



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

Dato :28. februar 2011

J.nr. : 1-143

GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2011, onsdag den 9. februar kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangerupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt i Store Sal, Kingos Kirke, Bragesgade 35, 2200 København N, var omdelt til foreningens medlemmer ved brev af 24. januar 2011 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.
Brian Nørgaard (formand) - genopstiller
Thomas Plum - genopstiller.
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 23 andelshavere var repræsenteret enten personligt eller ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekreterede beslutningsdygtighed i henhold til vedtægterne.

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 havde været en vandskade i kælderen.

Bestyrelsen har fået foretaget en tv-inspektion af kloakkerne i gården, tv-inspektionen viste, at kloakkerne er i god stand. De er udskiftet for ca. 12 år siden.

Tv-inspektionen blev foretaget, da der i forbindelse med gårdprojektet skal gravemaskiner ind i gården, hvorfor evt. kloakarbejde - med fordel - kunne udføres samtidigt.

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.

Foreningens statsautoriserede revisor - Kurt Christensen - gennemgik foreningens årsrapport for perioden 1. marts 2010 til 31. december 2010 (10 mdr.).

På side 3 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 6 fremgår, at foreningens samlede indtægter udgør ca. kr. 2.183.000, omkostningerne (inkl. hensættelser) udgør ca. kr. 1.478.000, hvorefter årets resultat efter afskrivninger og renter, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 162.258

Der er i årets løb afdraget ca. kr. 283.954 på ejendommens prioritetsgæld.

Balancen pr. 31. december 2010 fremgår af side 7 og 8.

Balancen balancerer med ca. kr. 83.458.618. Heraf er ejendommen bogført med kr. 80.024.600.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 12.934.701 fra foreningens samlede aktiver kr. 83.458.618 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital kr. 70.523.917.

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2010 fremgår af side 9. Bestyrelsen foreslår, at andelskronen beregnes på grundlag af valuarvurdering pr. 31. december 2010. Andelskronen sættes således til 15.909 - mod kr. 15.679 sidste år.

I forbindelse med den efterfølgende debat blev det bekræftet, at hensættelsen på kr. 2.753.000 er øremærket i forhold til bestemte vedligeholdelsesarbejder, hvilket en generalforsamling dog kan ændre.

Hensættelsen er en del af det beløb - ca. kr. 3.300.000 - der står i banken.

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEMBER OF:



Danske
BOLIGadvokater[®]
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



På spørgsmålet om hvorfor man havde valgt at benytte en valuarvurdering, når andelene alligevel ikke kunne sælges til den høje pris - hvorfor man kunne have sparet udgiften til valuarvurderingen, idet den offentlige vurdering er gratis - blev det oplyst, at man i foreningen altid havde benyttet den værdi der var størst. Der kommer en ny offentlig i februar 2011, gældende pr. 1. oktober 2010, hvorfor man næste år kan overveje, om man blot vil benytte den offentlige vurdering. Det kan i forbindelse med salg dog være en fordel at have et højere beløb at handle om, således at køber får et stort afslag, og dermed kan sælge til den højere pris hvis markedet skulle forbedre sig.

Dirigenten satte efterfølgende årsrapporten - herunder den foreslåede andelskrone - under afstemning og konstaterede, at alle stemte for godkendelse af årsrapport og andelskrone, hvorfor disse blev godkendt. Andelskronen - kr. 15.909 - 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 19 og 20 - for 2011.

Budgettet viser indbetalinger på ca. kr. 2.578.000 og udgifter på ca. kr. 2.337.000.

Posten til administration er steget, da administrationshonoraret fra 1. januar 2011 skal pålægges moms.

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

Ad dagsordenens pkt. 4.: Forslag 1, placering af frie midler i obligationer - stillet af bestyrelsen.

A/B Slangerupgård har omkring kr. 3.300.000 stående i banken, men grundet den økonomiske situation, giver banken under 1% i rente, hvilket ikke er meget. Af beløbet kr. 3.300.000 er de ca. kr. 2.700.000 hensat til større vedligeholdelsesarbejder (note 17 i regnskabet), hvor flere af opgaverne dog ikke forventes udført inden for de nærmeste år. Bestyrelsen mener derfor, at man bør investere nogle af pengene til en bedre rente, men stadig med en vis sikkerhed, hvorfor bestyrelsen foreslår følgende,

Bestyrelsen bemyndiges til - i samråd med administrator - at investere op til kr. 2.000.000,- af foreningens bankindestående i stats-/realkreditobligationer, med en løbetid på maksimalt 10 år.

Efter en kort debat, satte dirigenten forslaget under afstemning og konstaterede, at 22 stemte for og 1 stemte blankt, hvorfor forslaget var vedtaget.

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

ÆKEM AF:
EJENDOMSFORENINGEN
DANSK
ADMINISTRATORTYND

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



Ad dagsordenens pkt. 5: Valg af bestyrelse.

Brian Nørgaard blev uden modkandidater genvalgt som formand, og Thomas Plum blev uden modkandidater genvalgt som bestyrelsesmedlem.
Som suppleanter genopstillede Gert Boi Lindemann, derudover opstillede Thomas Felding, begge blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Brian Nørgaard, formand	Borgmestervangen 8, 4. tv.	På valg 2013
Peter Hansen	Mimersgade 118, 3. tv.	På valg 2012
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2. th.	På valg 2013
Josefine Lønholdt	Mimersgade 118, 1. tv.	På valg 2012
Henrik Pedersen	Mimersgade 110, 1. th.	På valg 2012

Suppleanter:

Gert Boie Lindemann	Mimersgade 118, 4. tv.	På valg 2012
Thomas Felding	Mimersgade 114, 5. th.	På valg 2012

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.

Flere beboere meddelte, at der er problemer med utætte vinduer, samt at det nok er listerne der er dårlige, idet de ikke slutter tæt mere.

Vinduerne er fra 1989, og listerne blev skiftet for ca. 7-8 år siden.

Energi Mærke Rapporten viser også, at vinduerne er årsag til en del varmespild i ejendommen, hvorfor bestyrelsen nu vil undersøge om listerne skal skiftes, hvorfor dette forsøges i 2 "prøve lejligheder" - Mimersgade 2., th., og Borgmestervangen 8, 5.th.

Bestyrelsen har gennemgået loftrummen, i ét af rummene, står der nogle indvendige døre til lejlighederne, som beboerne frit kan hente, idet man i forbindelse med salg bliver trukket omkring kr. 3.000,- pr. dør der mangler i lejligheden, hvor der er en dørkam men ingen dør, hvorfor disse afmonterede døre fx bør være i den enkelte andelshavers loftsrum.

Bestyrelsen oplyste, at der sættes et opslag op i opgangene, med orientering om, at man frit kan hente manglende døre, samt at resten fjernes efter en given frist.

A/B Lersøgård ønsker ikke mobilsug, da kommunen har ændret måden at beregne affaldsafgiften på, hvorfor den økonomiske fordel nu er væk.

Der etableres derfor ikke mobilsug i forbindelse med gårdprojektet.

Josefine Lønholdt fra gårdudvalget oplyste, at hjemmesiden

(www.hother.3dialog.dk, brugernavn: **beboer**, password: **hother**) opdateres løbende med bla. tidsplan osv. Kommentarer er meget velkomne, og man er også meget velkommen til at deltage i møderne, og blive medlem af gårdudvalget. Camilla Wøldike meldte sig som medlem af gårdudvalget, og er således med fremover.

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEMBER OF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATORTÅR

Danske
BOLIGadvokater*
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater



Peter Hansen (vicevært) meddelte, at der bla. ikke må smides cigaretskodder i gården, heller ikke oppe fra fx køkkenvinduet, hvilket flere har gjort. Derudover skal affald sorteres, så bla. elektronik, farligt affald og mademballage ikke blandes. Pizzabakker må fx ikke smides i papcontaineren.

En andelshaver oplyste, at hun havde fået skiftet låse, hvilket hun vil opfordre andre til også at få gjort, da de gamle låse er meget dårlige.

En anden andelshaver opfordrede andelshaverne til at få el-installationerne tjekket i de enkelte lejligheder, da hendes - i forbindelse med et el-tjek - viste sig at være ulovlige, og nu blev lovliggjort.

Et el-syn koster ca. kr. 600,-, hvilket er uden evt. udbedring og lovliggørelse af installationen.

Bestyrelsen oplyste i den forbindelse, at der i forbindelse med salg af andele i foreningen, kræves godkendt el- og vvs-syn, hvilket påhviler sælger.

Det gik fint med at få Parknet ind i ejendommen, selvom Dansk Bredbånd modarbejdede det.

Parknet er hurtigere og billigere, og har god kundeservice. Enkelte beboere har endnu ikke har skiftet.

Formand Brian Nørgaard meddelte endvidere, at han havde fået en henvendelse fra en andelshaver der ikke var tilstede på generalforsamlingen, idet beboeren ville høre generalforsamlingen, om der er stemning for at stramme foreningens husorden i forhold til støj, da beboeren føler sig meget generet af sin "nabo", der tit spiller musik.

Generalforsamlingen drøftede kort problemer omkring støj, men der var ikke stemning for et forslag vedrørende stramning af foreningens husorden.

Man blev i stedet enige om, at et mæglingmøde med bestyrelsen og parterne måske kunne være en mulighed.

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

Christian Tellefsen
dirigent

3/B-11
Peter Hansen
bestyrelsen

**UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS
ADMINISTRATOR.**

ADVOKAT
SAMFUNDET

DANSKE
ADVOKATER

MEMBER AF

EJENDOMSFORENINGEN
DANSK
ADMINISTRATIONS

Danske
BOLIGadvokater
En handel uden overraskelser.

Danske
FAMILIEadvokater