

Dato :26. juni 2009

## GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2009, torsdag den 18. juni kl. 19:00 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 13 juni 2008 fra administrators kontor.

Indkaldelsen indeholdt i henhold til foreningens vedtægter følgende dagsorden:

1. Bestyrelsens beretning .
2. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse, samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen. årsregnskab og årsbudget.
3. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuelt ændring af boligafgiften
4. Forslag.
5. Valg af bestyrelse.  
Formand Maria Hauerberg (genopstiller ikke).

Følgende bestyrelsesmedlemmer er på valg:

Thomas Plum (genopstiller).

Jan Vejling (genopstiller ikke)

Anders Larsen (træder ud af bestyrelsen)

Valg af suppleanter:

6. Valg af administrator og revisor
7. Eventuelt.

Foreningens formand – Maria Hauerberg - 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 36 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed i henhold til vedtægternes § 25 og 26.

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



**Frede Tellefsen**

Advokatfirma

Frederikssundsvej 26 B  
2400 København NV

Tlf. 35 83 86 22  
Fax 35 83 85 22

e-mail:  
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



**Frede Tellefsen**

Ejendomsadministration  
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

Medlem af  
Ejendomsforeningen  
Danmark



## **Ad dagsordenens pkt. 1.: Bestyrelsens beretning.**

Formandens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Formanden oplyste endvidere, at regnskabsåret - nok først fra 2010/2011 - fremover ville blive ændret til kalenderåret, med afslutning pr. 31/12. Dette er uden betydning for andelshaverne og ejendommen, udover at der kan spares omkring kr. 2.000,- i revisionshonorar.

Derudover opfordrede formanden alle til at spare på vandet, da forbruget er steget.

Beretningen gav ikke anledning til yderligere spørgsmål, og dirigenten konstaterede, at formandens beretning var taget til efterretning.

## **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 1. marts 2008 til 28. februar 2009.

På side 3 og 4 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Kurt Christensen, A.P. Statsautoriserede Revisorer har revideret dette, og at revisionen ikke har givet anledning til forbehold.

Af resultatopgørelsen på side 5 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 2.503.000, omkostningerne udgør ca. kr. 1.397.000 og årets resultat efter afskrivninger og renter, kan herefter opgøres til et overskud på ca. kr. 586.676

Der er i årets løb afdraget ca. kr. 260.688 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 28. februar 2009 fremgår af side 6 og 7.

Ejendommen er fra i år medtaget i balancen, hvilket er uden betydning for andelshaverne. Normalt indgår den blot i andelsværdiberegningen.

Balancen balancerer med ca. kr. 86.342.110. Heraf er ejendommen bogført med kr. 83.500.000.

Trækkes foreningens samlede gæld og hensættelse kr. 15.578.732 fra foreningens samlede aktiver kr. 86.342.110 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital kr. 70.763.378.

Beregning af andelskronen pr. 28. februar 2009 fremgår af side 9. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuar vurdering af 23. marts 2009. Andelskronen nedskrives således til 16.799 hvilket er et fald på 562 i forhold til 2008.

Dirigenten satte efterfølgende årsrapporten - herunder den foreslåede andelskrone - under afstemning og konstaterede, at alle stemte for godkendelse af årsrapport og andelskrone, hvorfor den blev godkendt. Andelskronen - kr. 16.799 - 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.**

Revisor gennemgik herefter det udarbejdede drifts- og likviditetsbudget -på side 10 og 11 - for perioden 1. marts 2009 til 28. februar 2010.

Budgettet viser indbetalinger på kr. 2.513.000 og udgifter på kr. 2.057.100.

På en forespørgsel oplyse Christian Tellefsen, at kioskens forventede leje indgår i budgettet, selvom han ikke betaler, hvorfor lejemålet er ophævet - vi afventer fogedretten.

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

### **Ad dagsordenens pkt. 4.: Forslag.**

#### **Forslag 1.1. og 1.2. - ændring af husorden, husdyr- stillet af Anders S. Larsen**

**1.1.** "Det er tilladt at holde hund såfremt denne ikke er til gene for de øvrige beboere. Hunde skal registreres hos bestyrelsen." Dette erstatter "Det er ikke tilladt...fra bestyrelsen til at holde hund."

Såfremt 1.1. vedtages bortfalder 1.2.

**1.2.**"Det er ikke tilladt at holde hund." Dette erstatter "Det er ikke tilladt... kan vedtage en særlig afgift for hundehold."

Anders S. Larsen oplyste, at forslag 1.1 var stillet, da der havde været forespørgsler vedrørende hundehold i forbindelse med køb af andele.

Der var delte meninger og erfaringer med hundehold i lejligheder, hvilket generalforsamlingen gav udtryk for.

Den efterfølgende afstemning viste, at der ikke var tilslutning for forslag 1.1, hvorfor det ikke blev vedtaget.

Da forslag 1.1 ikke blev vedtaget, skulle der tages stilling til forslag 1.2., for at præcisere husordenen.

Den efterfølgende afstemning viste, at der var tilslutning for forslag 1.2, som således blev vedtaget.

Kopi af tilrettet husorden vedlagt dette referatet.



## **Forslag 2 - vedtægtsændring - stillet af Anders S. Larsen**

Der tilføjes følgende linje i foreningens vedtægter i § 12 efter "som en lejer kan efter lejeloven":

" , samt ved vigende salg i forbindelse med fraflytning."

Der var en del debat med forskellige synspunkter i forhold til at fremleje sin andelslejlighed, ved vigende salg.

Det blev derfor foreslået, at forslag 2 - såfremt 2/3 af de fremmødte stemte for i dag - skulle præciseres yderligere, altså som et nyt forslag til vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling, så bestyrelsen bla. nemt kan afgøre, om en andelshaver opfylder kravet om vigende salg, og for at hindre at reglerne omgås. Derudover bør det være et krav at fremlejeaftalen udarbejdes af administrator.

Den efterfølgende afstemning viste, at 30 af de 36 fremmødte stemte for, hvorfor der blev nedsat et udvalg, der skal udarbejde et nyt forslag, der skal sættes til afstemning - som et nyt forslag - på en ekstraordinær generalforsamling snarest muligt.

Udvalget består af Bjørn Samming, M. 110, 3.th., Julie Holm Jensen, M 118, 2.th., Anders Søndergaard Larsen, M 118, , 5.tv., Dea Hauge Hjermitsev, B 8, 3.tv. og Mette Flintrup, M 112, 3.tv.

## **Forslag 3 - ændring af husorden, motorkøretøjer - stillet af Thomas Sørensen**

Jeg foreslår at der ændres i husordenen, således at der bliver mulighed for, at der kan parkeres 2 motorcykler i gården og at der bliver lavet en venteliste på samme måde som på de garager der er, hvis der er flere der har samme behov.

Thomas Sørensen oplyste på generalforsamlingen, at forslaget var stillet for at undgå, at have motorcyklen parkeret på gaderne i kvarteret. Thomas Sørensen var indforstået med, at motorcyklen ikke måtte startes i gården, samt at bestyrelsens p-anvisninger skulle følges.

Der var en kort debat om forslaget, bla. var enkelte i tvivl om der var plads til 2 motorcykler i gården. Såfremt gårdsammenlægningen vedtages, vil der i den sammenlagte gård muligvis ikke være mulighed for motorcykelparkering, hvorfor tilladelsen kan anses som tidsbegrænset.

Den efterfølgende afstemning viste, at 29 stemte for forslaget, der således blev vedtaget.

Kopi af tilrettet husorden vedlagt dette referatet.



#### **Forslag 4 - ændring af husorden - stillet af bestyrelsen**

Bestyrelsen foreslår en ændring af husordenen, således at det ikke er tilladt at ryge på de indvendige fællesarealer.

Selvom det ikke er tilladt at tage ophold i trapperummet for at ryge, ønsker bestyrelsen rygeforbud indført på fællesarealerne, da enkelte beboere/gæster ryger til og fra lejlighederne, og af og til taber cigaretskodder i opgangen, hvorefter der brændes hul i linoleumsbelægningen mener bestyrelsen.

Den efterfølgende afstemning viste, at 28 stemte for forslaget, som således blev vedtaget.

Kopi af tilrettet husorden vedlagt dette referatet.

#### **Forslag 5.1 og 5.2 – stillet af bestyrelsen, vedrørende endelig afstemning om gårdsammenlægning.**

Info om gårdsammenlægning fra bestyrelsen:

Der vil fra bestyrelsen side blive fremlagt en ny plan B (forslag 5.1 eller 5.2) for ansøgning af byfornyelsesmidler til gårdsammenlægningen. SBS meddelte os tidligere på året, at kommunens rammeudbud for gårdsammenlægninger skal revurderes, hvilket er en proces som kan tage tid og udsætte vores plan for sammenlægningen. Derfor foreslog SBS at vi søger midlerne fra en anden kommunal pulje, stadig under byfornyelse, men med lidt andre krav. Den nye plan vil fremskønne arbejdet, men kræver dertil en endelig og afgørende afstemning om vedtagelsen af gårdsammenlægningen.

De største ændringer ved plan B i forhold til den allerede besluttede plan A er, at vi nu skal stemme endeligt om en gårdsammenlægning. Bliver der stemt ja til forslaget (5.1 eller 5.2), og bevilliger kommunen midlerne, gennemføres gårdsammenlægningen.

Omkostningerne/udlægget ved forundersøgelserne og ansøgningen forhøjes ved en vedtagelse af plan B. Ved første fremlagte plan A udgjorde dette beløb kr. 7.000 ekskl. moms hvor det ved vedtagelse af plan B beløber sig op på kr. 28.000 ekskl. moms. Et beløb som kun refunderes ved kommunens godkendelse af projektet.

Ved den nye afstemning skal der ligeledes tages stilling til om hvorvidt Hothers Plads skal inddrages i gårdmiljøet. (Dette er pladsen med matrikelnr. 167B) Inddrages pladsen, bliver kommunens tilskud højere, dvs. flere penge til hele projektet, men de totale driftsomkostninger stiger også derefter, og påvirker derfor vores husleje negativt.



Vedlagt er følgende bilag:

- Procesbeskrivelse
- Tidsplan
- Økonomi og rammebeløbsberegning for det samlede anlæg - inkl. Hothers Plads
- Økonomi og rammebeløbsberegning for det samlede anlæg - ekskl. Hothers Plads
- Overslag over driftsudgifter forbundet med begge løsninger
- Rådgivningsaftale mellem SBS Rådgivning A/S og de 3 andelsboligforeninger.

Bestyrelsen  
A/B Slangerupgård

Bestyrelsen foreslår følgende

#### **Forslag 5.1**

Bestyrelsen for A/B Slangerupgård underskriver rådgivningsaftale mellem SBS Rådgivning A/S, og A/B Slangerupgård, A/B Lersøgård, og A/B Heimdalsborg vedrørende gårdsammenlægning. Projektet vedrører gårdsammenlægning i foreningernes karré **incl. Hothers Plads**. Gårdsammenlægningen gennemføres kun hvis alle 3 andelsboligforeninger i karréen går med i projektet, og kun hvis kommunen giver tilsagn om støtte til projektet.

Giver kommunen tilsagn om støtte til projektet, betales der i forbindelse med projektet kun for evt. tilvalg m.v. i gården, fx skraldesug.

Såfremt kommunen ikke giver støtte til gårdsammenlægningen, betales (af A/B Slangerupgård) kr. 28.000 + moms til SBS Rådgivning A/S.

Det forslag (5.1 / 5.2) der vedtages med flest stemmer, arbejder bestyrelsen for at gennemføre. Vedtages det andet forslag men med færre stemmer, skal bestyrelsen – såfremt man ikke kan nå til enighed med A/B Lersøgård og A/B Heimdalsborg om det forslag med flest stemmer – i stedet arbejde for at gennemføre forslag vedtaget med færrest stemmer.

og

#### **Forslag 5.2**

Bestyrelsen for A/B Slangerupgård underskriver rådgivningsaftale mellem SBS Rådgivning A/S, og A/B Slangerupgård, A/B Lersøgård, og A/B Heimdalsborg, vedrørende gårdsammenlægning. Projektet vedrører gårdsammenlægning i foreningernes karré **ekskl. Hothers Plads**. Gårdsammenlægningen gennemføres kun hvis alle 3 andelsboligforeninger i karréen går med i projektet, og kun hvis kommunen giver tilsagn om støtte til projektet.

Gives kommunen tilsagn om støtte til projektet, betales der i forbindelse med projektet kun for evt. tilvalg m.v. i gården, fx skraldesug.

Såfremt kommunen ikke giver støtte til gårdsammenlægningen, betales (af A/B Slangerupgård) kr. 28.000 + moms til SBS Rådgivning A/S.

Det forslag (5.1 / 5.2) der vedtages med flest stemmer, arbejder bestyrelsen for at gennemføre. Vedtages det andet forslag men med færre stemmer, skal bestyrelsen – såfremt man ikke kan nå til enighed med A/B Lersøgård og A/B Heimdalsborg om det forslag med flest stemmer – i stedet arbejde for at gennemføre forslag vedtaget med færrest stemmer.



En handel uden overraskelser.





Tina Borum gennemgik kort projektet/forarbejdet og oplyste, at grunden til at der nu skal tages endelig stilling til projektet er, at man på et møde med SBS i april, havde fået besked om en anden pulje hvor der kan søges midler til gårdsammenlægningen.

Tina Borum oplyste endvidere, at A/B Lersøgård måske har som krav til gårdsammenlægningen, at Hothers Plads skal med i gårdprojektet, da alle således også skal betale til den efterfølgende vedligeholdelse. Medtages Hothers Plads i projektet, får det samlede projekt flere penge (ca. kr. 1. million), de ekstra penge kan primært benyttes til selve gårdsammenlægningen, da Hothers Plads fremstår pæn og velholdt - dog skal det godkendes af kommunen.

Hothers Plads kan ikke lukkes af, da kommunen kræves at der er offentlig adgang.

Henrik Pedersen, Mimersgade 110, 1. th. oplyste, at han gerne vil bidrage til gårdprojektet, herunder til udarbejdelse af den endelige rådgivningsaftale mellem SBS og de tre andelsboligforeninger. Henrik Pedersen har erfaring i branchen, og driver egen ingeniør- og entreprenørvirksomhed.

Der var derudover en debat omkring projektet, beboerne vil bla. gerne have mulighed for at bestemme i forhold gårdens indretning osv.

Dirigenten gennemgik efterfølgende forslag 5.1 og 5.2, samt betydningen af afstemningsresultatet.

Den efterfølgende afstemning viste, at 20 stemte for forslag 5.1, der således blev vedtaget, og 33 stemte for forslag 5.2, der således også blev vedtaget - men med flest stemmer.

Generalforsamlingen besluttede således, at bestyrelsen som første prioritet skal arbejde på at få forslag 5.2 gennemført i forbindelse med gårdsammenlægningen, men at de samtidig har generalforsamlingens accept til - såfremt man ikke kan nå til enighed med A/B Lersøgård og A/B Heimdalsborg - i stedet at gennemføre forslag 5.1.

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

Da tre af bestyrelsens medlemmer stopper samtidigt, blev der spurgt om grunden hertil, om det evt. skyldes samarbejdsvanskeligheder eller lignende.

Dette kunne alle tre afkræfte, da samarbejdet fungerer rigtig godt i bestyrelsen. Arbejdsbyrden er dog noget anderledes i forhold til dengang Tommy var formand og tog sig af alt. Derudover er Maria Hauerberg startet på en ny uddannelse hvorfor tiden er knap. Anders S. Larsen regner med snart at flytte hvorfor han ikke fortsætter.

Brian Nørgaard blev uden modkandidater valgt som formand.

Herefter præsenterede 4 kandidaterne til bestyrelsen sig, hvorefter den ene - Thomas Larsen - trak sig og i stedet stillede op som suppleant.





### Bestyrelsen består herefter af:

Brian Nørgaard, formand	Borgmestervangen 8, 4. tv.	På valg 2011
Tina Borum	Mimersgade 118, 4. tv.	På valg 2011
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2. th.	På valg 2011
Mette Flintrup	Mimersgade 112, 3. tv.	På valg 2010
Henrik Pedersen	Mimersgade 110, 1. th.	På valg 2010

### Suppleanter:

Thomas Larsen	Mimersgade 116, 5. tv.	På valg 2010
Josefine Lønholdt	Mimersgade 118, 1. tv.	På valg 2010

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

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

### Ad dagsordenens pkt. 7: Eventuelt.

Kiosken skal genudlejes udsættelsessagen er afsluttet.

Enkelte barnevognsejere har fået sedler fra bestyrelsen, med besked om at fjerne barnevognen fra gården, da den af og til står i vejen, specielt i forhold til benyttelse af bordene.

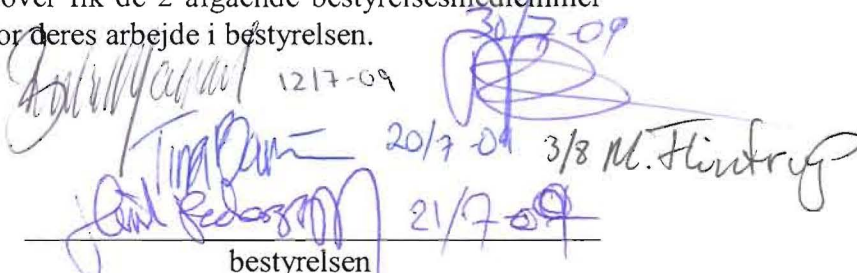
Det blev efterfølgende aftalt, at de kan stå i lysthuset, når de ikke er til gene, derudover er det i orden at flytte dem ud i gården, hvis man vil benytte lysthuset. Bestyrelsen opsætter en seddel om ovennævnte.

En beboer meddelte, at han overvejer at fremsætte forslag om ændring af vedtægterne, således at forældre køb gøres lovligt.

Formanden oplyste, at der stadig mangler navne på enkelte postkasser, hvilket beboerne bedes meddele snarest muligt.

Mette Flintrup takkede på resten af bestyrelsens vegne Maria Hauerberg for det store arbejde som formand. Derudover fik de 2 afgående bestyrelsesmedlemmer Jan Vejling og Anders Larsen tak for deres arbejde i bestyrelsen.

  
Christian Tellefsen  
dirigent

  
bestyrelsen

**UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR.**

