

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K

København, den 28. marts 2023
Ejd. nr.: 1-744

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING

År 2023, tirsdag den 28. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Filipsgården i Filipskirke, Kastrupvej 57, 2300 København S, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22 og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag:
 - A. Forslag om isolering af betondæk mellem kælder og stuelejligheder.
 - B. Forslag om istandsættelse af køkkentrapper.
 - C. Forslag om sikkerhedsdøre.
 - D. Forslag om ny administrator til foreningen.
 - E. Forslag om nedlæggelse af den interne venteliste.
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter
7. Eventuelt (forslag under dette punkt kan ikke sættes til afstemning)

Ved generalforsamlingen var 61 ud af foreningens 113 andelshavere repræsenteret, heraf 22 ved fuldmagt. Tilstede var desuden Michael Suhr Fabrin og Magnus Boas fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

1 - Valg af dirigent og referent

Formand Peter Fredskilde bød velkommen, og foreslog Michael Suhr Fabrin som dirigent og Magnus Boas som referent. En andelshaver foreslog formand Peter Fredskilde som dirigent. For god orden anmodede Michael Suhr Fabrin om en tilkendegivelse fra forsamlingen. Valg af dirigent blev sat til afstemning, hvor Michael Suhr Fabrin blev valgt med stort flertal.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt

indvarslet ved indkaldelse udsendt den 13. marts 2023, og dekreterede beslutningsdygtighed.

Dirigenten redegjorde kort for de indkomne forslag, og gjorde i den anledning gældende, at indsendte forslag om vedtægtsændringer fra forslagsstiller ikke kunne gå til afstemning, da forslagene ikke forinden var blevet præciseret for medlemmerne ved hvilke paragraffer de skulle erstatte, indgå i eller komme efter. Forslagene ville i stedet blive behandlet under eventuelt, hvor forslagsstiller kunne få en tilkendegivelse fra generalforsamling.

2 - Bestyrelsens beretning

Beretningen var sendt ud til samtlige andelshaver i et nyhedsbrev. Nedenstående er beretningen i sin fulde ordlyd:

AB Filipsgården

Bestyrelsens beretning for året 2022:

Kære andelshavere i AB Filipsgården

Det er nu blevet tid til at afholde den 44. generalforsamling i foreningen. Tirsdag den 28. marts 2023, kl. 19.00 i Filipskirkens menighedsrådslokale Kastrupvej 57, 2300 København S

Vi fremsender hermed beretningen, så i har mulighed for at læse den på forhånd.

Overdragelser

Siden sidste generalforsamling er der blevet overdraget 11 andele. Så vi er nu 112 andele og 1 udlejnings lejlighed.

Julevogn med vinder af kurv

Vi havde igen i år valgt i foreningen at samles i gården, til gløgg, æbleskiver samt andet godt.

I den anledning havde vi til dette år, valgt at krydre det med et lotteri om en kurv, hvor vinderen blev fundet, ved at trække ud fra lejlighedsnummer.

Vi ser en relativ stor tilslutning til dette arrangement, hvor andelshavere kan komme og møde naboer mv., til hygge og en god snak.

I bestyrelsen har vi snakket om at gøre det til en tilbagevendende begivenhed, og håber på jeres fortsatte opbakning, samt øget tilslutning.

Ny beplantning omkring tørreplads

Vi har i år valgt at nedlægge det gamle og møre træstakit, til fordel for en række lavendelbuske, omkring den ene tørreplads.

Dette initiativ er et af resultaterne fra gårdudvalget, som foreningen har støttet - tak for jeres hjælp og idéer.

Hvad der evt. skal ske omkring vores anden tørreplads, vil gårdudvalget se på, når lavendelbuskene har haft mulighed for at vokse lidt.

Kommende beboerlokale og bestyrelseslokale

Det skrider godt fremad med etableringen af beboerlokalet, som blev vedtaget på

generalforsamlingen.

Det har taget længere tid end først antaget at få projektet i hus, men vi tager nu store skridt i den rigtige retning.

I vil få nærmere besked når det står færdigt, og naturligvis blive inviteret ned og se det.

Nyt Beboerværksted

Vi har i bestyrelsen været opmærksomme på den øgede interesse for vores beboerværksted, og fundet et større lokale som er ved at blive indrettet.

Værkstedet kommer fremover til at ligge i den gamle fyrkælder, Kastrupvej 54 - indgang fra gården, der vil komme skilt op.

Kælderrum

Vi har i foreningen fået frigjort nogle kælderrum, som vi vælger at leje ud, til de andelshavere som har interesse i lidt ekstra opbevaringsmuligheder.

Rummene har forskellige størrelser - alle ledige rum vil blive slået op på foreningens opslagstavle, hvor man så kan henvende sig ved interesse.

Disse rum udlejes efter anciennitet, som ved intern ansøgning af andele - lejen vil fremgå af opslaget.

Vaskeri og tørrekælder

Grundet de øgede energipriser, har vi set os nødsaget til at hæve priserne, så en vask koster nu 15 kr. og tørretumbleren koster 3 kr. for 8 minutter.

Der er kommet lidt større pres på tørrekældrene, så husk nu at fjerne tøjet, når det er tørt!

I vaskeriet er det en stor hjælp, hvis i frigiver maskinerne hurtigst muligt, hvis i alligevel ikke skal bruge jeres vasketur.

Genetablering af toilet i gården

I forbindelse med vores beboerlokale, har vi valgt at genetablere et gårdtoilet beliggende ved indgangen til Højdevej 38 fra gården.

Affaldssortering i lejligheden

Vi har i foreningen fået tildelt nogle sorteringsmuligheder - og vi har valgt at købe en løsning, som vi så anvendelig.

Løsningerne vil blive opstillet i vaskekælderen, og der kommer opslag i opgangene - er man interesseret, kan man henvende sig til viceværten.

Loft

Vi har sammen med vores ingeniør gennemgået loftet, for at se om vi opfylder kravene til god brandsikring.

Det gør vi heldigvis, men vi har yderligere etableret en ekstra branddør på loftet for at have en mindre brandcelle.

Den gamle antenne er blevet fjernet, da den gav anledning til, at der løb regnvand langs gennemføringen med taget.

Taget

Vi får flere og flere udfordringer med vores gamle tag, og vi har haft vandskader et par gange i løbet af året.

Det er dyrt at udbedre skader, der ikke kan klares indvendigt fra, da vi så må bruge en dyr lift.

Restlevetiden for taget skønnes i vedligeholdelsesplanen fra 2019 at være 10 år, og derfor må vi i gang med at undersøge mulighederne for et nyt tag.

Sidste år havde vi et møde med kommunen omkring at søge tilskud til et tagprojekt, hvor vi skulle undersøge muligheden for at danne energifællesskaber.

Desværre fik vi afslag fra kommunen.

Men bestyrelsen er aktivt i gang med at undersøge andre alternativer.

Driftsomkostninger

Håndværkspriser og materialeomkostninger er i de sidste par år steget markant, som så meget andet, og bestyrelsen afsætter derfor flere midler til driftsbudgettet

Energimærke

Foreningens energimærke udløber næste år, og der skal vi så forny det.

I den forbindelse vil vi gerne stræbe efter, at rykke fra vores nuværende D til et C. At rykke op i C mærket, vil sikkert få betydning for bankers vurdering af ejendommen som helhed. Det bliver nemmere at optage lån, og hele ejendommens værdi vil også forøges.

Derfor skal vi i gang med at se på energirenoveringer, hvor den efterfølgende besparelse kan tilbagebetale investeringen indenfor emnets forventede levetid.

Vedligeholdelsesplan

En af bestyrelsens mange opgaver i en andelsbolig forening, er at sørge for planlægning, prioritering og økonomi omkring drift, vedligeholdelse og fornyelser af foreningens aktiver.

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplanen er et vejledende værktøj i form af et arbejdsdokument, som beskriver bygningernes nuværende tilstand og hvilke vedligeholdelsesarbejder, der forventes at komme på bygningen inden for de kommende 10 år. Den sikrer, at vi kan have en rød tråd i vores drift af foreningen. Vedligeholdelsesplanen er med til at spare foreningen for mange penge og sørge for, at vi undgår store udgifter til en akut indsats, fordi vi får taget vedligeholdelsen i tide, inden det udvikler sig til deciderede skader eller kommer til at udgøre en fare.

På sidste generalforsamling var der en debat om ejendommens tilstand, det var især taget der var til debat.

Hvis man har brug for yderligere information kan man læse mere på foreningens hjemmeside hvor vedligeholdelsesplanen er offentliggjort. s

www.ab-filipsgården.dk/vedligeholdelsesplan

Husk! at i selvfølgelig altid har mulighed for at kontakte bestyrelsen, ved at møde op i åbningstiden, sende en mail, eller kontakte viceværten der kan viderebringe spørgsmål til bestyrelsen.

I er også velkomne til at komme med konstruktiv kritik, og i øvrigt holde jer orienteret på foreningens hjemmeside.

Vel mødt
Bestyrelsen Ab Filipsgården

Der var mulighed for at stille spørgsmål til beretningen, hvor en andelshaver ikke mente, at bestyrelsen havde mandat til at etablere gårdtoilet.

Dirigenten bekræftede, at bestyrelsen får mandat fra generalforsamlingen, såfremt der



er tale om forhold der ikke er en del af budgettet og den almindelige vedligeholdelse ved f.eks. etablering af et nyt anlægsaktiv.

Det blev efterfølgende nævnt, at der allerede var et gårdtoilet, hvorfor der var tale om vedligeholdelse, hvor toilettet var blevet renoveret i forbindelse med renovering af foreningens beboerlokale, hvilket blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i 2022.

Samme andelshaver mente, at bestyrelsen skulle tilbagebetale beløbet til foreningen, og anmodede om at det blev sat til afstemning. Dirigenten gjorde forsamlingen opmærksom på, at bestyrelsen uanset fejl eller ej, ikke ifaldt nogen personlig erstatning, da der var tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring. Af hensyn til bestyrelsen og andelshaveren bad dirigenten om generalforsamlingens tilkendegivelse, og satte derfor andelshaverens anmodning til afstemning. Kun én stemte for.

Formanden orienterede forsamlingen om, at bestyrelsen holdt ekstraordinært åbent i bestyrelseslokalet den 14. marts 19-19.30, hvor andelshavere var meget velkomne til at komme ned og snakke med bestyrelsen. Der var også mulighed for at læse valuarvurderingen på bestyrelsens kontor. En andelshaver opfordrede til, at dette blev sendt ud digitalt til andelshaverne.

En andelshaver spurgte, hvorfor valuarvurdering ikke var medsendt indkaldelsen. Hertil svarede dirigenten, at valuarvurderingen indeholdt en klausul, hvoraf det fremgik, at vurderingen ikke uden valuarens skriftlige tilladelse måtte benyttes af andre end rekvirenten til andre formål end angivet, eller i øvrigt gengives helt eller delvist, herunder på foreningens hjemmeside. Formanden oplyste, at der sammen med beretning var udsendt et resume af vurderingen med nøgletal. Og at bestyrelsen ville afholde en informationsaften sammen med valuaren, så alle fik mulighed for, at stille spørgsmål, hvis der var ønske om dette.

Andelshaveren opfordrede bestyrelsen til at finde en valuar, som var villig til at offentliggøre vurderingen, og spurgte hvorfra bestyrelsen havde fået bemyndigelse til at indhente valuarvurderingen. Hertil svarede bestyrelsen, at det blev vedtaget på ordinær generalforsamling 2019, at der skulle indhentes valuarvurdering til brug for beregning af andelsværdien. Bestyrelsen havde i den anledning indhentet prognoser fra tre forskellige valuarer, og valgt herefter den vurdering der lå i midten af de tre.

Da der ikke var yderligere til beretningen, blev beretningen taget til efterretning.

3 - Forelæggelse af årsregnskab for og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22 og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsregnskabet for 2022, og nævnte at årsregnskabet udgjorde et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr.



31. december 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Foreningen havde i 2022 haft indtægter for kr. 3.282.941 og omkostninger for kr. 2.463.121, hvilket gav et resultat før finansielle poster på kr. 819.820. Årets resultat udgjorde i alt kr. 666.704. Dirigenten nævnte, at der i budgettet for 2022 forelå et mandat på kr. 750.000 til vedligeholdelse, genopretning og reovering, og udgiften til genetablering af gårdtoiletet var jf. generalforsamlingens mandat indeholdt i denne post.

En andelshaver spurgte, hvorfor var vedligeholdelsesposterne var betydeligt lavere end budgetteret. Hertil svarede dirigenten, at der på sidste års generalforsamling for en sikkerhedsskyld var indhentet et stort mandat til projekterne. Bestyrelsen oplyste desuden, at der ville komme flere udgifter i 2024, da projekterne endnu ikke var helt færdige.

Dirigenten gennemgik herefter kort balancen, hvor ejendommen udgjorde det største anlægsaktiv, og var opgjort ved dennes oprindelige anskaffelsessum til kr. 17.203.288. Foreningen havde en egenkapital på kr. 14.781.469, og der var reserveret kr. 20.639.046 til vedligeholdelse af ejendommen, samt en likvid beholdning pr. 31.12.2022 på kr. 5.073.314.

Dirigenten gennemgik derefter de centrale økonomiske nøgleoplysninger iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 som var udsendt med indkaldelsen.

En andelshaver spurgte ind til dirigentens holdning til størrelsen på foreningens reserve. Hertil svarede dirigenten, at reserven lå på et passende niveau givet foreningens fremtidige vedligeholdelses projekter, og grundet den nuværende udvikling i markedet. Herudover nævnte dirigenten, at reserven udgjorde 14% af ejendommens værdi, og den gennemsnitlige reserve for andelsboligforeninger i København lå på omkring 11%. Slutteligt nævnte dirigenten, at de fleste foreninger værdsatte en forsigtig og støt stigende udvikling i andelskronen uden store udsving.

Bestyrelsen oplyste, at de havde kontaktet nærliggende andelsboligforeninger med henblik på sammenligning af andelskrone. A/B Filipsgården havde en højere andelskrone end de andelsboligforeninger, som var blevet kontaktet. Andelshaveren delte ikke opfattelsen af, at arealpriser for de nærliggende foreninger var af betydning, da der var flere faktorer som havde indflydelse på andelskronens størrelse.

Dirigenten bemærkede at regnskabet tog udgangspunkt i en forsat fastfrysning af vurderingen på kr. 145.300.000. Dirigenten oplyste, at ejendommens markedsværdi pr. 31.12.2022 var vurderet til kr. 167.100.000.

Bestyrelsen havde forslået en andelskroneværdi på kr. 16.746,8451 pr. fordelingstal, med en henlagt reserve til vedligeholdelse af ejendommen på kr. 20.639.046.



Der var indkommet forslag til ændring andelsværdien fra en andelshaver.

”Det foreslås, at reserven for vedligeholdelse af ejendommen, som er indarbejdet i regnskabet for 2022, reduceres fra 20.639.046 til 2.639,046 kr. Reduktionen af reserven skal indgå i årets resultat og med også indgå i en ny og forhøjet beregning af andelsværdien.”

Forslagsstiller motiverede forslaget, og nævnte, at foreningens andelskronen ikke havde haft samme stigning som andre foreninger. Priserne på andelsboligerne i foreningen blev holdt kunstigt nede, hvilket stillede den sælgende andelshaver dårligt, og tilgodeså personer opskrevet på foreningens interne ventelister. Forslagsstiller nævnte herudover, at den ny indhentede valuarvurdering lå cirka 20.000.000 kr. højere end den fastfrosne, hvorfor der var plads til ændring, således at sælger kunne få en rimelig og markedskonform pris, når de solgte deres andelsbolig.

En andelshaver mente ikke, at det var fraflytteren der skulle tilgodeses, men i stedet dem der blev boende i foreningen. Hertil svarede forslagsstiller, at det ikke handlede om berigelse af den sælgende andelshaver, men at sælger med en rimelige pris kunne møde det nuværende boligmarked.

En andelshaver stillede ændringsforslag om, at den af bestyrelsen forslåede reserve blev reduceret med kr. 10.000.000, således reserven udgjorde kr. 10.639.046.

Det blev forklaret, at reserven ikke var det samme som likvider på foreningens bankkonto, og at der stadig skulle optages lån til finansiering af tagprojekt, samt at en del af renoveringen ville blive tillagt ejendommens værdi som en forbedring.

Der var gode drøftelser og debat om det generelle marked, foreningens forventede vedligeholdelses projekter, samt finansieringen af dem og eventuelle afledte værdiforøgelse.

Da der ikke var flere spørgsmål, satte dirigenten regnskabet 2022 til afstemning, som blev godkendt, og derefter blev forslag til andelskronen sat til afstemning, hvor det mest vidtgående forslag blev sat til afstemning først, hvor reserven blev sat ned til kr. 2.639.046.

Forslag 1 - Reserve på kr. 2.639.049.

For: 1

Blank: 0

Imod: 60

Forslaget var dermed ikke vedtaget.

Derefter blev ændringsforslaget sat til afstemning.

Forslag 2 - Reserve på kr. 10.639.046.

For: 9

Blank: 0

Imod 51

Forslaget var dermed ikke vedtaget.

Og til sidst blev bestyrelsens forslag sat til afstemning:
Forslag 3 - Reserve på kr. 20.639.046
Vedtaget med stor majoritet.

Årsregnskabet 2022 med en andelsværdi på kr. 16.746,8451 pr. fordelingstal blev godkendt.

4 - Forelæggelse af drift- og likviditetsbudget 2023

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023. Foreningen havde budgetteret med en uændret boligafgift, og forventede indtægter for i alt kr. 3.240.845 og ejendomsudgifter for kr. 2.183.049. Herudover var der budgetteret med kr. 520.220 til foreningens udgifter. Der var budgetteret med et overskud på kr. 418.735 efter afdrag på prioritetsgælden.

| | |
|---|--------------------|
| INDTÆGTER: | Budget 2023 |
| Boligafgift | 2.746.246 |
| Boligafgift erhverv | 42.313 |
| Lejeindtægt | 66.696 |
| Leje tomgang | -11.848 |
| Diverse indtægter | 0 |
| Opkrævning opsparing til vedligeholdelse | 397.438 |
| | <hr/> |
| I alt | 3.240.845 |
| | <hr/> |
| UDGIFTER: | |
| Ejendomsudgifter: | |
| Ejendomsskatter | 320.200 |
| Elektricitet og gas | 54.840 |
| Renovation | 325.390 |
| Forsikringer og abonnementer | 169.380 |
| Vicevært, renholdelse m.m. | 500.000 |
| Udvendig vedligeholdelse og genopretning | 600.000 |
| Hensættelse til indvendig vedligeholdelse | 3.240 |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 200.000 |
| Vaskeri, over/underskud | 10.000 |
| Ejendomsudgifter i alt | 2.183.049 |
| | <hr/> |
| Foreningsudgifter: | |
| Administration | 232.520 |
| WEB-adgang SWE | 3.000 |
| Revision | 33.000 |
| Vand- og varmeregnskab | 41.000 |
| Foreningsudgifter | 80.000 |
| Porto, bankgebyrer m.v. | 50.000 |
| Afskrivninger | 80.700 |
| Foreningsudgifter i alt | 520.220 |
| | <hr/> |
| Resultat før finansielle poster | 537.575 |
| | <hr/> |
| Finansielle omkostninger | 118.840 |
| | <hr/> |
| Resultat før skat | 418.735 |
| Beregnet foreningsskat | 0 |
| Årets resultat | 418.735 |
| | <hr/> |
| Årets resultat fordeles således: | |
| Betalte prioritetsafdrag | 636.380 |



SWE

| | |
|--|----------|
| Overført til "reserveret til vedl.hold ejendommen" | 0 |
| Regnskabsmæssige afskrivninger | -80.700 |
| Overført restandel af årets resultat | -136.945 |
| | <hr/> |
| Disponeret i alt | 418.735 |
| | <hr/> |

Dirigenten satte herefter budget for 2023 til afstemning.

For: 60
Blank: 1
Imod 0

Drifts- og likviditetsbudgettet 2023 blev vedtaget.

6 - Forslag

A. Forslag om isolering af betondæk mellem kælder og stueejligheder.

Peter Lyhne Stensgaard stiller forslag om bestyrelsen finder en løsning, med en budgetramme indenfor kr. 1 million, til at isolere mellem kælder og stueetage i vores forening.

Forslaget stilles, for at vi i fællesskab og med andelstanken i mente, sikrer, at vores andele i stueetagen ikke er pålagt ekstra omkostninger til varme, pga. varmetab fra kælder. Isoleringen vil også være et optimerende tiltag for foreningen, og står nævnt som et forbedringspunkt i vores energi rapport.

*Jeg foreslår at isoleringen er etableret senest til november måned 2023, inden næste vinterperiode
Jeg foreslår at pengene tages fra den likvide beholdning.*

Forslagsstiller motiverede forslaget, med at stueejligheder var meget kolde grundet den manglende isolation.

Der var efterfølgende gode drøftelser om general isolering, varmeforbrug herunder at yder liggende boliger, fik reduktion i varmeregnskabet, grundet øget kulde faktor. Energimærke blev drøftet, og forventede positivt afledte forhold, ved en øget isolering i foreningen.

Det blev forslået, at projektet blev medtaget i forbindelse med tagprojektet, således at der kunne opnås besparelser, hvilket også var i overensstemmelse med bestyrelsens intentioner.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

For: 16
Blanke: 1
Imod: 44

Forslaget blev ikke vedtaget.



B. Forslag om istandsættelse af køkkentrapper.

Peter Lyhne Stensgaard stiller forslag:

Jeg vil gerne stille forslag om at vi får istandsat vores 6 køkkentrapper, så de bliver lige så fine som vores hoved trapper.

Forslaget går på at få malet dem i samme fine grå nuancer, som hovedtrappen har, og trappetrin ses efter, om der trænger til udskiftning eller behandling/slibning, med en budgetramme på op til kr. 75.000 per køkkentrappe.

Jeg foreslår at pengene tages fra den likvide beholdning.

Forslagsstiller motiverede forslaget, og ønskede en modernisering af køkkentrapperne, ligesom det var sket med hovedtrapperne.

En andelshaver bekræftede, at køkkentrapperne trin ikke var tilstrækkeligt vedligeholdte, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Efter en række spørgsmål af oplysende karakter satte dirigenten forslaget til afstemning.

For: 9

Blank: 3

Imod: 49

Forslaget blev ikke vedtaget.

C. Forslag om sikkerhedsdøre.

Peter Lyhne Stensgaard stiller forslag om bestyrelsen undersøger tilbud og løsninger på sikkerhedsdøre til vores lejligheder i Filipsgården - hoveddøre og køkkendøre.

Vores døre er af ældre dato, og i nogen tilfælde kun forsynet med en simpel lås.

Med en sikkerhedsdør, vil vi blandt andet komme træk fra døre til livs, mindske eventuel støj fra opgangene, øge sikkerheden for andelshaverne og forbedre brandsikkerheden, skulle vi være uheldige at komme i sådan en situation.

Jeg foreslår at bestyrelsen bemyndiges til at undersøge markedet og finde den bedste løsning for AB Filipsgården, i lignende stil med nuværende døre, og at budgetrammen til udskiftning af dørene ligger på op til kr. 3 millioner (eksklusiv moms).

Jeg foreslår at pengene tages fra den likvide beholdning.

Forslaget stilles blandt andet med henblik på at forbedre standen af foreningen, øge sikkerheden og investere nogle af de mange penge vi har stående i banken, i foreningen hos den enkelte andelshaver.

Forslagsstiller motiverede forslaget, hvor han oplevede et stort træk fra køkkendør samt hoveddør. Investeringen ville reducere kulde og træk, samt forbedre sikkerhed og isolering. Forbedringen ville potentielt også reducere støj fra opgangen.

Det blev nævnt, at støj skulle bekæmpes ved selve støjkilden for at opnå bedst effekt.

En andelshaver oplyste, at han selv havde finansieret nye døre til omkring 32.000 kr., og var tilfreds med forbedringen.

For: 24
Blank: 0
Imod: 37

Forslaget blev ikke vedtaget.

D. Forslag om ny administrator til foreningen.

Det foreslås, at Sven Westergaards Ejendomsadministration udskiftes med en anden administrator. Den siddende bestyrelse pålægges at kontakte mulige nye administrationselskaber og indhente tilbud på at overtage opgaven med at administrere foreningen. De indhentede tilbud fra andre administrationselskaber forelægges for andelshaverne, som træffer beslutning om den nye administrator.

Forslagsstiller motiverede forslaget, hvor han mente, at der de seneste år har været store problemer med administrator. Der var udsendt et referat, hvor flere ting var udeladt, og hvor der var skrevet ting ind, som ganske ikke blev sagt på generalforsamlingen. SWE havde samtidig ikke sørget for, at foreningens valuarvurdering var blevet fremsendt til andelshaverne. Generelt havde SWE uendeligt svært ved at forstå, at de var en servicevirksomhed, som blev betalt af alle foreningens andelshavere, og at de derfor skulle servicere dem.

En andelshaver nævnte, at da referatet var underskrevet af bestyrelsen, var det et udtryk for mistillid til både administration og bestyrelsen.

Det blev gjort gældende at SWE havde været administrator for foreningen i 44 år, og det derfor var på tide at se sig om efter andre, modsat blev det tilkendegivet, at det var en administration, der havde et mangeårigt kendskab til foreningen.

En andelshaver opfordrede dog administrationen til at forholde sig mere objektiv.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning.

For: 3
Blank: 3
Imod: 55
Forslaget blev ikke vedtaget.

E. Forslag om nedlæggelse af den interne venteliste.

Det foreslås, at den interne venteliste i Filipsgården nedlægges så hurtigt, som det kan lade sig gøre.

Forslagsstiller motiverede kort forslaget, med henvisning til et ønske om, at det ikke skulle være en forening, hvor andelshaverne skulle have forrang.

Der var en god drøftelse om fordele og ulemper, hvor flere tilkendegav ønsket om at deres nærmeste og andre i foreningen, i fremtiden, havde mulighed for en god og billig bolig.

En andelshaver ønskede, at foreningens salgsproces blev gjort lettere. Salgsopslag hængte fra den 1. til 10. i måneden på opslagstavlen, hvilket var for kort tid for køber til at indhente bankgodkendelse. Andelshaveren ønskede at det blev taget som et ændringsforslag, hvilket dirigenten ikke kunne imødekomme, da forslag om procedure ændring var for langt væk fra hovedforslaget, og medlemmerne ikke forinden havde været orienteret om forslaget.

En andelshaver spurgte, om salgsopslag kunne sendes ud digitalt. Hertil svarede bestyrelsen, at salgsopslag også var tilgængelige på foreningens hjemmeside.

Efter enkelte spørgsmål satte dirigenten forslaget til afstemning.

For: 3
Blank: 0
Imod: 58

Forslaget blev ikke vedtaget.

7 - Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter

Bestyrelsesmedlemmerne Peter Fredskilde og Marting Bitsch Neumann var på valg til bestyrelsen, og blev begge genvalgt for en periode på 2 år ved applaus fra forsamlingen.

Marco Somers stillede op til den ledige suppleant post, og blev valgt uden modkandidater.

Bestyrelsen har herefter konstitueret sig som følger:

| Navn | Post | På valg |
|-----------------------|-------------------|---------|
| Peter Fredskilde | Formand | 2025 |
| Kenneth Hoffensetz | Næstformand | 2024 |
| Dennis Hoffensetz, | Kasser | 2024 |
| Martin Bitsch Neumann | Bestyrelsesmedlem | 2025 |



SWE

| | | |
|------------------------|-------------------|------|
| Peter Lyhne Stensgaard | Bestyrelsesmedlem | 2024 |
| Jogvan Martin Poulsen | Suppleant 1 | 2024 |
| Marco Somers | Suppleant 2 | 2025 |

8 - Eventuelt

Nedenstående forslag blev behandlet som en hensigtserklæring, da de ikke kunne stemmes igennem grundet forslagernes ordlyd. Forslagsstiller kunne på baggrund af afstemningerne vurdere, om der skulle arbejdes videre med forslagene.

Hensigtserklæring til vedtægtsændring

Det foreslås, at følgende indarbejdes i vedtægterne for Filipsgården:

”Personer, som har gæld til foreningen, kan ikke sidde i bestyrelsen for foreningen. Så snart der konstateres gæld til foreningen, skal personen udtræde af bestyrelsen.”

Forslagsstiller motiverede forslaget, med ønsket om mere kontrol og risikostyring af, hvem der kunne side i bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at gæld til foreningen ville jf. vedtægtens nuværende bestemmelse om eksklusion resultere i eksklusion.

Efter en række spørgsmål af oplysende karakter satte dirigenten forslaget til afstemning.

Hensigtserklæringen viste et stort flertal imod.

Hensigtserklæring til vedtægtsændring

Det foreslås, at følgende indarbejdes i vedtægterne for Filipsgården:

”Personer, som har begået ulovligheder iforbindelse med driften af Filipsgården, kan ikke sidde i bestyrelsen for foreningen. Personer, som efterforskes af Politiet eller andre myndigheder, som er sigtet, tiltalt eller dømt for ulovligheder, kan ikke vælges til bestyrelsen. Personer, som allerede sidder i bestyrelsen ved opståede ulovligheder, skal straks udtræde af bestyrelsen.”

Forslagsstiller motiverede forslaget, med ønsket om mere kontrol og risikostyring af, hvem der kunne side i bestyrelsen.

Efter en række spørgsmål af oplysende karakter satte dirigenten forslaget til afstemning.

Hensigtserklæringen viste et stort flertal imod

En andelshaver spurgte, om der kunne etableres en elektronisk port i foreningen. Hvortil flere andelshavere nævnte, at de havde haft dårlige erfaringer med denne løsning.

Der blev spurgt ind til, hvornår tagprojekt ville stå færdigt. Hertil svarede bestyrelsen, at de foreløbigt arbejdede med en tidshorizont på tre år.

Afslutningsvis takkede generalforsamlingen bestyrelsen for deres indsats i det forløbne år.

Da der ikke var yderligere til punktet eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 21.15 og takkede for god ro og orden.

København, den 29. marts 2022.

Nærværende referat er underskrevet med NemID via det digitale underskriftssystem Penneo af dirigenten og bestyrelsen for A/B Filipsgården.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Peter Lyhne Stensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: afd81e29-9968-4286-a99c-bd0e85417d4b

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-04-14 09:26:21 UTC



Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: 8a9f6653-8561-451a-bda0-d3ff0347cc24

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-14 09:31:45 UTC



Kenneth Bøgvad Hoffensetz

Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-14 10:11:07 UTC



Martin Bitsch Neumann

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 5736b3e3-22f0-4752-a7df-523c591bade3

IP: 89.233.xxx.xxx

2023-04-14 14:45:33 UTC



Michael Suhr Fabrin

Dirigent

Serienummer: CVR:26112702-RID:30760543

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-04-16 12:27:55 UTC



Dennis Bøgvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-16 18:53:47 UTC



Penneo dokumentnøgle: LL4HA-X1FYE-GMD1P-0VNL-T-IFIT2-8XSSW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>