

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
16042013 744 /cl

Referat af ordinær generalforsamling

9. april 2013, 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 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22, og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
 1. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 24, stk. 2.
 2. Bestyrelsen foreslår etablering af pengeløst vaskeri i ejendommen.
 3. Bestyrelsen foreslår etablering af fibernet i ejendommen.
 4. Bestyrelsen foreslår at forretningen Kastrupvej 52, st. tv., omdannes til bolig og sælges som andel

6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:

Dennis Hoffensetz og Kenneth Hoffensetz er på valg.

Suppleant for 2 år:

Peter Moesgaard er på valg.

Suppleant for 1 år:

Ingen er på valg.

7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen, til Søren Tholle fra statsautoriserede revisorer Buus Jensen, til advokat Arne Gottlieb og Camilla Larsen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Ad dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb valgt som dirigent og Camilla Larsen valgt som referent.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt med det i vedtægterne foreskrevne varsel på minimum 14 dage. 45 andelshavere var repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagter. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 111 andelshavere være repræsenteret dvs. mindst 23 andelshavere. For vedtagelse af vedtægtsændringer skal mindst 2/3 af medlemmene være til stede. Er der ikke mindst 2/3 af medlemmene tilstede på generalforsamlingen, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er fremmødt.

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

Ad dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Formand Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

"I løbet af året er der blevet solgt 13 lejligheder, og der er 4, der er til salg på nuværende tidspunkt.

Kloak projektet:

I 2012 fik vi så renoveret vores kloaker, som vi vedtog på generalforsamlingen forrige år. Projekt blev lidt større end vi først havde forventet, fordi det firma der oprindeligt havde lavet videoinspektionen, ikke havde filmet alle forgreningerne. Men det er gået stort set smertefrit, og projektet er afleveret til tiden og til den aftalte pris. Vi blev også gjort opmærksom på at gårdtoiletterne i 38 og 54 ikke var lovlige men skulle kobles af kloakkerne, så det blev også gjort. Vi har i stedet opgraderet det midterste gårdtoilet, der er kommet håndvask og nyt toilet, fliser og afløb. Så nu er det pænt og brugbart, og til at rengøre.

Da vi nu havde et entreprenør firma i gården, og alligevel var i gang med at grave, fik vi banket asfalt og betondæk op over de gamle kokskældre, som var blevet fyldt op med byggeaffald for år tilbage. Dette materiale var efterhånden sunket helt sammen, så asfalten var forfaldet, og der opstod store huller i gården. Det er nu blevet genopfyldt og stampet forsvarligt.

Belært af de senere års klimaforandringer har vi valgt at få sat kraftige højt vandlukker i alle afløbene i kældrene. Så kommer der ikke kloakvand op og ødelækker ting i vaskeri, varmekældre, og pulterrum ved det næste store regnskyl. Det er selvfølgelig en lille ekstra udgift, men vi er overbeviste om, at det er en rigtig god investering til beskyttelse af vores ejendom.

I erkendelse af, at det er bedre at vedligeholde og forebygge, har vi har lavet en fast service aftale med kloak entreprenøren. En gang om året bliver kloaker, højt vandlukker og brønde eftersat og spulet om nødvendigt, udgifterne udgør ca. 4000 kr.

Der var en del skader på kloakkerne, så vi må konkludere, at det er godt vi har fået renoveret nu. Og det er også en god fornemmelse, at dette projekt nu er overstået og vi ikke skal gå og bekymre os om dette i mange år fremover.

For ca. 15 år siden fik vi renoveret vores faldstammer i ejendommen. Og i den forbindelse var det meningen, at der skulle sættes rottespærrer på faldstammerne i kælderen. Vi har dog bemærket, at de ikke blev sat på alle steder, så vi har også sat rottespærrer på samtlige faldstammer.

Vi har fået en ny gastørrer tumbler. Vi har i den forbindelse måtte udvide dimensionen på udtrækket i vaskekælderen, så der er kapacitet til den nye tumbler.

Vi har som sædvanligt fået understrøget taget.

Vores snemaskine stod af sidst på året, det kunne ikke betale sig at reparere den, så vi har købt en nyere brugt, og af langt bedre kvalitet end den gamle.

Der er efter ønske fra flere beboere blevet sat gelænder på væggen til kældernedgangene.

Fremover vil bestyrelsen kun holde åbent for beboerne den 1. onsdag i hver måned. Der er ikke længere behov for at holde åbent hver 14. dag. Bestyrelsen vil udover den ene gang om måneden i stedet holde møde efter behov. For at kompensere for den nedsatte åbningstid, har vi lavet en hjemmeside: www.ab-filipsgården.dk

Hjemmesiden er endnu ikke helt færdig, der mangler lidt finpudsning, men vi vil sætte opslag op når den i nær fremtid er klar. Det er meningen, at man skal kunne finde svar på de oftest stillede spørgsmål, man vil kunne hente referater, årsrapporter nøgletal m.m. Vi håber også, at den kan være med til at præsenterer foreningen positivt overfor nye beboere.”

Der var på dirigentens forespørgsel ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.

Regnskabet for 2012 og beregning af andelsværdi blev gennemgået af revisor Søren Tholle.

Beregningen af andelsværdien er foretaget på baggrund af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012, kr. 129.000.000. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 14.303,0824 pr. m², som er uændret i forhold til sidst år, og efter hensættelser kr. 19.854.309,00, som en "buffer" til kursudsving i prioritetsgæld eller eventuel fald i ejendomsværdien.

Dirigenten spurgte om der var bemærkninger til årsregnskabet eller værdiansættelsen, hvilket ikke var tilfældet.

Årsregnskabet for 2012 samt andelskronen kr. 14.303,0824 pr. m², blev herefter enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Søren Tholle gennemgik driftsbudgettet for 2013, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret, kr. 369,23 pr. m² årligt.

Dirigenten satte driftsbudgettet for 2013, uden ændring af boligafgiften, til afstemning. Driftsbudgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.

Ad forslag 1. Bestyrelsen foreslår ændring af vedtægternes § 24, stk. 2.

Nuværende bestemmelse:

I forbindelse med overdragelsen foranlediger bestyrelsen, at der foretages "el-syn" i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el-installationerne. "El-syn" og lovliggørelse udføres af foreningens elektriker og betales af sælger.

Foreslås ændret til:

I forbindelse med overdragelsen foranlediger bestyrelsen, at der foretages el-syn og VVS-tjek

i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el-installationerne. El-syn og VVS-tjek samt lovliggørelse udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af sælger.

Dirigenten beklagede at formuleringen af forslaget i indkaldelsen var forkert, idet hensigten med forslaget var at gøre det obligatorisk, at der også sker tjek og lovliggørelse af VVS-installationerne. På dirigentens opfordring stillede bestyrelsen herefter følgende ændringsforslag:

Foreslås ændret til:

I forbindelse med overdragelsen foranlediger bestyrelsen, at der foretages el-syn og VVS-tjek i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el- og VVS-installationerne. El-syn og VVS-tjek samt lovliggørelse udføres af en af foreningen anvist elektriker og VVS-installatør. Udgiften hertil betales af sælger.

Efter lidt debat satte dirigenten bestyrelsens ændringsforslag til afstemning. 44 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte imod. Bestyrelsens forslag blev foreløbigt vedtaget, idet mere end 2/3 af stemmerne af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget.

Ad forslag 2. Bestyrelsen foreslår etablering af pengeløst vaskeri i ejendommen.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på at etablere et pengeløst vaskeri. Det viser sig, at det er en overskuelig investering.

Beboerne får udleveret en brik, hvori der er indkodet oplysninger om hvem der ejer brikken. Man fører brikken henover en scanner, der er monteret i vaskeriet. Prisen for den valgte vask, eller tørretumbler tur, bliver så trukket over huslejen.

- Det er altså slut med febrilsk, at lede efter de rigtige mønter inden man skal ned at vaske.
- Vi undgår indbrud og hærværk på vaskeriet.
- Maskinerne går ikke i stå fordi viceværten har glemt at tømme møntbeholderen.
- Vi skal ikke håndtere kontanter, og køre i banken med dem.

Systemet er fra firmaet Nortec.

Det er yderst brugervenligt, og vi har besøgt vaskerier der bruger systemet. Der er ingen, der har haft problemer med at betjene det.

Det har ydermere den kæmpe fordel, at man kan reservere vasketider via internettet. Man kan logge ind på et link på sin computer eller smartphone uanset tid og sted, og reservere en vasketid. Man kan selvfølgelig også gå ned i vaskeriet og reservere en tid via informationspanelet, man er altså ikke tvunget til at bruge internettet.

Brikkerne er i en åben standard, så man kan også indkode låsekoder i dem. Det vil sige, at den dag, hvor vi beslutter, at vi skal omstille hoveddørsnøgler (systemnøgler) så kan vi købe elektroniske låse, og låse os ind med vores brikker.

Såfremt forslaget bliver vedtaget, skal vi nok sørge for, at alle får den fornødne instruktion. Ingen behøver, at være nervøse for at bruge systemet.

Prisen for dette system er 30.029 kr. eks moms
Brikkerne koster ca. 20 kr. pr. stk.

Udgiften foreslås finansieret over foreningens likvide midler.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 44 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod. Forslaget blev **vedtaget**.

Ad forslag 3. Bestyrelsen foreslår etablering af fibernet i ejendommen.

Bestyrelsen har indhentet et tilbud, som medfører:

- Vi vil få en mere attraktiv ejendom, hvor et etableret fibernetværk er et godt salgsargument.
- Vi vil få 50/50 Mbit/s hastighed, til 100 kr/md. - betydeligt billigere pris end vi kender fra ADSL forbindelser.
- Det er frivilligt, og koster ikke noget, hvis man ikke tilmelder sig.
- Det vil ikke påvirke huslejen.

Vi har fået et særtilbud på et nøglefærdigt system på 225.000 kr. inklusiv moms og speciel rabat. hos leverandøren Fiberby.

Den samlede pris, kr. 225.000 kr. inkl. moms, foreslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler.

Bestyrelsens begrundelse for forslaget:

Vi tror, at internettet er kommet for at blive, og det er under konstant udvikling.

Flere og flere bruger de nye tjenester og muligheder. Netflix, HBO, BBC, Viaplay osv. giver helt nye muligheder for at se tv, når man har tid, med et større udbud og til fornuftige priser i forhold til det "gammeldags" og dyre og ufleksible kabel-TV. Cloud computing hvor man laver backup, gemmer sine data, film, fotos, musik o.s.v i skyen, betyder at upload kapaciteten nu også er af stor betydning. Der er kommet mange flere internetbaserede enheder inden for lejlighedens døre, mobiltelefoner, tablets, set topbokse o.s.v. der oftest er på nettet på samme tid.

Det er alt sammen ting der gør, at ADSL forbindelserne nu -for mange -føles forældede og utilstrækkelige. Det kan godt være, at man betaler for en 20/2 Mbit/s ADSL forbindelse, men den reelle hastighed, er på grund af afstanden til den nærmeste telefoncentral kun 8/2 Mbit/s.

Den typiske pris for en sådan forbindelse er mellem 220-400 kr./md. alt efter hvilken udbyder man har.

Da foreningen for år tilbage etablerede antenne systemet, var vi åbenbart så fremsynede at opsætte kabelbakker i opgangene i en fornuftig dimension. Det betyder, at vi nu har mulighed for at trække fiberkabler ind i ejendommen til en yderst fordelagtig pris.

Det er frivilligt om man vil tilslutte sig. Der skal dog trækkes kabel til alle lejligheder, så man har mulighed for at tilslutte sig på et senere tidspunkt.

Der vil således være en garanteret båndbredde på 50/50 Mbit/s til en pris af 100 kr/md.

Service og support:

Udbyderen tager sig af servicen på netværket. Fiberby af- og tilmelder brugere, og sørger for at alt fungerer, - det er inkluderet i prisen.

Stabilitet:

Fiberteknologien er mere stabil end ADSL-teknologien og Fiberby opgiver at de har haft en oppe tid på 99,8 % det seneste år.

Fremtidssikring:

Fiberteknologien har kapacitet til at kunne levere en langt højere kapacitet end de 50/50 Mbit/s som vi starter med. I takt med at behovet ændre sig vil vi kunne opgradere. Betalingen vil foregå over huslejen. Hvis man er interesseret i ip-telefoni vil man frit kunne vælge leverandør og købe en voip/ata boks.

Bestyrelsen anbefaler derfor, at vi siger ja til dette gode tilbud

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 44 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod. Forslaget blev **vedtaget**.

Ad forslag 4. Bestyrelsen foreslår at forretningen Kastrupvej 52, st. tv., omdannes til bolig og sælges som andel

Lejligheden er blevet ledig, og har i dag status som leje lejlighed med erhverv.

Det er svært at finde interesserede erhvervslejere til en fornuftig husleje. Og som udlejer har vi også ansvar i forhold til lejeloven.

Bestyrelsen foreslår derfor, at vi søger kommunen om tilladelse til at ændre lejlighedens status til bolig, og herefter sælger lejligheden som andelsbolig. Foreningen får så en ekstra indtægt ved salget.

Giver kommunen tilladelse til bolig, skal facaden ændres, der kan eventuelt være krav til indretning og isolering fra kommunen, og bestyrelsen vil benytte rådgivningsbistand. Der

kommer eventuelt også en udgift til ejendomsmægler.

Udgifterne til ombygning af forretningen til bolig, anslået til at udgøre max. 125.000 kr., og foreslås finansieret ved træk på foreningens likvide midler.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 44 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod. Forslaget blev **vedtaget**.

Ad dagsordenens pkt. 6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

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

Mads Dam Jensen udtrådte, som bestyrelsesmedlem, ved sin fraflytning af andelsboligforeningen. Bestyrelsen indstillede Lisa Barfod Madsen, som bestyrelsesmedlem. Hun var villig til valg, og blev valgt.

Suppleant Peter Moesgaard var på valg for en 2 årig periode. Han var villig til genvalg. Han blev genvalgt.

Laila Hansen ønskede at opstille til den ledige suppleantpost, Hun blev valgt, som suppleant for en 1 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand,	Peter Fredskilde	Kastrupvej 52, 4.th.	På valg i år 2014
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz	Kastrupvej 3.th.	På valg i år 2015
	Kenneth Hoffensetz	Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2015
	Lisa Barfod Madsen	Højdevej 50, 2. th.	På valg i år 2015
	Anette S. Christiansen	Kastrupvej 54, st. th.	På valg i år 2014
Suppleanter:	Peter Moesgaard		På valg i år 2015
	Laila Hansen		På valg i år 2014

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

En andelshaver forespurgte om det var muligt at lave en undersøgelse og eventuel en opgradering af el-installationer i alle lejligheder. Bestyrelsen anser ikke dette for nødvendigt, men vil undersøge mulighederne for at udvide/forøge den samlede kapacitet i ejendommen, hvis el-

forbruget stiger.

Det blev meddelt, at porten larmer uhensigtsmæssigt meget. Hertil oplyste bestyrelsen, at der samme dag var opsat en dørstopper på porten således at den nu skulle støje mindre.

En andelshaver mente, at foreningens tag nok snart skulle renoveres. Bestyrelsen oplyste hertil at taget var i god stand, og at der kun havde været små problemer i form af lækage ved Maltagade, hvorfor en renovering af taget på nuværende tidspunkt ikke er nødvendig. Bestyrelsen meddelte, at hvis man opdager utætheder i taget, herunder i loftsrummene, skal dette straks meddeles viceværten.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

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

Som dirigent:



Arne Gottlieb

Bestyrelsen:



Peter Fredskilde,

Dennis Hoffensetz



Som referent:

Kenneth Hoffensetz



Camilla Larsen

Anette Skov Christiansen

Lisa Barfod Madsen