



Dato: 27. april 2017

J.nr.: 1-143

GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2017 onsdag den 26. april kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangerupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i forsamlingshuset i gården, var omdelt/fremsendt til foreningens medlemmer ved brev/mail af 7. april 2017 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

Bestyrelsesmedlem Thomas Plum bød velkommen. Administrator Christian Tellefsen fra Frede Tellefsen Ejendomsadministrationen A/S, fungerede jf. vedtægterne som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede efterfølgende, at 40 (2 kom 20 min. senere) 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 evt. endelig vedtagelse af forslag 1 om vedtægtsændringer.

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

Ad dagsordenens pkt. 1.: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Da der ingen spørgsmål var til beretningen, konstaterede dirigenten, at bestyrelsens 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 2016, og oplyste inden, at der er få ændringer i forhold til det der er udsendt til beboerne, men at det er uden større betydning. Ændringer *fremhæves* i referatet.

På side 2 - 4 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab har revideret denne. Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.



Af resultatopgørelsen på side 9 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgjorde ca. kr. 2.585.000, omkostningerne, inkl. afskrivninger, ca. kr. 2.086.000 (*ca. kr. 2.117.000 i det udsendte eksemplar*), hvorefter årets resultat, efter finansielle indtægter/omkostninger ca. kr. 303.00, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 196.000 (*ca. kr. 164.000 i det udsendte eksemplar*). Endelig underskrevet årsrapport lægges i det elektronisk dokumentarkiv.

Der er i årets løb derudover afdraget ca. kr. 481.000 på ejendommens prioritetsgæld.

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

Balancen pr. 31. december 2016 fremgår af side 10 og 11.

Balancen balancerer med ca. kr. 79.282.000 (*ca. kr. 79.254.000 i det udsendte eksemplar*). Heraf er ejendommen bogført med kr. 75.000.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 11.161.000 (*ca. kr. 11.163.000 i det udsendte eksemplar*) fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 79.282.000 (*ca. kr. 79.254.000 i det udsendte eksemplar*) fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital ca. kr. 68.121.000 (*ca. kr. 68.090.000 i det udsendte eksemplar*).

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2016 fremgår af note 22 på side 22. Beregningen er foretaget på baggrund af valuarvurdering udarbejdet af Immobil Ejendomsvurdering, der har vurderet ejendommen til kr. 75.000.000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til kr. 14.864 (*kr. 14.857 i det udsendte eksemplar*), med en hensættelse/"buffer" på ca. kr. 4.860.000 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.

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

Andelskronen - kr. 14.864 - 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 2017 gennemgået.

Budgettet viser uændret boligafgift og samlede indbetalinger på ca. kr. 2.592.000. Driftsudgifterne er budgetteret til ca. kr. 1.958.000, hvoraf kr. 359.000 er afsat til løbende vedligeholdelse, og kr. 250.000 til renovering af varmeanlægget - der er en ekstraordinær udgift i år. Der er derudover afsat kr. 290.000 til nettorentudgifter.

Der er i 2017 derudover budgetteret med kr. 494.000 i afdrag på realkreditlånet.

Det budgetterede likviditetsunderskud for 2017 - som følge af den ekstraordinære udgift til varmeanlægget, kan herefter opgøres til ca. kr. 150.000,-, der er vist som et træk i banken.

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



Ad dagsordenens pkt. 4.:

Forslag til behandling under dagsordens punkt 4:

Forslag 1 - vedtægtsændring, fri leje vedrørende korttidsudlejning (fx Airbnb) - stillet af Mads Skovbak Pedersen.

Følgende tilføjes i vedtægterne som ny § 12 stk. 2, litra 2 punkt f

Vedtægternes § 12 stk. 4, er ikke gældende.

Forslagsstiller motiverede forslaget, hvorefter der var en kort udveksling af holdninger i forhold til forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og konstaterede, at 26 ud af 40 stemte for. Da der ikke var mindst 2/3 af alle andelshavere repræsenteret, skulle mindst 2/3 (27) af de fremmødte stemme for, hvis det skulle kunne vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling. Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5: Valg af bestyrelse.

Formand Micella Gervig Themsen, ønskede ikke at fortsætte som formand.

Bestyrelsesmedlem Jens Lander Olsen stillede op til bestyrelsesformandsposten, og blev valgt uden modkandidater.

Gert Boie Lindemann fratrådte i 2016 sin bestyrelsespost, grundet fraflytning. Suppleant Katia Kromann Nielsen trådte ind på Gerts plads, og ønskede genvalg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne Micella Gervig Themsen, Thomas Felding og Thomas Plum, ønskede alle genvalg til bestyrelsen.

Alle blev genvalgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Jens Lander Olsen, formand	Mimersgade 118, 5.tv	På valg 2018
Thomas Felding	Mimersgade 114, 5. th.	På valg 2019
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2. th.	På valg 2019
Katia Kromann Nielsen	Mimersgade 110, st. th.	På valg 2018
Micella Gervig Themsen	Mimersgade 110, 2. th.	På valg 2019

Suppleanter:

Da der jf. vedtægterne kan vælges op til 2 suppleanter, og da flere andelshavere ønskede at stille op som suppleant, blev det oplyst, at bestyrelsen kan nedsætte udvalg, således at andelshavere der ikke er valgt til bestyrelsen, eller som suppleanter, kan deltage i bestyrelsesmøder osv., når det vedrører udvalgsarbejde. Det medførte, at 2 stillede op som suppleanter, hvorfor begge blev valgt:

Michael Linnemann Nielsen	Borgmestervangen 8, 4. tv.
Nikolaj Henningsen	Mimersgade 112, 1. tv.



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.

Følgende blev drøftet/svaret under eventuelt,

1. Vedligeholdelse af badeværelser er andelshavers eget ansvar. Vedligeholdelse skal altid ske jf. gældende regler.
2. Bestyrelsen har fået udarbejdet en stikprøverapport over badeværelsernes stand, hvilket blev sat i gang som følge af 2 badeværelsessager, hvor badeværelserne ikke var vedligeholdt. Rapporten viste, at det ikke var så slemt som frygtet.
3. Såfremt alle lejligheder har en meget høj vedligeholdelsesstandard, kan det ikke afvises at det vil få positiv indflydelse på valuarvurderingen.
4. Evt. vinduesprojekt, skal ske samtidigt med altanprojektet.
5. A/B Lersøgaard har selv betalt for Fælleshuset i gården, og udlejer det ikke til private uden for A/B Lersøgaard.
6. Mere lys på lofterne tages op på næste bestyrelsesmøde.
7. Der var et ønske om afsætningsborde på tørreloftet.
8. Altanprojektet kører og der har været mange positive tilbagemeldinger. Der er flere der har ønsket altan mod Mimergade, hvorfor der søges om dette. Der er dog særlige krav til altaner mod gaden, bl.a. i forhold til maksimal størrelse.

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

Christian Tellefsen
Dirigent

UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR

Andelsboligforeningen Slangstrupgård

Bestyrelsens Beretning driftsåret 2016 planer for 2017

Fremlagt på generalforsamling den 26 april 2017.

I bestyrelsen har vi i det forgangne år arbejdet videre på en konsolidering af vores processer. Vi har arbejdet mere fokuseret og har gradvist bevæget os hen imod en ny bestyrelseskultur. Dette er bl.a. udtrykt ved, at vi budt Annika Christensen velkommen, som vores nye ejendomsmester. Hun tager sig i det daglige af flere slags opgaver, f.eks. kontakt til håndværkere, bestyrelsesmailen osv. Hun er også ejendomsmester hos Lersøgaard og har derfor stor erfaring og kender gården godt. Derudover har Annika hjulpet bestyrelsen med at blive mere organiserede og arrangeret deltagelse i diverse kurser og arrangementer.

Peter Hansen er stadig ansat som Vicevært/alt muligmand, og tager sig af renholdelse og mindre vedligeholdelse af ejendommen.

Lovpligtigt varmtvandsmåler

Pr. 1 januar 2017 blev det lovpligtigt at have varmtvandsmåler i alle lejligheder, dog kunne ældre ejendomme som vores blive fritaget såfremt udgifter til opsætning af målerne oversteg de forventet besparelser over en 10årig periode. Ud fra denne beregning er foreningen blevet fritaget for varmt vands måler.

Altan-projektet

Det blev på en ekstraordinær generalforsamling i februar måned vedtaget, at dem der ønsker, må få sat altan op.

Finansieringen af altanerne vil foregå således, at foreningen optager et lån til opsætning af altaner og foreningen står for opsætningen samt vedligeholdelsen. Det er således foreningen, der ejer altanerne og den enkelte andelshaver med altan, betaler så en månedlig "altan-boligafgift" fremover, for brugsretten til altanen.

Ved den seneste rundspøge var der hele 33 lejligheder, som har svaret ja til gerne at ville have altan. Denne rundspøge bliver lige nu brugt til at indhente konkrete tilbud fra forskellige altanfirmaer og altanudvalget og rådgiveren Helle håber på at kunne få tilbuddene hjem i løbet af foråret, så der, i løbet af sommeren 2018, kan blive opsat altaner i Slangstrupgård.

Vedligeholdelsesplan og projekter

Port dækket i Slangstrupgård er blevet renoveret, hvilket var et større og omfattende projekt.

Derudover er porten i gården blevet ændret så det nu er den lille dør i porten der åbner, når du aktivere porten med din brik. Det er kun adgang til porten/gården med de sorte adgangsbrikker. Har du endnu ikke afhentet dine brikker kan du kontakte bestyrelsen på

foreningens mail for aftale om udlevering. Mister du en brik er det ligeledes vigtigt at kontakte bestyrelsen, så brikken kan blive lukket og system kan forblive sikkert.

Ligeledes er døren ned til den store cykelkældere blevet udskiftet.

Vi afventer nu udskiftningen af alle foreningens låse, så vi fremover kun behøver en nøgle for at få adgang til foreningens fællesarealer

Udover renoveringsprojekterne har bestyrelsen også fået udarbejdet følgende rapporter hos et rådgivende ingeniørfirma:

- badeværelsesrapport
- rapport på varmecentral
- energimærkning
- opdatering af vedligeholdelsesplan
-

Der arbejdes løbende videre med rapporterne, herunder en plan for kommende vedligehold og projekter.

Gårdlauget

Bestyrelsen har et godt samarbejde med hhv. Lersøgaard og Heimdalsborg qua gårdlauget. I gårdlauget arbejdes der løbende med at udvikle gårdens grønne profil igennem en række forskellige artede initiativer - store som små.

De sidste par måneder har gårdlauget arbejdet på et større projekt om at etablere affaldssortering på gaden i samarbejde med de omkringliggende andelsforeninger i nærområdet og miljøpunkt Nørrebro samt gennem dialog med Københavns Kommune.

Værdisnak i Slangerupgård

Bestyrelsen er også påbegyndt en generel drøftelse af foreningens værdisæt på foranledning af diskussionen vedr. Air BnB fra den ekstraordinære generalforsamling. Værdisnakken planlægges, at videreføres i den kommende periode både i bestyrelsen og sammen med andelshaverne.

Fremtiden

Bestyrelsen vil i 2017, arbejde videre på at lave procedurer og standarder til brug for lette driften i foreningen. Ligesom vi er ved at ligge sidste hånd på en velkomst mappe til nye beboere til foreningen.

Sidst, men ikke mindst, vil bestyrelsen gerne takke for det gode samarbejde i årets løb.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen Slangerupgård