



**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 handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

Dato: 07. maj 2013  
J.nr.: 1-143

## GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2013 torsdag den 11. 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 26. marts 2013 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 - Brian Nørgaard - bød velkommen og foreslog, at administrator Christian Tellefsen fra Frede Tellefsen Ejendomsadministrationen A/S skulle fungere som dirigent og referent.

En enstemmig generalforsamling tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede efterfølgende, at 35 af foreningens 64 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede 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.

Formanden oplyste derudover, at der ikke er planlagt større projekter, ud over gårdsammenlægningen.

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

**Frede Tellefsen**  
Ejendomsadministration  
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

MEMBER AF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONS

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



Foreningens statsautoriserede revisor - Kurt Christensen - gennemgik foreningens årsrapport for perioden 2012.

På side 3 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Kurt Christensen, A.P. Statsautoriserede Revisorer P/S har revideret dette, og at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 7 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgjorde ca. kr. 2.598.000, omkostningerne ca. kr. 1.199.000, hvorefter årets resultat, efter afskrivninger og finansielle indtægter/omkostninger, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 848.000.

Der er i årets løb derudover afdraget ca. kr. 309.000 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 31. december 2012 fremgår af side 8 og 9.

Balancen balancerer med ca. kr. 77.845.000. Heraf er ejendommen bogført med ca. kr. 77.116.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 12.408.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 77.845.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital ca. kr. 65.436.000.

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2012 fremgår af side 10. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurdering af 31. december 2012, der er kr. 2.900.000,- mindre end sidste år. Andelskronen sættes således til 14.542 - mod kr. 15.156 sidste år.

Revisor 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.

Revisor oplyste endvidere, at den frivillige momsregistrering af foreningen har været en fornuftig beslutning for foreningen.

Foreningen har hensat samlet set ca. kr. 3.141.000 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 2013 - på side 19 i regnskabet gennemgået.

Budgettet viser indbetalinger på ca. kr. 2.596.000 og udgifter (inkl. udgifter til gårdsammenlægning og afdrag m.v.) på ca. kr. 2.298.000.

Det budgetterede likviditetsoverskud for 2013 kan således opgøres til ca. kr. 298.000,-

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

DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater®  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

MEDELM AF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN



## Ad dagsordenens pkt. 4.:

### Forslag 1, vedtægtsændring § 26 stk. 1, generalforsamling, stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at nuværende § 26 stk. 1 i vedtægterne,

"Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning. Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede."

ændres til,

Generalforsamlingen tager beslutning ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om vedtægtsændring, salg af fast ejendom eller foreningens opløsning.

#### Motivation:

Det har på ordinære generalforsamlinger flere gange været nødvendigt at ringe til andelshavere i foreningen, for at få andelshaverne til enten at møde op, eller aflevere en fuldmagt, for at opfylde kravet om at mindst 1/5 af andelshaverne skal være til stede. Det har taget unødigt tid, og medført risiko for at generalforsamlingen ikke kunne gennemføres, hvilket er ærgerligt.

Der var efter en gennemgang af forslaget en debat om fordele og ulemper i forhold til forslaget, samt hvordan man kan få flere til at møde op til generalforsamlingen, og der blev bl.a. nævnt, at man kan give en "bøde" til dem der ikke møder op, eller ikke giver fuldmagt i forhold til generalforsamlingen, man kan også afslutte generalforsamlingen med en fest, hvilket måske kan lokke flere til. Derudover kan man sende en info-mail ud til andelshaverne nogle dage før generalforsamlingen, så andelshaverne mindes om, hvornår der afholdes generalforsamling.

Det blev i under debatten nævnt, at der må være grænser for hvad man skal gøre for at få andelshaverne til at møde op, eller afgive fuldmagt til generalforsamlingen.

Det blev endvidere nævnt, at såfremt forslaget bliver vedtaget, vil der være risiko for at meget få personer kan beslutte meget stor ting, fx stigning af boligafgift eller renoveringer. I forhold til den risiko, blev det dog også nævnt, at alle jo får en indkaldelse, og derfor får mulighed for at møde op, eller afgive fuldmagt til generalforsamlingen, hvorfor det er de enkelte andelshaveres eget valg, om man vil have indflydelse. Ændring af vedtægter m.v. vil altid kræve, at mindst 2/3 er repræsenteret ved 1. afstemning.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og konstaterede, at 28 stemte for, hvilket var mere end 2/3 af de repræsenterede, men da der ikke var mindst 2/3 af foreningens medlemmer repræsenteret på generalforsamlingen, blev forslaget ikke endeligt vedtaget. Endelig vedtagelse af forslaget kan ske på en ekstraordinær generalforsamling, hvis mindst 2/3 af de repræsenterede stemmer for, uanset hvor mange der møder op.

*Bestyrelsen har efterfølgende drøftet den kritik der var af forslaget på generalforsamlingen, og som følge heraf besluttet, at forslaget ikke genfremsættes på en ekstraordinær generalforsamling.*

### **Forslag 2, Etablering af omfangsdræn - stillet af bestyrelsen**

I forbindelse med den forestående gårdsammenlægning, kan der ske en større nedsivning af regnvand. Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens godkendelse til etablering af et omfangsdræn, der kan sikre kælderen mod eventuel fremtidig øget vand- og fugtpåvirkning.

Der er indhentet et overslag på udarbejdelse af dette arbejde (vedlagt).



DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater™  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

MEMBER OF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte arbejdet med omfangsdræn i henhold til vedlagte overslag fra FHA Consulting.

Udgifterne dækkes af foreningens bankindestående og medfører således ikke optagelse af lån og boligafgiftstigning.



Brian Nørgaard gennemgik forslaget, og nævnte i den forbindelse, at de andre foreninger i gården har fået lavet dræn. Brian nævnte endvidere, at der - som det fremgår af FHA Consulting ApS (teknisk rådgiver) budget - er en del at spare ved at få udført arbejdet af OK Grøn Anlæg, samtidigt med gårdsammenlægningen, da de står for arbejdet med gårdsammenlægningen.

Tilbuddet fra OK Grøn Anlæg lyder på kr. 188.603,- + moms.

I budgettet fra FHA Consulting ApS fremgår det, at arbejdet (etablering af omfangsdræn, inkl. pumpebrønde, udskiftning af gulv afløb i kældergange og lyskasser), er budgetteret til kr. 428.253,75 inkl. moms, teknisk rådgivning (projektering, tilsyn og aflevering), og 10% til uforudsete udgifter.

Der blev herefter besvaret spørgsmål.

Dirigenten satte efterfølgende forslaget under afstemning og konstaterede, at det blev enstemmigt vedtaget, hvorfor bestyrelsen er bemyndiget til at sætte projektet til kr. 428.253,75 i gang. Beløbet trækkes på foreningens driftskonto.

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

Brian Nørgaard ønskede ikke genvalg som formand, men stillede op som bestyrelsesmedlem. Efter en kort debat om formandsposten, hvor Brian redegjorde for formandsopgaverne, meddelte Thomas Felding, at han stillede op som formand, men muligvis ikke vil sidde i hele perioden. Derudover genopstillede Thomas Plum til bestyrelsen. Alle tre blev uden modkandidater valgt til bestyrelsen, Thomas Felding som formand.

Som suppleanter genopstillede Gert Boie Lindemann og Michella Gervig Thomsen. Da der kan vælges to suppleanter, blev begge kandidater valgt, Michella endvidere som foreningens repræsentant i gårdlauget.

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

Thomas Felding, formand	Mimersgade 114, 5. th.	På valg 2015
Brian Nørgaard	Borgmestervangen 8, 4. tv.	På valg 2015
Peter Hansen	Mimersgade 118, 3. tv.	På valg 2014
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2. th.	På valg 2015
Josefine Lønholdt	Mimersgade 118, 1. tv.	På valg 2014

#### **Suppleanter:**

Gert Boie Lindemann	Mimersgade 118, 4. tv.	På valg 2014
Michella Gervig Thomsen	Mimersgade 110, 2. th.	På valg 2014

#### **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.

DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater™  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

MELEM AF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONSSEKTOR



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



En andelshaver spurgte hvorfor man holder liv i vinduerne, der er fra 1987, idet glas m.v. ikke er tidssvarende, hvorfor det måske er bedre at udskifte vinduerne, frem for at male dem løbende.

Bestyrelsen oplyste, at træet i rammen ikke fejler noget, og problemer med træk nok nærmere er fra brystningerne (muren under vinduerne).

Enkelte beboere har problemer med kondens på vinduesglassene, hvilket kan skyldes flere forhold, herunder om der tørres tøj i lejligheden, og om der udluftet nok m.v. Der var en kort debat om kondens, samt hvad det skyldes, uden at der var enighed herom.

Bestyrelsen oplyste, at dem der vendte tilbage i forhold til tidligere opslag om radiatorventiler, nu har fået dem skiftet.

På en forespørgsel om Ejendommen har en vedligeholdelsesplan, oplyste Brian Nørgaard, at der ikke er lavet en vedligeholdelsesplan, men at det kunne være en rigtig god ide, og noget den nye bestyrelse måske kan arbejde videre med. Taget vedligeholdes løbende, og man ved umiddelbart ikke hvornår det skal skiftes.

Brian Nørgaard oplyste endvidere, at faldstammerne skal renses, hvorfor man skal være hjemme, eller aflevere nøgler, jf. opslag.

Gårdsammenlægningen starter endelig op, der mangler kun en byggetilladelse.

Der er etableret ny cykelkælder, og elektrikereren har i den forbindelse tjekket elinstallationerne i rummet.

Der var derudover et ønske om at indkaldelsen lægges ind på hjemmesiden, og at datoen for generalforsamlingen oplyses på hjemmesiden straks man kender den. Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at datoen typisk først kendes lige før der indkaldes, men at man vil forsøge at melde ud på hjemmesiden straks man kender den.

\*\*\*\*\*

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

Christian Tellefsen  
dirigent

  
Peter Hansen  
bestyrelsen

7/5-2017  
Kelding

**UNDERSKREVET ORIGINALREFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR**

DANSKE  
ADVOKATER

ADVOKAT  
SAMFUNDET

Danske  
BOLIGadvokater<sup>®</sup>  
En handel uden overraskelser.

Danske  
FAMILIEadvokater

MEMBER OF  
EJENDOMSFORENINGEN  
DANMARK  
ADMINISTRATIONSSEKTOR