



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
24032014 744 /wh

## Referat af ordinær generalforsamling

20. marts 2014, kl. 19.00 i selskabslokalerne, Restaurant Malta, Højdevej 59, 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 2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22, og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2014 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

#### Bestyrelsesmedlemmer på valg for 2 år:

Peter Fredskilde, Anette Skov og Lisa Barfod Madsen er på valg.

#### Suppleant for 2 år:

Laila Hensen er på valg.

7. Eventuelt.

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

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

Formanden foreslog advokat Arne Gottlieb valgt som dirigent og Winnie Høngaard 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, og at der var 24 andelshavere repræsenteret, inkl. 4 fuldmagter. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 111 andelshavere være repræsenteret.

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

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

#### **Ad dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.**

Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

*"Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 10 lejligheder. Kastrupvej 52 st.tv som jo var foreningens lejlighed er også blevet solgt til den forventede pris.*

*Der er i løbet af året blevet yderligere en lejebolig ledig. Den er netop blevet solgt i denne uge. Vi afventer blot at fortrydelsesfristen udløber.*

*Indtægten fra disse to lejligheder kommer først til at figurere på næste års regnskab.*

*Så på nuværende tidspunkt er der kun 1 lejelejlighed tilbage.*

*I forbindelse med at bestyrelsen har skullet sælge disse lejligheder, har vi forhandlet os frem til et meget fornuftigt salær på 29.000 kr. pr. lejlighed hos ejendomsmægleren, "Citymægleren".*

*Denne rabat vil i øvrigt gælde alle andelshavere i AB Filipsgården.*

*Så hvis man går i salgstanker, kan man da overveje at indhente et tilbud herfra.*

*Vi har jo som besluttet sidste år fået etableret fibernet. Et stort flertal af beboerne har valgt at tilslutte sig, og der har indtil videre været meget få problemer med dette.*

*Vi har fået gjort vaskeriet pengeløst og muligheden for at reservere vasketider via nettet, har da også gjort hverdagen lidt lettere.*

*I varmekældrene har vi været nødt til at udskifte en stor dyr pumpe, der var slidt op. Det har dog vist sig, at den nye pumpe sparer rigtigt mange penge i strøm. Så den er tjent hjem i løbet af få år. Vi har derfor besluttet, at vi i nær fremtid vil gennemgå varmekældrene sammen med vores ingeniør, for at se om alt kører som det skal, eller om der er plads til at optimere vores varmesystem, både for at sparre strøm men også for at undersøge om vi kan få en bedre varme komfort.*

*I gården har vi i samarbejde med Sundbyhave opgraderet legepladsen, som vi jo har talt om i mange år. Vi har også fået beskåret de store birketræer.*

*I det kommende år, må vi se at finde en løsning på de mange skraldespande som vi efterhånden har fået. De kan ikke længere være i de oprindelige skralde-indhegninger og står derfor og flyder i gården.*

*I løbet af sommeren kom der endnu et voldsomt lokalt skybrud, der satte vores nye højt vandslukkere på prøve. De virkede heldigvis som de skulle. Til gengæld opdagede vi så et nyt problem. Nedløbsrørerne fra taget er ikke konstrueret hensigtsmæssigt. Afløbene for nedløbsrørerne er ikke tætte, og de dræner et alt for stort tag areal. Problemet opstår i kælderskakterne ved Maltagade og frem til porten. Vandet fra taget løber ned i skakterne, der ikke kan bortlede vandet, fordi kloakvandet stiger så voldsomt at det lukker ventilerne. Det medførte, at vandet steg meget hurtigt i skakten og løb ind i kældrene. Det positive er dog, at det var rent regnvand og ikke kloakvand.*

*Vi har arbejdet på at finde løsninger, der omlægger og tætnet afløbene fra taget, så regnvandet ikke løber ned i kælderskakten. Når vi har fået udført dette, mener vi, at ejendommen har gjort hvad der er muligt for at sikre mod skybrud.*

*Stormen "Bodil" rykkede også et par teglsten af taget, men dette blev udbedret ved hjælp fra forsikringen.*

*På sidste års generalforsamling blev der spurgt indtil tagets tilstand. Bestyrelsen mente at det var i god stand. Vi har efterfølgende fået en bygningsingeniør til at gennemgå ejendommens klimaskærm, og han har konkluderet følgende om taget og murværket:*

*"I forhold til ejendommens alder fremstår klimaskærmen i god og godt vedligeholdt stand. Det understøgne undertag er tilsyneladende uden alvorlige skader og teglene er fortsat intakte, ligesom understrygningen, der fremstår rimeligt vedligeholdt. Tagbelægningen kan med fortsat løbende vedligeholdelse og overvågning holde minimum 10 år længere."*

*"De murede facader fremstår ligeledes i god stand, uden nævneværdige skader. Fugerne er porøse men generelt intakte og kan holde minimum 10 år endnu."*

*"Generelt er det ikke nødvendigt at igangsætte større vedligeholdelsesarbejder vedr. klimaskærmen, men blot fortsætte den løbende vedligeholdelse."*

*Det er jo gode nyheder. Vi kan nu omtrentligt sætte datoer på de allerstørste poster i vedligeholdelsesplanen. Vi skal selvfølgelig se på de problemer der trods alt er i forbindelse med murværket. Vi har fået termofotograferet udvalgte områder af muren. Og der hvor der er problemer, er i forbindelse med porten. Her er der tydeligt varme tab fra både sider og loft. Der er også sætningsskader i port væggene. Der er ligeledes partielle områder i terrænniveau, hvor sne og vand har skadet furerne. Så vi synes det er logisk at vi går i gang med at udbedre disse skader.*

*Alt i alt betyder det, at vi kan nå at opspare endnu flere penge, inden vi bliver nødt til at gå i gang med at totalt renovere tag og murværk. Sammenholdt med, at vi er gældfri om ca. 10 år, så er der mulighed for at vi kan få renoveret vores ejendom på en fornuftig vis, uden at vi skal frygte voldsomme huslejestigninger."*

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

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.**

Regnskabet for 2013 og beregning af andelsværdi blev gennemgået af revisor Finn Rosasco.

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. m<sup>2</sup>, som er uændret i forhold til sidst år, og efter hensættelser kr. 19.649.755, som en "buffer" til kursudsving i prioritetsgæld eller eventuel fald i ejendomsværdien.

Arne Gottlieb orienterede om kravene i bekendtgørelsen om oplysningspligt, som ministeriet i december 2013 har vedtaget, hvorefter der stilles nye krav til udarbejdelse af foreningens årsregnskab samt nøgletalsoplysninger. Nøgletalsoplysningerne skal indberettes i ministeriets database, så kommende andelshavere og andre kan se foreningens økonomi m.v., og herefter sammenligne med andre foreninger.

Dirigenten satte herefter årsregnskab for 2013 og andelsværdi kr. 14.303,0824 til afstemning.

**Årsregnskabet for 2013 samt andelskronen kr. 14.303,0824 pr. m<sup>2</sup>, blev herefter enstemmigt vedtaget.**

### **Ad dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2014, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Dirigenten satte driftsbudgettet for 2014, uden ændring af boligafgiften, til afstemning. Driftsbudgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

### **Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.**

#### **5.1) Genfremstilling af bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 24, 2. afsnit.**

Dirigenten meddelte, at forslaget var foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære

generalforsamling afholdt den 9. april 2013.

“Nuværende formulering:

”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.”

Ønskes ændret til følgende:

*”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.”*

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger til forslaget, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt enstemmigt **vedtaget**.

## **5.2) Forslag fra Kirsten Hoffensetz om at holde kat i ejendommen.**

- 1) *Forslag om at holde kat (max. 2) i sin andelsbolig.*
- 2) *Forslag om at indføre kattehusorden samt registreringsblanket*

Forslaget med bilag er vedhæftet nærværende referat.

Kirsten Hoffensetz motiverede forslaget.

Dirigenten oplyste, at forslaget er ændring af husordens § 11. Ændring af husorden kan vedtages med simpelt flertal.

Efter lidt debat præciserede dirigenten ændringen til husordens § 11, som ville få følgende ordlyd:

*Stk. 11. Det er tilladt at holde kat (max. 2). Katten(e) skal være neutraliseret og registreret hos foreningen, og kattehusordenen, jf. bilag 1, skal overholdes.*

*Stk. 11.2. Husdyrhold i øvrigt er ikke tilladt.*

Herefter satte dirigenten ændringsforslaget til afstemning. 19 andelshavere stemte for forslaget, 5 andelshavere stemte imod, og 1 stemte hverken for eller imod. **Forslaget blev vedtaget.**

Der opstod debat om, at nogle andelshavere var bekendt med, at der blev holdt andre husdyr i foreningen. Hertil meddelte bestyrelsen, at så længe bestyrelsen ikke modtager skriftlige klager over gener eller lignende om disse dyr, vil bestyrelsen ikke foretage sig yderligere.

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

Peter Fredskilde, Anette Skov og Lisa Barfod Madsen var på valg for en 2 årig periode. Alle tre var villige til genvalg, og blev alle genvalgt.

Suppleant Laila Hansen var på valg for en 2 årig periode. Hun var villig til genvalg, og blev genvalgt.

### Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand,	Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4.th.	På valg i år 2016
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz, Kastrupvej 52, 3.th.	På valg i år 2015
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2015
	Anette Skov Christiansen, Kastrupvej 54, st.th.	På valg i år 2016
	Lisa Barfod Madsen, Højdevej 50, 2. th.	På valg i år 2016

Suppleanter: Peter Moesgaard, på valg i år 2015  
Laila Hansen, på valg i år 2016.

### Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

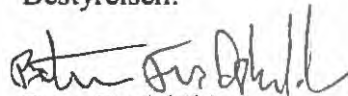
Der var ingen bemærkninger til punktet.

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

Som dirigent:

  
Arne Gottlieb

Bestyrelsen:

  
Peter Fredskilde,

Som referent:

  
Winnie Høngaard

Dennis Hoffensetz

  
Kenneth Hoffensetz

Anette Skov Christiansen

  
Lisa Barfod Madsen

Kbh. 20 februar 2014.

## Til Generalforsamlingen.

Jeg: Kirsten Hoffensetz, Kastrupvej 52 3 TH. Lejligheds nr.

Ønsker at stille forslag om at holde kat i ejendommen: Filipsgården.

Jeg er bevidst om det ansvar som følger med at have og holde et husdyr ( Kat), derfor har jeg undersøgt en del vedr. det at holde kat i boligejendomme. Her vil jeg understrege vigtigheden i at have en god og saglig " husorden" i forhold til renlighed og hensyn til sine naboer.

Derfor har jeg valgt at vedlægge et bilag ( bilag 1.), som er et glimrende eksempel fra Inges katte hjem. Det indeholder et forslag til en " kattehusorden", samt en registreringsblanket, som skal udfyldes og afleveres til Filipsgårdens bestyrelse, ved anskaffelse af en kat. I dette dokument fremgår det også at tilladelsen til at holde kat kan inddrages, såfremt man ikke overholder de givne regler i " kattehusordenen".

Det Forslag jeg ønsker der bliver stemt om er følgende:

1. Forslag om at holde kat ( max. 2 ) i sin andelslejlighed.
2. Forslag om at indføre bilag 1. ( Kattehusordenen, samt registreringsblanketten, hvis der bliver stemt JA , til punkt 1, i mit opstillede forslag.

Mvh.

Kirsten Hoffensetz

Kastrupvej 52 3 th.

2300 Kbh. S. ( raabjerg@live.dk).

## STEM JA ☒



### TIL KAT MED „KATTEHUSORDEN“

I mange udlejningsejendomme er det desværre forbudt at holde kat – uanset om dette er til gene eller ej. Forbuddet er som regel trykt i standardkontrakten eller i den vedlagte husorden. Men selvom det ikke skulle være trykt, er det alligevel forbudt – medmindre man selvfølgelig er så heldig at få udlejerens skriftlige tilladelse.

Hvis et kæledyr er til gene for naboerne, dvs lugter, støjer eller lignende, er det rimeligt at forbyde holdet af dyret. Men hvis dyret ikke er til gene for nogen, og der formuleres regler for „hold af dyret“ og disse overholdes, er der jo ingen problemer i, at folk holder kat.

Mange lejere vælger alligevel at træde forbuddet, og så opstår der problemer. Dette undgår man ved at tillade kat, men på den betingelse at "Kattehusordenen" overholdes.

#### Afstemning

Hvis der er mindst 6 lejligheder i en udlejningsejendom, kan der oprettes beboerdemokrati, hvorefter lejerne selv kan fastsætte ordensreglerne, hvorunder man må holde husdyr og på hvilke betingelser.

Er der for få lejligheder til, at loven om beboerdemokrati kan træde i kraft, kan man selvfølgelig alligevel holde en afstemning om husdyr og reglerne herfor. Måske vil husværtten tillade husdyr, hvis der er overvældende stemning herfor blandt lejerne.



### FORSLAG TIL "HUSORDEN FOR INDEKATTE"

Inges Kattehjem foreslår, at bolig ejendomme via beboerdemokrati nedfælder klare regler for hold af katte. På denne måde undgår man, at katte forårsager gener for ejendommens øvrige beboere, og at det kan være tilladt at holde kat, på en fornuftig måde. På næste side kan du se et typisk eksempel på hvilke regler man er blevet enige om i flere ejendomme. I disse ejendomme er det således tilladt at holde kat i lejlighederne på betingelse af, at katteejerne overholder denne "kattehusorden". Hvis reglerne ikke overholdes, kan tilladelsen inddrages.





## ”KATTEHUSORDEN”

1. Ikke mere end 2 katte pr. lejlighed.
2. Kattene skal neutraliseres i 6 måneders alderen,
3. Kattene skal være øremærkede og registrerede i Dansk Katteregister, så ejeren hurtigt kan findes på Internettet i tilfælde af problemer, eller hvis katten ved en fejl er sluppet ud.
4. Kattene må kun færdes på ejendommens arealer iført sele.
5. Grundig rengøring af kattebakken hver dag.



## REGISTRERINGSBLANKET

Denne registreringsblanket udfyldes ved anskaffelse af katten og afleveres til ejendomskontoret.

Navn:   
Adresse:   
Postnr. og by:   
Telefon:   
E-mail:

Ovennævnte har i henhold til reglerne om ”kattehusorden” følgende kat(te):

Køn: Han  hun   
Farve:   
Race:   
Dato for neutralisering:   
Øremærke/microchip:  Nej:   
(killing på mindre end 6 mdr.)

Jeg har sørget for, at katten er blevet registreret i Dansk Katteregister under mine ejeroplysninger: Ja

Køn: Han  hun   
Farve:   
Race:   
Dato for neutralisering:   
Øremærke/microchip:  Nej:   
(killing på mindre end 6 mdr.)

Jeg har sørget for, at katten er blevet registreret i Dansk Katteregister under mine ejeroplysninger: Ja

Dato:  Underskrift: