

## GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2014 onsdag den 23. april kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangstrupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i A/B Lersøgaards fælleshus, 2200 København N, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 8. april 2014 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning (vedlagt)
2. Forelæggelse af årsrapport, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen (vedlagt).
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften (vedlagt).
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 37 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 2 og 4, 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.

Bestyrelsen informerede om, at der ikke var yderligere at tilføje.

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 2013.

På side 3 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen, A.P. Statsautoriserede Revisorer P/S har revideret denne, og at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 8 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgjorde ca. kr. 2.601.000, omkostningerne, inkl. afskrivninger, ca. kr. 1.775.000, heri er ca. kr. 460.000 brugt til gårdsammenlægningen og omfangsdræn hvorefter årets resultat, efter finansielle indtægter/omkostninger, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 320.000



**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 22

Kontortid:  
Mandag-fredag  
08.00-16.00  
samt efter aftale

DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater  
En kvalitet uden kompromiser.

Danske  
FAMILIEadvokater

**Frede Tellefsen**  
Ejendomsadministration  
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11



Der er i årets løb derudover afdraget ca. kr. 323.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 31. december 2013 fremgår af side 9 og 10.

Balancen balancerer med ca. kr. 78.156.000. Heraf er ejendommen bogført med ca. kr. 74.300.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 12.171.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 78.156.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital ca. kr. 65.985.000.

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2013 fremgår af side 11. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurdering af 31. december 2013 og fastholdes på kr. 14.542.

På et spørgsmål om hvordan andelskronen kunne være på samme niveau som sidste år, oplyste Christian Tellefsen, at der i regnskabet, er hensat beløb svarende til at andelskronen kan bibeholdes. Hensættelserne skal ses som en buffer, for at holde en stabil andelskrone ved kommende vedligeholdelsesprojekter m.v.

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. 3.714.000 til fremtidig vedligeholdelse, fordelingen fremgår af note 21, og vedrører tidligere besluttede beløb. Der betales p.t. ikke skat af overskuddet, da tidligere skattemæssigt underskud kan modregnes. 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. 14.542 - 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 2014 gennemgået.

*Der var, ved en fejl, ikke budgetteret med udgifter kr. 91.000 for 2014 til gårdlauget, låneomlægningen (forslag 1) var medtaget i budgettet - revideret budget vedlagt dette referat.*

*Nedenstående gennemgang af budgettet er, jvf. ovenstående, baseret på det reviderede budget, der er medsendt dette referat.*

Budgettet, incl. udgifter til gårdlaug, viser indbetalinger på ca. kr. 2.569.000 og driftsudgifter på ca. kr. 1.498.000, hvoraf der er budgetteret med løbende vedligeholdelse kr. 250.000 Renteudgifter / indtægter ialt kr. 400.000. Der er i 2014 budgetteret med kr. 390.000 i afdrag på realkreditlån.

Det budgetterede likviditetsoverskud for 2014 kan således opgøres til ca. kr. 281.000,-

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



DANSKE  
ADVOKATER  
ADVOKAT SÅMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater  
BYGGERIET OG EGENHEDEN

Danske  
FAMILIEadvokater



## Ad dagsordenens pkt. 4.:

### Forslag 1, Omlægning af foreningens lån - stillet af bestyrelsen

Der er indhentet et lånetilbud på omlægning af foreningens lån til et fastforrentet 2,5 % lån, retsløbetid 20 år.

Ved omlægning af det nuværende lån, med en restløbetid på 21 år, opnår foreningen en årlig besparelse på ca. 64.000, restgælden forøges med ca. kr. 246.000, denne forøgelse er indtjent på knap 4 år.

Forslaget blev sat under afstemning og blev vedtaget. Indgår i det reviderede budget.

### Forslag 2, vedtægts tilføjelse § 32 - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at der som § 32, stk. 3 indsættes følgende:

**Bestyrelsen bemyndiges til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens lån såvel til højere som til lavere rente, herunder til flex- eller rentetilpasningslån med såvel længere som kortere løbetid.**

#### Motivation:

Det vil give bestyrelsen mulighed for at foretage fordelagtige låneomlægninger uden unødigt ophold.

Christian Tellefsen gennemgik og motiverede forslaget. Hvis foreningens lån skal omlægges skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling. Der var en del debat om fordele og ulemper i forhold til forslaget bl.a. hvorvidt denne vedtægtsændring var nødvendig. Der blev foreslået at ændre forslaget således, at det kræver en enig bestyrelse ved omlægning.

Forslaget med ovenstående ændring blev sat under afstemning. Det blev ikke vedtaget.

### Forslag 3, Fjerne opkrævningen for etablering af bredbånd - stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen stiller forslag om, at stoppe opkrævningerne til etablering af bredbånd pr. 31/5-14. Opkrævningerne skulle dække omkostningerne forbundet med etableringen af bredbånd i foreningen. Denne etablering er færdig og vi ser det derfor ikke længere nødvendigt at fortsætte denne opkrævning.

Hvis opkrævningen ophører, falder foreningens indtægt med ca. kr. 76.000 årligt i 2015. I 2014 vil det betyde kr. 44.800.

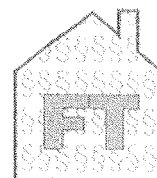
Det blev drøftet om man skulle omdøbe opkrævningsposten, så der ikke opstår forvirring for nye medlemmer, i forhold til at de selv skal tilmelde sig bredbånd.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget. Ændringen fremgår af den reviderede budget der er medsendt referatet.

### Forslag 4, Afskaffelse af andelsbeviset - stillet af bestyrelsen

Da andelsbeviset ikke har den store betydning længere, og da al pant m.v. registreres i andelsboligbogen stiller bestyrelsen forslag om afskaffelse af andelsbeviset.

Der foreslås derfor at vedtægterne § 7, stk. 3



DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater  
ER TIL FOR DINE GEMTILBUD

Danske  
FAMILIEadvokater



ændres fra:

*For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.*



ændres til:

**Der udstedes ikke andelsbevis for andelen. Bestyrelsen fører lister med andelshavernes navne og indskud, registreret efter andelens nummer.**

Christian Tellefsen gennemgik forslaget og besvarede spørgsmål

Dirigenten satte forslaget under afstemning og konstaterede at flertallet 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.

#### **Ad dagsordenens pkt. 5: Valg af bestyrelse.**

Peter Hansen genopstillede som bestyrelsesmedlem. Suppleant Gert Boie Lindemann var indtrådt i bestyrelsen da Josefine Lønholdt fraflyttede og han ønskede at opstille til bestyrelsen. Brian Nørgaard ønskede at trække sig som bestyrelsesmedlem. Micella Gervig Themsen ønskede at opstille til bestyrelsen. Alle tre blev, uden modkandidater, valgt til bestyrelsen,

Som suppleanter opstillede Brian Nørgaard og Bjarne Kirkegaard Nielsen.

Da der kan vælges to suppleanter, blev begge kandidater valgt.

#### **Bestyrelsen består herefter af:**

|                         |                          |              |
|-------------------------|--------------------------|--------------|
| Thomas Felding, formand | Mimersgade 114, 5. th.   | På valg 2015 |
| Thomad Plum             | Borgmestervangen 8, 2.th | På valg 2015 |
| Peter Hansen            | Mimersgade 118, 3. tv.   | På valg 2016 |
| Gert Boie Lindemann     | Mimersgade 118, 4. tv.   | På valg 2016 |
| Micella Gervig Themsen  | Mimersgade 110, 2. th.   | På valg 2016 |

#### **Suppleanter:**

|                           |                            |              |
|---------------------------|----------------------------|--------------|
| Brian Nørgaard            | Borgmestervangen 8, 4. tv. | På valg 2015 |
| Bjarne Kirkegaard Nielsen | Mimersgade 110, 5.tv       | På valg 2015 |

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

AP Statsautoriserede Revisorer P/S og Frede Tellefsen Ejendomsadministration A/S blev genvalgt som henholdsvis revisor og administrator.

#### **Ad dagsordenens pkt. 7: Eventuelt.**

Der blev spurgt om fælleshuset tilhører alle ejendomme i gårdlauget. Micella Gervig Themsen oplyste, at fælleshuset tilhørte Lersøgaard, men at foreningen kan leje det til fællesarrangementer.

DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFENDET

Danske  
BOLIGadvokater  
Ejendomsret og udlån

Danske  
FAMILIEadvokater



Micella oplyste i samme anledning, at der, i fælleshuset, var blevet foretaget nogle foranstaltninger for at mindske støjniveauet. En af foranstaltningerne er, at når vinduer eller døre åbnes, bliver musikken automatisk skruet ned.

Hvis der fortsat er problemer med støjgener, skal man sende en skriftlig klage.

Medlemmerne efterlyste en kommunikationsplatform for foreningens medlemmer, da facebookgruppen ikke fungerer optimalt. Bestyrelsen tager fat i dette og vender tilbage når der er nyt.

Der blev spurgt til parkering af motorcykler og christania cykler i gården. Bestyrelsen oplyste, at man ikke måtte parkere dem i gården uden særlig tilladelse fra gårdlaugets bestyrelse.

Hvis man har nogle forespørgsler eller lignede til Gårdlauget, kan man sende en mail til Micella Gervig Thomsen, så vil hun tage det med til møderne i gårdlauget.

Bestyrelsen henstiller til, at der ikke må stå noget på bagtrapperne af hensyn til brandsikkerhed og forsikringen.

\*\*\*\*\*

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

Christian Tellefsen  
dirigent

bestyrelsen

UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR



DANSKE  
ADVOKATER  
ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater  
En hereditærlig sagsbehandler

Danske  
FAMILIEadvokater



Til medlemmerne i  
A/B Slangerupgård

8. april 2014

### Årsberetning 2013

Vi har fået gennemført gårdsammenlægning og i forbindelse med dette har vi forbedret vores kloak samt installeret dræn til at afhjælpe vandskader og forhåbentlig sørge for vi ikke længere oplever oversvømmelser. Da gården var gravet op allerede har vi sparet en del på den investering.

Med gårdsammenlægningen er der blevet opført et gårdlaug som bringer information om dette.

Derudover har vi haft stormskader som er blevet udbedret og tagets brandkarme er blevet renoveret. Mureren har også sørget for at reparere vægge og cykelstativer.

Bestyrelsen er i gang med at få udarbejdet en vedligeholdelsesplan, hvilket var oppe og vende på sidste generalforsamling, men den er endnu ikke færdig.

Vi har også fået sat brandslukkere op i alle opgange.

#### Almindelig vedligeholdelse:

- Trapperne er blevet pudse.
- Opsætning af brandslukkere.
- Ruder i fordøre er blevet fikset.
- Varmecentralen er serviceret.
- Låsesmed og smed har serviceret vores låse og døre til port og opgange.
- Taget har fået repareret diverse stormskader og brandkarme er blevet renoveret.
- Elektriker har gennemgået defekte dørtelefoner.
- VVS har rensset faldstammer samt skiftet et stykke i nr. 114.
- Rensning af graffiti

Med venlig hilsen

Bestyrelsen  
A/B Slangerupgård