



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
07062017 1-744 /wh

Referat af ordinær generalforsamling

23. marts 2017, kl. 19.00 i menighedslokalerne til Filipkirke, Kastrupvej 57, 2300 København S, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Filipsgården med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af 2 suppleant

Bestyrelsesmedlemmer, som er på valg for 2 år: Dennis Hoffensetz og Kenneth Hoffensetz er på valg.

Valg af 2 suppleanter. 1 suppleant skal vælges for 1 år og 1 suppleant for 2 år. Søren Rasmussen, som blev valgt i 2015 for en 2 årig periode er på valg. Der skal vælges endnu 1 suppleant til bestyrelsen, da ingen opstillede og blev valgt sidste år.

7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen, til Finn Rosasco fra statsautoriserede revisorer Buus Jensen, Advokat Kim Hansen og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Vedr.: Dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog advokat Kim Hansen valgt som dirigent og Winnie Høngaard valgt som referent

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 3. marts 2017. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 113 andelshavere være til stede, d.v.s. 23. Der var mødt 27 andelshavere og 11 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 38 andelshavere var repræsenteret.

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

"Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 13 andele. Der er p.t ingen ledige lejligheder.

Bestyrelsen er i gang med, at skifte bank, da vi skal betale negativrente (0,4 %) for, at have penge stående i Jyske Bank. Det drejer sig om vores driftskonto og konto med henlæggelser. Vi har på nuværende tidspunkt tilbud fra 2 banker, der kan give en positiv rente. Så vi skifter i meget nær fremtid, når vi finder ud af, hvor vi får pengene bedst anbragt.

Vi har fået en lavet en ny lovpligtig opdatering af energimærkningen. Den kan ses og hentes på foreningens hjemmeside. Vi har karakteren "D" hvilket er, hvad man kan forvente i en beboelsesejendom som vores, der er opført i 1934. Energimærkningen er foruden, at være en forbrugsoplysning for potentielle købere, også udviklet til at motivere forbedringer der sparer på energien og er gavnlige for miljøet. Bestyrelsen er i gang med, at gennemgå de forslag der er listet op i den nye energimærkning. Vi har dog allerede udskiftet alle glødepærer på fællesarealer med LED pærer og energivenlige lysstofrør.

Fra 1. maj vil vi hæve priserne i vaskeriet. En vask vil fremover komme til at koste 13 kr. mod den nuværende pris på 10 kr. 24 min. i tørretumblerne bliver hævet fra 3 kr. til 5 kr.

Priserne er ikke steget de sidste 15 år, og vi vil gerne have, at vaskeriet kan løbe rundt i sig selv. Ved, at øge priserne en lille smule, laver vi henlæggelser til køb af nye maskiner, når det engang bliver nødvendigt.

Vaskeriet og varmekælderens rum er de dyreste og mest klimaudsatte rum vi har. Vi går derfor i gang med at etablere 2 sandfangs- og pumpebrønde i henholdsvis skakten ud for vaskeriet og varmekælderens.

Vi er lidt udfordret med disse kælderskakter når der er skybrud. Vi har allerede installeret højvandslukkere som heldigvis lukker af for kloakvandet der kommer nedefra. Men den lidt uheldige konstruktion af trappeskakterne gør, at vi har set at regnvand fra taget og gården løber ind i kælderskakterne, herunder vaskeri og varmekælder der jo ligger lavt.

Vi har allerede en gang tidligere haft oversvømmelser i vaskekælderen, hvor vaskeriet efterfølgende var lukket i en længere periode, og vi fik ved samme lejlighed ødelagt nogle store dyre pumper i varmekælderen. I stedet for at vente på næste skybrud, har vi valgt at gå i gang med at etablere disse brønde. Når vandet når en bestemt højde nede i brønden, går en automatisk pumpe i gang og pumper regnvandet op i kloakken i gården. Foruden at beskytte foreningens vaskeri og varmekælder, vil de kælderrum der støder op til skakterne også være beskyttet.

I gården har vi i samarbejde med Sundbyhave renoveret pergolaen. Det var på høje tid, da den var ved at rådne væk. Et stort og tungt snefald ville sikkert kunne have lagt den ned.

Vi fik også i efteråret lavet de nye skraldepladser vi vedtog på sidste års generalforsamling, og det pynter.

Jeg synes derfor, at vi skal gå lidt videre og prøve, at få lidt mere styr på cykler og knallerter i gården og ude på gaden. Der står en del cykler der ikke kan køre og derfor aldrig bliver brugt.

Vi vil sørge for, at der bliver ryddet op i cykelklæderne, så der er plads til at sætte cyklerne her. Hvis man "cykel lig" eller andre spændende renoveringsprojekter stående, så må man opbevare dem i et privat pulterrum, da cykelkældre er for cykler og barnevogne der er i brug.

Foreningen har også fået ny internet- og tv udbyder.

Overgangen til Sundbynet er gået glat for langt de fleste. Vi har dog hørt om enkelte, der ikke synes, at de har den hastighed de skal have. Her skal man huske at mdle hastigheden direkte fra stikket i væggen til en computer, f.eks. Via it-borger.dk eller Stofas hastighedstest, for at udelukke at det er ens eget netværksudstyr der er problemet.

Sundbynet har bebudet, at hastigheden på nettet bliver yderligere øget i løbet af 2017, ligesom de også kommer med andre nye tiltag som web tv."

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål/ bemærkninger til beretningen.

En andelshaver forespurgte, hvilke bank forbindelse bestyrelsen havde overvejet meddelte Peter Fredskilde, at bestyrelsen havde været i dialog med Arbejdernes Landsbank og Nordjyske Bank.

En andelshaver oplyste, at hun havde oplevet problemer med booking af vasketure. Her til svarede Peter Stensgaard, at booking eller sletning af en booking gerne skulle være registreret efter ca. 10. minutter. Er der problemer med systemet skal dette meddeles til Johnnie Telvig.

Der blev udtrykt stor ros til bestyrelsen for den måde de "styrer" andelsboligforeningen.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Vedr.:: Dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.

Årsrapporten for 2016 blev gennemgået af revisor Finn Rosasco. Han oplyste blandt andet, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold

På forespørgsel til foreningens likvide beholdning oplyste formanden, at en del af beholdningen ville blive brugt til finansiering af større vedligeholdelse, som varmeanlæg, facade og andre vedligeholdelsesarbejder. Finansieringsplan m.v. til igangsættelse af større vedligeholdelse vil blive fremlagt på en senere generalforsamling.

Samtidig oplyste formanden, at bestyrelsen i samråd med en bygningsrådgiver er i gang med opdatering af ejendommens vedligeholdelsesplan.

Årsregnskabet for 2016 blev herefter sat til afstemning, og godkendt.

Dirigenten meddelte, at der fra Jakob Nielsen rettidigt var indkommet forslag, som er vedhæftet nærværende referat, vedrørende ændring af vurderingsprincippet til brug for beregning af andelsværdien. Dirigenten foreslog forsamlingen at forslaget blev behandlet under pkt. 3, hvilket forsamlingen var enige her i.

Jakob Nielsen motiverede forslaget.

Der opstod en del debat om foreningen skulle ændre vurderingsprincip, og indhente en valuarvurdering til brug for beregning af andelsværdien.

Bestyrelsen oplyste blandt andet, at de muligvis ville overveje en valuarvurdering, når foreningens andre reserver på ca. kr. 15.000.000 var opbrugt, og hvis det skulle vise sig at den offentlige vurdering, kr. 129.000.000 skulle falde betydeligt, og derefter have indflydelse på et eventuelt fald i andelsværdien. Det forventes, at der i foråret 2019 foreligger en ny offentlig vurdering.

Endvidere blev det meddelt, at en valuarvurdering er gældende i 18 måneder. Dog skal valuarvurderingen fornyes hvert år såfremt valuarvurderingen skal benyttes til beregning af andelsværdien og medgå i årsrapporten opgjort pr. 31. december

Efter lidt yderligere debat satte dirigenten følgende forslag til afstemning:

”Skal der indhentes en valuarvurdering til brug for beregning af andelsværdien, som herefter skal beregnes af foreningens revisor, og efterfølgende fremlægges til godkendelse på en generalforsamling.”

2 andelshavere stemte for forslaget. Herefter var forslaget faldet.

Revisor gennemgik herefter den af bestyrelsen foreslående andelsværdi, kr. 15.580,33 pr. fordelingstal.

Beregningen er foretaget på baggrund af den offentlige vurdering. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 15.580,33 pr. m² efter hensættelser på i alt kr. 15.112.843, som en "buffer" (foreningens andre reserver) til vedligeholdelse af foreningen m.v.

Dirigenten satte andelsværdien kr. 15.580,33 pr. m² til afstemning, som blev vedtaget

Vedr.: Dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2017, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2017 til afstemning. Driftsbudgettet blev godkendt.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 5 Forslag.

Bestyrelsen havde fremsat forslag om tilføjelse til vedtægternes § 26, som nyt 2. afsnit til endelig vedtagelse. Forslaget blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 30. marts 2016.

Dirigenten oplæste forslaget:

"Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning."

Herefter satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning. Bestyrelsens forslag blev enstemmigt endeligt vedtaget.

Der var ikke yderligere forslag til behandling.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Dennis Hoffensetz og Kenneth Hoffensetz var på valg for en 2 årig periode. Dennis og Kenneth var begge villige til genvalg. De blev begge genvalgt.

Suppleant Søren Rasmussen var på valg for en 2 årig periode. Peter Fredskilde meddelte, at bestyrelsens indstiller genvalg af Søren Rasmussen. Han kunne desværre ikke vælges da han ikke var til stede på generalforsamlingen, og ikke klart overfor bestyrelsen havde meddelt, at han var villig til at genopstille.

Karl Nielsen meddelte, at han var villig til at opstille, som suppleant. Han blev valgt for en 2 årig periode.

Caja Bergstrøm meddelte, at hun var villig til at opstille til den ledige suppleantpost. Hun blev valgt for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand:	Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4. th.	På valg i år 2018
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz, Kastrupvej 3. th.	På valg i år 2019
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2019
	Peter Stensgaard, Højdevej 46, st.	På valg i år 2018
	Vidar Huginsson, Kastrupvej 52, st.	På valg i år 2018
Suppleanter:	Karl Nielsen.	På valg i år 2019
	Caja Bergstrøm	På valg i år 2018

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

En andelshaver efterlyste ordensregler for brug af gården.

Samtidig blev der forespurgt til beplantning m.v. i gårdanlægget, hvortil bestyrelsen meddelte, at gårdanlægget som bekendt drives i fælleskab med naboejendommen, AB Sundbyhave. Bestyrelsen og "AB Sundbyhave" er i fællesskab ved at oprette et mere formeldt gårdudvalg med blandt andet retningslinjer for, hvordan gården fremover skal passes og vedligeholdes. Er der andelshavere med interesse og lyst til at deltage kan man henvende sig til viceværten.

Det blev forespurgt om der er planer for maling af opgangene, som er meget ramponeret. Hertil meddelte bestyrelsen, at en renovering af opgangene – som nu har holdt i ca. 24 år – var med i bestyrelsens overvejelse om fremtidig vedligeholdelse. Bestyrelsen har dog skønnet, at der er andre projekter der er vigtigere, da en trapperenoovering er temmelig dyr.

Det blev nævnt, at en bedre rengøring af hovedtrapperne samt en let udbedring af skader i opgangene måske kunne hjælpe en del, så opgangene fremstår lidt pænere. Bestyrelsens lovede at de ville undersøge, hvad der kunne gøres.

Endvidere blev det henstillet, at affald placeres i de rigtige affaldscontainere/skraldespande. En plan for affaldssortering er ved at blive udarbejdet, som vil blive opsat i skralderummet, og planen skal selvfølgelig overholdes.

I forbindelse med spørgsmål om hundepasning henviste bestyrelsen til foreningens husorden, hvor reglerne fremgår.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Kim Hansen

Som referent:


Winnie Høngaard

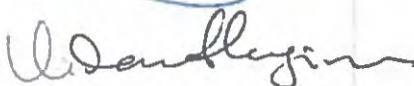
Bestyrelsen:

Peter Fredskilde 

Dennis Hoffensetz 

Kenneth Hoffensetz 

Peter Stensgaard 

Vidar Huginsson 

D. 9. marts 2017

Forslag til generalforsamling 2017, AB Filipsgården

I AB Filipsgården har andelsværdien pr. m² de sidste næsten 10 år været ca. den samme. Hovedårsagen må nok være den meget konservative offentlige ejendomsvurdering. Værdiansættelsen i vores AB er sket i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering).

Når andelsværdien ikke stiger, så får de andelshavere, der fraflytter foreningen og sælger deres andel, ved deres fraflytning svært ved at finansiere de stærkt stigende boligpriser som der har været, og er, på det øvrige boligmarked.

Derfor er det vigtigt at der kommer en mere retvisende balance mellem andelsværdien og det øvrige boligmarked med dets stærkt stigende priser - det boligmarked som fraflytterne jo går i møde.

Derfor foreslås:

- 1) at andelsværdien værdiansættes efter regler som vil øge andelsværdien. Dette vil formentlig være i form af en valuar-vurdering.
- 2) at der - om nødvendigt - i forlængelse af 1) afholdes en ekstraordinær generalforsamling i år vedrørende en godkendelse af en ny vurdering.

Selvom om der kommer en valuar-vurdering, så vil andelsværdien i foreningen nok stadig ligge væsentligt under markedsværdien på boligmarkedet.

Med venlig hilsen
Jakob Nielsen
Højdevej 42, 4. th.

