
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater

MEDELA AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTOR