

GENERALFORSAMLINGS REFERAT

År 2016 mandag den 18. april kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Slangerupgård.

Indkaldelse til generalforsamlingen, der blev afholdt hos Café AE, Frederikssundsvej 7, 2400 København NV. (flyttet i forhold til oprindelig indkaldelse), var omdelt/fremsendt til foreningens medlemmer ved brev/mail af 4. april 2016 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

Foreningens formand - Micella Gervig Thomsen - bød velkommen og præsenterede bestyrelsen. Administrator Christian Tellefsen fra Frede Tellefsen Ejendomsadministrationen A/S, fungerede jf. vedtægterne som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede efterfølgende, at 43 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, også i forhold til vedtægtsændringer.

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.

Bestyrelsens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Da der ingen spørgsmål var til beretningen, konstaterede dirigenten, 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 2015.

På side 3 og 4 i rapporten fremgår, at statsautoriseret revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton Statsautoriseret revisionspartnerselskab 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. 2.575.000, omkostningerne, inkl. afskrivninger, ca. kr. 1.559.000, hvorefter årets resultat, efter finansielle indtægter/omkostninger, kan opgøres til et overskud på ca. kr. 708.000.

Der er i årets løb derudover afdraget ca. kr. 470.000 på ejendommens prioritetsgæld.



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 32

Kontortid:
Mandag-fredag
08.00-18.00
samt efter aftale

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

Kontortid &
Telefontid:
Mandag-fredag
09.00-15.00
Samt efter aftale

Frede Tellefsen
Ejendomsadministration
A/S

CVR-nr. 38 05 87 11

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSTYRELSEN

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

Balancen pr. 31. december 2015 fremgår af side 9 og 10.

Balancen balancerer med ca. kr. 79.365.000. Heraf er ejendommen bogført med ca. kr. 74.700.000.

Trækkes foreningens samlede gæld kr. 11.724.000 fra foreningens samlede aktiver ca. kr. 79.359.000 fremkommer foreningens regnskabsmæssige egenkapital ca. kr. 67.635.000.

Beregning af andelskronen pr. 31. december 2015 fremgår af side 11. Beregningen er foretaget på baggrund af valuarvurdering udarbejdet af Immobil Ejendomsvurdering, der har vurderet ejendommen til kr. 74.700.000.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen sættes til kr. 14.751, 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.

På et spørgsmål vedr. om det giver mening, at foreningen opsparer så store beløb, pt. ca. kr. 4.585.000, eller om beløbet måske skulle benyttes til at afdrage på foreningens kreditforeningslån, svarede bestyrelsen, at man har drøftet dette, man da det er tanken, at der snarest skal fremsættes forslag om udskiftning af vinduer, giver det ikke mening at afdrage det hele nu, for så om 1-2 år at optage et nyt lån, med de omkostninger det medfører. En beboer opfordrede bestyrelsen til - i forbindelse med vinduesprojektet - at undersøge muligheden for større vinduer, og dermed mere lys. Bestyrelsen oplyse i samme forbindelse, at der er udarbejdet en vedligeholdelsesplan for 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. 14.751 - 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 2016 gennemgået.

Budgettet viser indbetalinger på ca. kr. 2.581.000 og driftsudgifter på ca. kr. 2.343.000, hvoraf kr. 250.000 er afsat til løbende vedligeholdelse, og kr. 500.000 til renovering af portdækket. Der indgår derudover nettorentudgifter på kr. 305.000. Der er i 2016 derudover budgetteret med kr. 482.000 i afdrag på realkreditlånet.

Det budgetterede likviditetsunderskud for 2016 kan således opgøres til ca. kr. 244.000,-, der er vist som et træk i banken.

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



DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

MEDELM AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN

Ad dagsordenens pkt. 4.:

Forslag til behandling under dagsordens punkt 4:

Forslag 1, ny husorden - stillet af bestyrelsen.

Bestyrelsen foreslår, at den nuværende husorden udskiftes med en tilrettet husorden, der er vedlagt som bilag 1.



Ny husorden er bl.a. opdateret i forhold til den sammenlagte gård.

Bestyrelsen motiverede forslaget og oplyste, at den nye husorden bl.a. giver mulighed for at opkræve en bod ved hensættelse af effekter på fællesarealerne.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning og konstaterede at 1 stemte i mod, resten for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Forslag 2: Altanprojekt, optagelse af lån, individuel boligafgiftsforbedringsforhøjelse, samt tilretning af vedtægter og husorden - stillet af altanudvalget.

Altanudvalget har af flere omgange lavet rundspørger blandt andelshavere om hvorvidt der er tilslutning til et eventuelt altanprojekt i foreningen eller ej. Da tilslutningen til dette har været positiv, har vi indhentet tilbud fra forskellige altanfirmaer og har nu valgt at køre videre med to firmaer. Det er hhv. Altan.dk og Windoor, som begge tilbyder en klassisk, åben by-altan med bund og tremmer i enten stål eller aluminium og gulv og håndkantlister i hårdt træ.

Altanudvalget foreslår derfor, at der opsættes altaner i ejendommen, for de andelshavere der ønsker det. Andelshavere der ønsker altan, betaler alle omkostninger i forbindelse med altanprojektet.

Såfremt altanprojektet køres i forbindelse med en vinduesudskiftning, medtages der ikke udgift til altandøre, men alene merudgiften for altandøre i forhold til nye vinduer hvor altandøren monteres.

Projektet gennemføres af foreningen (bestyrelsen), i samarbejde med rådgivere.

Opsætning af altaner finansieres ved at foreningen optager nyt fastforrentet 30-årigt kreditforeningslån med afdrag. Låneydelsen fordeles ud på dem der får altan (ny "Boligafgift altan"), og fordeles i forhold til prisen for den enkelte altan. Teknisk rådgivning, administration, forsikring og finansiering m.v. fordeles således også forholdsmæssigt ud på de enkelte andelshavere der ønsker altan, i forhold til den enkelte altanpris jf. fx nedenfor angivne priser, der pt. er modtaget, men ikke accepteret. Altanerne tilhører således andelsboligforeningen og er ikke en individuel forbedring, idet den enkelte andelshaver dog har særskilt brugsret til egen altan. Såfremt forslaget vedtages, vil alle andelshavere med mulighed for altan, efterfølgende få en frist for at tilmelde sig en bindende aftale om brugsret til ny altan, mod en særskilt altanboligafgift, der ikke ophører når lånet er tilbagebetalt, da andelsboligforeningen har vedligeholdelses- og fornyelsespligt af altanen.

Prisen pr. altan ekskl. rådgivning, administration, forsikring og finansiering m.v. (normalt + 25% inkl. 10% til uforudsete udgifter) udgør ca.:

1. - 4. sal:	100.000-150.000 kr.
5. sal:	170.000-200.000 kr.
Fransk altan:	50.000-75.000 kr.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

MEDELEM AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSTYRELSEN

Altanudvalget ønsker bemyndigelse til at foreningen kan iværksætte og gennemføre altanprojektet, herunder optage den fornødne belåning, samt mellemfinansiering, og indgå aftaler med bl.a. håndværkere, rådgivere og de andelshavere der ønsker en altan.



Samtidig ønskes bemyndigelse til at benytte op til kr. 40.000,- af foreningens midler til det indledende arbejde med altanprojektet. Gennemføres altanprojektet, indgår beløbet i projektet.

Der er delte meninger, om der ønskes altan til gaden eller gården. Vi gør opmærksom på, at altaner til gadesiden kan blive vanskeligt at få igennem pga. kommunens æstetiske restriktioner, men altaner til gården iflg. kommunen er muligt. Vi vil dog så vidt muligt kæmpe for, at få folks 1. prioritet opfyldt.

Altanudvalget har haft møde med en ekstern teknisk rådgiver, Helle Due Schyberg fra Holmsgaard Rådgivende Ingeniører, der er kommet med et tilbud på hvad hendes hjælp i processen vil koste. Helle Due Schyberg er også rådgiver for Lersøgaards altanprojekt.

Altanudvalget ser rådgiveren som en nødvendig ekspert til at vurdere kontrakten med altanfirmaet, for at sikre at alle regler og restriktioner på området bliver overholdt og at alle detaljer ift. kontrakten mellem os og altanfirmaet er på plads.

Altanudvalget foreslår samtidig nedenstående ændringer af vedtægter og husordenen, som følge af, at der opsættes altaner i ejendommen,

Nedenstående tekst indsættes i vedtægternes § 9 om boligafgift.

Særskilt opkrævet boligafgift vedrørende forbedringer/øget brugsværdi m.v., reguleres kun når dette er særligt aftalt.

Og nedenstående tekst indsættes i vedtægternes § 10 stk. 1 om vedligeholdelse

Andelshavere der har altan, har derudover vedligeholdelsespligt af evt. træværk (gulv og håndkantliste m.v.) på altanen

Og nedenstående tekst indsættes som nyt punkt E i vedtægternes § 15 stk. 1 om overdragelsessummen

Altaner er ikke en individuel forbedring, da de tilhører foreningen.

Og nyt punkt i husordenen der lyder,

Altaner: Altaner skal holdes ryddelige, og må ikke benyttes til opbevaring over håndkantlistens overkant. Der må ikke monteres markiser, læsejl og lign. Der må ikke benyttes grill uanset type på altanen.

Der gøres særskilt opmærksom på, at forslaget alene handler om foreningens tilladelse til et altanprojekt, og således ikke binder den enkelte andelshaver i forhold til om der ønskes altan, da evt. aftale om opsætning af altan for de enkelte andelshavere indgås senere, når forhøjelse af boligafgiften kendes, således at alle vilkår kendes inden der indgås individuelle aftaler.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ÅRGANGSRÅDGIVERTILBUDEN



Altanudvalget motiverede forslaget, hvorefter det var en debat om opsætning af altaner, herunder lysforhold osv. Altanudvalget oplyste på et spørgsmål, at projektet forventes at tage ca. 12 mdr. fra aftalen er underskrevet.

Der var endvidere et ønske om at dele forslaget op, så man skulle tage stilling til opsætning af altaner på henholdsvis gård- og gadesiden.

Det blev præciseret, at alle udgifter fordeles i forhold til grundprisen (nævnt i forslaget) for en altan, i forhold til indgået aftale.

Da flere af forholdene ikke var undersøgt, bl.a. fordi de kræver assistance fra en teknisk rådgiver, hvilket en del af forslaget netop går ud på, besluttede generalforsamlingen, at såfremt forslaget ikke blev vedtaget, skulle der tages stilling til et ændringsforslag, der alene gik ud på at bemyndige altanudvalget op til kr. 40.000 til at arbejde videre for, idet beløbet dog stadig skal indgå i altanprojektet hvis det gennemføres.

Dirigenten satte det oprindelige forslag under afstemning og konstaterede, at 27 ud af 43 stemte for, men da mindst 2/3 skulle stemme for, blev det oprindelige forslag ikke vedtaget.

Jf. generalforsamlingens beslutning om ændringsforslag, satte dirigenten herefter ændringsforslag under afstemning, og konstaterede at dette blev vedtaget med meget stort flertal, hvorfor altanudvalget kan arbejde videre med altanprojektet og har bemyndigelse til at benytte op til kr. 40.000 til forprojektet.

Ad dagsordenens pkt. 5: Valg af bestyrelse.

Gert Boie Lindemann genopstillede som bestyrelsesmedlem.

Suppleant Jens Lander Olsen, var i årets løb trådt ind som bestyrelsesmedlem, og stillede nu op til bestyrelsen. Begge blev uden modkandidater valgt til bestyrelsen,

Som suppleanter opstillede Ane-Sofie Rasmussen og Katia Kromann Nielsen.

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

Bestyrelsen består herefter af:

Micella Gervig Thomsen, formand	Mimersgade 110, 2. th.	På valg 2017
Thomas Felding	Mimersgade 114, 5. th.	På valg 2017
Thomas Plum	Borgmestervangen 8, 2.th.	På valg 2017
Jens Lander Olsen	Mimersgade 118, 5.tv	På valg 2018
Gert Boie Lindemann	Mimersgade 118, 4. tv.	På valg 2018

Suppleanter:

Ane-Sofie Rasmussen	Borgmestervangen 8, 3.tv.	På valg 2017
Katia Kromann Nielsen	Mimersgade 110, st. th.	På valg 2017

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.

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTOR

Ad dagsordenens pkt. 7: Eventuelt.

Følgende blev drøftet/svaret under eventuelt,



1. En beboer ønskede lov til hundehold i foreningen, og ville derfor høre generalforsamlingens holdning hertil, bl.a. i forhold til hvad der afholder nogen fra at stemme for tilladelse til hundehold. Der havde ligeledes været en drøftelse herom på Facebook. Beboeren arbejder videre med forslaget.
2. På et spørgsmål om besøg af en hund, blev det oplyst, at det ikke må være en omgåelse af forbuddet mod hundehold. Det betyder i praksis, at hunden ikke kan overnatte og ikke kan komme hyppigt på besøg. Besøg skal altid ske sammen med hundeejeren.
3. Flere lejligheder har fået mindre sætningsskader som følge af det igangværende byggeri ved siden af Føtex. Man skal selv kunne dokumentere årsagen, hvilket kan være svært uden en før-registrering. Billeder og anden dokumentation kan sendes til bestyrelsesmailen.
4. Mange andelshavere oplever problemer med støj fra Lersøgaards fælleshus i gården, i forbindelse med afholdelse af fester. Bestyrelsen oplyste, at man skal klage til bestyrelsen i Lersøgaard, som så tager sig af det, idet brugerne kan få karantæne hvis deres brug generer andre i gården. Der skal normalt 3 uafhængige klager til, hvis det skal have konsekvens for brugeren.
5. Bestyrelsen har på et bestyrelsesmøde drøftet fordele og ulemper ved korttidsudlejning herunder Airbnb. Med de nuværende vedtægter, skal der ansøges hos bestyrelsen inden udlån/udlejning/fremleje, uanset hvor lang tid det drejer sig om. Såfremt reglerne ikke følges, risikerer man at blive ekskluderet. Der er i bestyrelsen ikke enighed om det skal være tilladt, hvorfor man ønsker generalforsamlingens tilkendegivelse i forhold til muligheden for korttidsudlejning på lempeligere vilkår end der er i dag. Idet et flertal tilkendegav interesse for muligheden for at kunne korttidsudleje, arbejder bestyrelsen videre med det.

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

Christian Tellefsen
Dirigent

UNDERSKREVET ORIGINAL REFERAT OPBEVARES HOS ADMINISTRATOR

DANSKE
ADVOKATER

ADVOKAT
SAMFUNDET

Danske
BOLIGadvokater®
En handel uden overraskelser.

Danske
Familieadvokater

MEMBER AF
EJENDOMSFORENINGEN
DANMARK
ADMINISTRATIONSSEKTIONEN



Til medlemmerne i A/B Slangstrupgård

Bestyrelsen har, siden sidste generalforsamling, arbejdet målrettet med at strukturere vores arbejde, da bestyrelsesarbejdet, udover at være spændende, er meget omfattende og tidskrævende. Bestyrelsen har derfor påbegyndt en større omstrukturingsproces for at sikre, at sagsgangene og sagsbehandlingen lettes og bliver mere overskuelige for andelshaverne. Til dette har vi hyret en ejendomskonsulent til at udarbejde en velkomstmappe, diverse procedurebeskrivelser og blanketter. Størstedelen af dette arbejde er færdigt, men der mangler nogle finjusteringer. Bestyrelsen regner med at kunne tage materialet i brug og præsenterer det for andelshaverne i den nærmeste fremtid. Som et led i processen har bestyrelsen oprettet en bestyrelsesmail, således at de enkelte bestyrelsesmedlemmer ikke længere skal benytte deres private mailadresser.

Bestyrelsen har papiruldisoleret brystningerne i foreningen, hvilket gerne skulle hjælpe på varmemeforbruget fremover. Ydermere er bestyrelsen løbende i gang med at udføre tiltag nævnt i vedligeholdelsesrapporten. B.la. er der igangsat en større renovering af portdækket, hvor ansøgningen er blevet godkendt hos kommunen. Bestyrelsen skal i april 2016 deltage i et byggemøde, således at selve byggearbejdet kan igangsættes.

Af andre større arbejder kan nævnes, at vi har fået renoveret vores brandmurer. Derudover har muren gennemgået og understrøget taget samt udført nødvendige reparationer. Grundet en vandskade i tøj butikken, har bestyrelsen måtte igangsætte et større ombygningsarbejde i kælderen. Dette er nu fuldført og de berørte kælderlokaler er igen i brug.

Desværre har vi haft rotter på loftet, men dette er der blevet taget hånd om, således at loftet nu er rottefrit.

Bestyrelsen har også været meget aktiv i gårdlauget, hvor formanden fra Slangstrupgård, ved gårdlaugets generalforsamling i 2016, blev valgt til næstformand. I gårdlauget er der blevet arbejdet både på større fondsansøgninger og en helhedsplan for gården.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Slangstrupgård