

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
20032018 1-744 /mda

## Referat af ordinær generalforsamling

20. marts 2018, kl. 18.00 På restaurant "Samme sted", 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 2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af 2 suppleant.

Bestyrelsesmedlemmer, der er på valg for 2 år:

Peter Fredskilde,  
Peter Stensgaard (fracflyttet og suppleret af Karl Nielsen)  
Vidar Huginsson

Alle er villige til genvalg

Suppleanter, der er på valg for 1 & 2 år:

Caja Bergstrøm

7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen, til Finn Rosasco fra statsautoriserede revisorer Buus Jensen, Kim Hansen og Michelle Dahlin 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 Kim Hansen valgt som dirigent og Michelle Dahlin 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 2. marts 2018. 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 fremmødt 42 andelshavere og 14 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 56 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:

#### ***” Ab-Filipsgården beretning 2017***

*Siden sidste generalforsamling er der kun blevet opsagt to lejligheder, de er begge solgt. Det er det laveste antal opsagte lejligheder i mange år. Normalt bliver der opsagt 10-15 lejligheder om året, - sådan har det været siden 2001.*

*Vi har nu fået gennemført det bankskifte, som vi varslede sidste år, og foreningens nye bank, hvor vi har vores driftskonto, er Arbejdernes Landsbank.*

*Bestyrelsens største udfordring i det forløbende år, var at få sat gang i facaderenoveringsprojekt, som jo også blev vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling i november 2017.*

*Projektet kører efter planen og udbudsmaterialet er udsendt til 3 udvalgte entreprenører.*

*Lånene er også sendt i udbud til henholdsvis, Realkredit Danmark, Nordea, Nykredit og Arbejdernes landsbank.*

*Der er en ramme tidsplan for projektet 15 Maj - 29 september 2018.*

*Vi vil prøve, at sikre at hele forløbet kommer til at gå så gnidningsfrit som overhovedet muligt.*

*Vi foreslår, at starte fra gårdsiden, så den kan være færdig allerede til juli. Så bliver der forhåbentligt mulighed for at nyde resten af sommeren fra altanerne.*

*Vi skal sørge for, at i bliver informeret i god tid om forløbet, og hvilke praktiske foranstaltninger der skal tages.*

*Vi er i øjeblikket i dialog med TDC, om at få nedtaget de gamle telefonkabler, der løber udvendigt på facaden. Der er sandsynligvis ikke så mange aktive linjer tilbage, og de få der er, kan muligvis trækkes i kabelbakkerne i trappeopgangene. Med lidt held og velvilje fra TDC's side for vi det gjort inden fugerne skal kradses ud.*

*Vi har gennemført en større cykeloprydning i cykelkældrene og i gården.*

*Det er selvfølgelig vigtigt, at vi ikke længere har cykler parkeret op ad muren og låst til gelændere m.m. på gårdsiden. Det går ikke når der skal sættes stilladser op. Det ser også meget rodet ud!*

*Der er etableret nye cykelstativer i gården, og på hjørnet af Maltagade og Højdevej.*

*I cykelstativet nede mod Kastrupvej, er der gjort plads til at der kan parkeres ladcykler.*

*Hvis i parkere dem der, bliver der bedre udnyttelse af pladsen i de øvrige stativer.*

*Vi er i kontakt med kommunen omkring den omfattende ulovlige parkering foran porten.*

*Kommunen overvejer at opmale området, således at parkeringsvagterne har mulighed for at udstede P-bøder ved ulovlig parkering.*

*Den ulovlige parkering er et problem af hensyn til adgang til gården ved brand, men også hvis der skal håndværkere og materialer ind i gården.*

*Renovationen har beklaget sig, og det kan føre til, at de springer tømningen over når de ikke kan komme til, eller at vi får ekstra udgifter.*

*Når renoveringsprojektet går i gang skal der ubetinget være adgang til gården gennem porten.*

*På sidste års generalforsamling var der en diskussion om at, vores trappeopgange så lidt slidte og trætte ud. Det kan man godt forstå, for de er sidst renoveret for 25 år siden.*

*Det blev foreslået, at bestyrelsen skulle gøre noget ved det.*

*Vi prøvede, at lave en omfattende hovedrengøring og lidt pletmaling i et par opgange. Resultatet blev dog ikke et mirakel, så i stedet for at kaste flere penge i dette valgte vi, at indhente tilbud på en ny maling af opgangene.*

*Vi har forhandlet os til en rigtigt god pris. Derfor valgte vi, at igangsætte maling af 4 opgange, finansieret af penge fra den udvendige vedligeholdelse konto fra 2017 budgettet.*

*I 2018 har vi yderligere malet 2 opgange, så vi mangler altså at få malet 5 opgange. Derfor har vi i forslaget til årets budget hævet den udvendige vedligeholdelseskonto, så vi kan få gjort de sidste opgange færdige i år, og alle har nye friske opgange. Vi har lavet en vedligeholdelsesaftale*

*med maleren om, at han engang om året kommer og udbedre de skader der uvægerligt opstår. Så fremstår opgangene forhåbentligt velholdte og indbydende fremover.*

*Når facadeprojektet er færdigt, vil vi også male hoveddørene udefra.*

*Flere beboere har bemærket, at det trækker gennem hoveddør og køkkendør. Derfor har vi påsat tætningslister inden opgangene blev malet. Hvis der er problemer med at lukke dørene helt, må i endelig kontakte viceværten, så vi kan få dem tilrettet. Men allerede nu har flere konstateret at tætningslisterne har en mærkbar effekt.*

*Der er dog ikke påsat tætningslister under dørene, da det kræver adgang til lejlighederne. Der skal evt. påsættes et helt nyt egetræs dørtrin med indfræset tætningsliste. Det kan vi overveje om vi skal gøre.*

*Omkring vaskeriet vil jeg gerne benytte lejligheden til at bede om at i husker, at tage tøjet ud af maskinerne efter endt vaske tur, så den der har turen bagefter ikke skal besværes med dette. Husk også at hente vasketøjet fra, tørrer kældrene, der er ikke kapacitet til at det kan hænge i flere dage.*

*Så har vi langt om længe fået startet et entusiastisk gårdudvalg op. De har gang i flere spændende ting, men de kunne godt bruge lidt hjælp. Så hvis der er nogen der synes det kunne være noget for dem, så må i endelig melde jer. Kontakt evt. Viceværten så skal han sørge for at skabe kontakten.*

*Hvis vi kigger lidt uden for vores egen forening, så er der lovændringer på vej til*

*andelsboligsektoren.*

*Efter flere skandalesager med konkurser, økonomiske problemer og skyhøje valuar vurderinger nedsatte erhvervsminister Brian Mikkelsen, som har ansvaret for området, i starten af 2017, et udvalg der skal se andelssektoren efter i sømmene.*

*Det har resulteret i 16 nye tiltag som forslag til ændring af andelsboligloven. Tiltagene forventes at træde i kraft den 1. juli 2018*

*Hovedtrækkene er, at man vil skabe tryghed på andelsboligmarkedet, ved at stille strengere finansielle krav ved stiftelse af foreninger, regler for vedligeholdelsesplaner, Der skal ses på initiativer til nedbringelse af penge under bordet ved salg i de foreninger, hvor dette forekommer.*

*Der skal ryddes op i valuar vurderingerne, da der forekomme helt urealistiske vurderinger og man kan derfor ikke længere umiddelbart sammenligne priser.*

*Der skal indføres bestemmelser for bestyrelsens opgaver og ansvar.*

*Afslutningsvis vil vi minde om, at i er altid er velkomne i bestyrelsens åbningstid, hvis i har spørgsmål eller gode forslag.”*

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål/ bemærkninger til beretningen:

En andelshaver spurgte ind til, hvor renovationsprojektet forventes at starte. Hertil svarede bestyrelsen, at det vil blive startet i gården. Hvor specifikt man starter og slutter, afventer entreprenøren, der skal udføre arbejderne. Dette vil der dog komme mere information om, når vi når dertil.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

**Vedr.: Dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.**

Årsrapporten for 2017 blev gennemgået af revisor Finn Rosasco. Han oplyste blandt andet, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Revisor gennemgik i forlængelse af regnskabet den af bestyrelsen foreslående andeværdi, 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. m<sup>2</sup> efter hensættelser på i alt kr. 15.979.639, som en ”buffer” (foreningens andre reserver) til vedligeholdelse af foreningen m.v.

**Årsregnskabet for 2017** inklusive noter og andelsværdiberegning blev herefter sat til afstemning, og **godkendt**.

**Vedr.: Dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.**

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2018, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2018 til afstemning. **Driftsbudgettet for 2018 blev herefter enstemmigt godkendt og boligafgiften er kr. 369,22 pr. m<sup>2</sup>.**

**Vedr.: Dagsordenens pkt. 5 Forslag.**

Dirigenten meddelte, at der fra Martin Sørensen rettidig var indkommet et forslag, **som er vedhæftet nærværende referat**. Forslaget vedrørte ændring af vurderingsprincippet til brug for beregning af andelsværdien.

Dirigenten spurgte Martin Sørensen, om der var enighed om, at der såfremt forslaget blev vedtaget skulle indhentes en valuarvurdering, der skulle indgå på lige fod med den offentlige vurdering i det næste regnskab.

Martin Sørensen bekræftede, at forslaget ville forpligte foreningen til at indhente en valuarvurdering til næste år og lade denne indgå på lige fod med den offentlige, hvorefter generalforsamlingen i 2019 vil træffe beslutning om, hvilken vurdering der skal bruges.

Martin Sørensen motiverede forslaget og oplyste blandt andet, at ejendommen med 100% sikkerhed ville stige med en valuarvurdering, hvilket ville give mulighed for at lave en tilfredsstillende hensættelse.

Martin Sørensen udtrykte, at man for andelshavernes skyld skulle gøre brug af valuar, da dette vil kunne medføre en højere andelsværdi. Med en højere andelsværdi har den enkelte andelshaver

mulighed for, at bruge sin andel som en investering, eller bruge den nye friværdi til at optage lån; til at lave forbedringer i boligen, eller forhandle sig til bedre bankrenter. Martin udtrykte, at ved fortsat at gøre brug af den offentlige vurdering sidder man på sine hænder, og lader blot stå til. Den offentlige vurdering har været den samme siden 2012 og er nu endnu engang blevet rykket.

Dirigenten oplyste, at der forventes en ny offentlig vurdering i 2020, men eftersom folketinget gang på gang har udskudt måden at lave vurderingerne på, kan det blive udskudt igen

Bestyrelsens formand Peter Fredskilde forklarede, at bestyrelsen som udgangspunkt var imod forslaget, da der var ny lovgivning på vej, der vil komme til at regulere valuarvurderingerne. Peter forklarede, at man gerne vil tilgodese både de fraflyttende samt de blivende andelshavere, men at grundlaget var for usikkert, og det var vigtigere med en forening der på lang sigt var veldrevet og med en lav boligafgift.

Peter Fredskilde oplyste, at der ligeledes var forskellige forventninger hos andelshaverne, der alle har en forskellig baggrund for at være en del af foreningen. Omkring 49% af beboerne har boet i foreningen i minimum 8 år, og mange ønsker at blive i længere tid og sågar også kunne sørge for, at deres børn kan flytte ind i foreningen til en overskuelig pris.

Boligafgiftsstigningen, der var vedtaget i forbindelse med vedligeholdelsesprojektet på den ekstraordinære generalforsamling i 2017, var den første stigning foreningen har haft i 18 år.

En andelshaver foreslog, at man ventede med at få foretaget en valuarvurdering til der forelå en lovregulering, og herefter udarbejde en strategi for, hvordan man disponerede over den eventuelle stigning, eventuelt ved at lave andelsværdistigning i intervaller.

Bestyrelsen oplyste, at de muligvis ville overveje en valuarvurdering, når der kommer en egentlig lovregulering på området, og foreningen har afsluttet deres vedligeholdelsesprojekt.

Martin Sørensen oplyste, at man med en valuarvurdering ikke nødvendigvis skulle sætte andelsværdien op, men at man kunne hensætte et tilpas stort beløb til vedligehold. Dette ville give foreningen mere at gøre godt med, når der skulle optages lån til vedligeholdelse af ejendommen og samtidig tilgodeså man ikke udelukkende de fraflyttende andelshavere, da andelsværdien kunne forblive i et overkommeligt niveau.

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 på lige fod med den offentlige vurdering til godkendelse på næste ordinære generalforsamling.”

15 andelshavere stemte for forslaget, 40 stemte imod og 2 stemte blankt. Herefter var forslaget faldet.



Der var ikke yderligere forslag til behandling.

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

Formand Peter Fredskilde var på valg for en 2-årig periode. Peter Fredskilde var villig til genvalg og blev genvalgt med akklamation.

Peter Stensgaard og Vidar Huginsson var på valg for en 2-årig periode. Vidar Huginsson var villig til genvalg, Peter Stensgaard var dog fraflyttet foreningen og der skulle derfor findes en ny.

Peter Fredskilde meddelte at Karl Nielsen havde tilkendegivet overfor bestyrelsen, at han var villig til at opstille til bestyrelsen. Martin Sørensen meddelte ligeledes, at han var villig til at stille op til bestyrelsen, hvorfor der opstod kampvalg.

Dirigenten satte Peter Stensgaards bestyrelsespost til skriftlig afstemning. Stemmerne fordelte sig som følgende:

Blankt: 1  
Karl Nielsen: 32  
Martin Sørensen 23

Karl Nielsen modtog flest stemmer og blev derfor valgt for en 2-årig periode med akklamation.

Vidar Huginsson genopstillede til bestyrelsen. Vidar genvalgt med akklamation uden modkandidater.

Caja Bergstrøm meddelte, at hun var villig til at genopstille, som suppleant. Hun blev valgt for en 2-årig periode uden modkandidater.

Peter Steensgård, havde meddelt bestyrelsen at han var villig til at opstille til den ledige suppleantpost. Han blev valgt for en 1-årig periode uden modkandidater.

### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

Formand: Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4.th. På valg i år 2020

#### Bestyrelsesmedlemmer:

|                   |   |                   |
|-------------------|---|-------------------|
| Næstformand       | Karl Nielsen, Højdevej 46, st.          | På valg i år 2020 |
| Kasser            | Dennis Hoffensetz, Kastrupvej 3.th.     | På valg i år 2019 |
| Sekretær          | Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv. | På valg i år 2019 |
| Bestyrelsesmedlem | Vidar Huginsson, Kastrupvej 52, st.     | På valg i år 2020 |

#### Suppleanter:

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Caja Bergstrøm         | På valg i år 2020 |
| Peter Lyhne Stensgaard | På valg i år 2019 |

**Vedr.: Dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.**

Vedligeholdelsesplan: En andelshaver opfordrede til, at vedligeholdelsesplanen blev tilgængelig for andelshaverne. Bestyrelsen oplyste, at denne vil blive lagt op på hjemmesiden. Andelshaverne skulle dog være opmærksomme på, at vedligeholdelsesplanen ikke vil blive fulgt slavisk. Bestyrelsen overvejer blandt andet, andre løsningsmetoder i forbindelse med renovation af taget.

Biler: Bestyrelsen forklarede, at de var i dialog med kommunen omkring de biler der holdte ulovligt, og derved forsøgte at få gjort noget ved problemet.

Kalk: En andelshaver foreslog, at der blev gjort nogle tiltag, der kunne sænke kalken i foreningens vand. Hertil forklarede bestyrelsen, at kalkfjerningen på koldt vand ikke var tilladt, da det efterlod spor af kemikalier i vandet. Endvidere vil kalkfjerning på varmt vand koste omkring 100.000 kr.. Kommunen er ligeledes ved at indføre det på deres anlæg, hvorfor bestyrelsen ikke ser nogen grund til at gå videre med dette forslag.

Port knap: En andelshaver spurgte ind til hvad der var sket med knappen til porten. Bestyrelsen forklarede, at denne blev fjernet da den ikke virkede efter hensigten.

Rygning: Der opfordredes til, at overholde reglerne i foreningen, og andelshaverne og deres gæster ikke røg i opgangene, samt på fællesområderne i øvrigt. Endvidere opfordredes der til, at man ikke smed skodder ud over altanerne - dette er forbudt og til stor gene for de øvrige beboere.

Tørrekælder: Bestyrelsen henstillede til, at alle andelshavere fjernede deres vasketøj når det var tørt. Ligeledes må der ikke opsættes private tørrestativer – disse bedes fjernet omgående.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 19.33 og takkede for god ro og orden.

*Underskrevet digitalt via penneo.*

**Som dirigent:**

Kim Hansen

**Som referent:**

Michelle Dahlin

**Bestyrelsen:**

Peter Fredskilde

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Karl Nielsen

Vidar Huginsson

# Forslag om ændring til valuarvurdering

På baggrund af dialog ved den ekstraordinære generalforsamling, angående renovering af ejendommens facader, vil jeg gerne stille et forslag om at ændre A/B Filipsgårdens vurderingsprincip fra offentlig ejendomsvurdering til valuarvurdering.

En sådan ændring vil sandsynligvis øge værdien af den enkelte andelslejlighed, hvilket der kan være mange fordele i at gøre

## For et skifte af vurderingsprincip

- ✓ Friværdien kan øges i den enkelte andelslejlighed
- ✓ Friværdien kan benyttes til at belåne boligen til forbedringer som køkken, badeværelse, nye gulve osv.
- ✓ Større friværdis kan give billigere bankrenter, da banken har større sikkerhed
- ✓ Større friværdis giver den enkelte andelshaver en større formue, hvilket kan betyde bedre mulighed for at købe andre aktiver som bil, sommerhus eller lignende
- ✓ Ved salg kan vi muligvis slippe af med "penge under bordet"

## Imod et skifte af vurderingsprincip

- ✓ Der er en omkostning ved at få en valuar til at vurdere ejendommen
- ✓ Valuarvurdering skal fornyes hver 18 måned
- ✓ I og med at andelslejlighederne kan stige i værdi er det dyrt at købe en andel i foreningen

| Antal | kvm   | 2016      | 2017      | 25%       | 35%       |
|-------|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 5     | 37,5  | 584.262   | 584.262   | 749.432   | 815.500   |
| 5     | 47    | 732.276   | 732.276   | 939.289   | 1.022.094 |
| 5     | 50,6  | 788.365   | 788.365   | 1.011.234 | 1.100.382 |
| 5     | 51,2  | 797.713   | 797.713   | 1.023.225 | 1.113.430 |
| 29    | 54    | 841.338   | 841.338   | 1.079.183 | 1.174.321 |
| 1     | 55,6  | 866.266   | 866.266   | 1.111.158 | 1.209.115 |
| 3     | 57,7  | 898.985   | 898.985   | 1.153.127 | 1.254.783 |
| 5     | 61,8  | 962.864   | 962.864   | 1.235.065 | 1.343.945 |
| 5     | 64,6  | 1.006.489 | 1.006.489 | 1.291.022 | 1.404.835 |
| 4     | 64,8  | 1.009.605 | 1.009.605 | 1.295.019 | 1.409.185 |
| 5     | 68,3  | 1.064.137 | 1.064.137 | 1.364.966 | 1.485.298 |
| 5     | 74    | 1.152.944 | 1.152.944 | 1.478.880 | 1.609.254 |
| 10    | 76,4  | 1.190.337 | 1.190.337 | 1.526.844 | 1.661.446 |
| 5     | 76,6  | 1.193.453 | 1.193.453 | 1.530.841 | 1.665.796 |
| 10    | 78,6  | 1.224.614 | 1.224.614 | 1.570.810 | 1.709.289 |
| 5     | 85,4  | 1.330.560 | 1.330.560 | 1.706.707 | 1.857.166 |
| 3     | 98,6  | 1.536.221 | 1.536.221 | 1.970.508 | 2.144.222 |
| 1     | 111,7 | 1.740.323 | 1.740.323 | 2.232.309 | 2.429.104 |
| 1     | 112,6 | 1.754.345 | 1.754.345 | 2.250.296 | 2.448.676 |
| 1     | 113,3 | 1.765.251 | 1.765.251 | 2.264.285 | 2.463.899 |

## Case

Boligpriserne er i konstant udvikling, om det går op eller ned. De seneste år er der sket rigtig meget i opadgående retning på det Københavnske boligmarked.

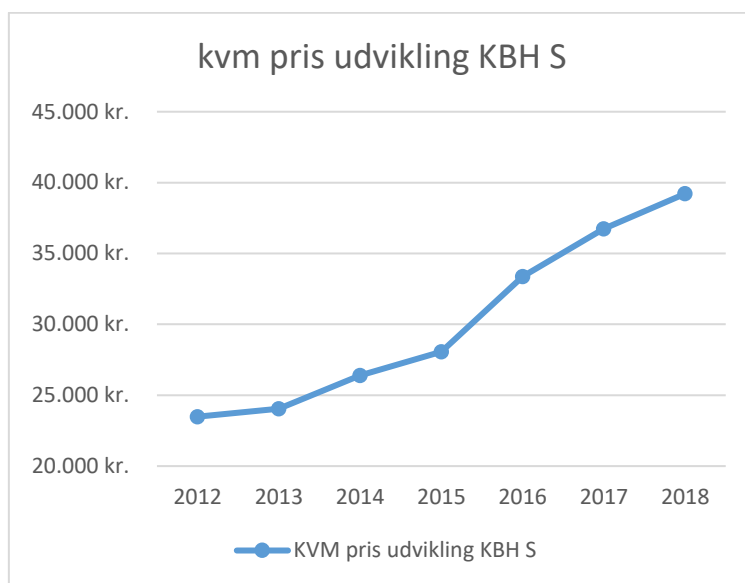
A/B Filipsgården er vurderet efter princippet 'offentlig ejendomsvurdering', hvilket betyder, at det er Skat, der fastsætter prisen maskinelt uden kendskab til ejendommens stand, herlighedsværdig eller andet. Sidste gang Skat foretog ændring i den offentlige vurdering var i 2012, hvilket vil sige, at ejendommens værdi har været fastfrosset lige siden.

Jf. tidligere regnskaber fremgår det, at A/B Filipsgården har en værdi sat til 129.000.000, men dette billede afspejler sandsynligvis ikke foreningens reelle markedsværdi.

Sandsynligvis er foreningen reelt mere værd. Hvis vi sammenligner med prisudviklingen på ejerlejligheder i København S siden 2012, kan vi se, at den gennemsnitlige kvm pris er steget med 49%. Dette behøver nødvendigvis ikke afspejle, at foreningen bør være 49% mere værd, men det kan give en indikation om, at foreningen formentlig er mere værd, end den i dag er prissat til.

### Berlinske Business 2017

*"Med de nuværende regler foretages ejendomsvurderingerne i lige år, og den sidste reelle vurdering blev foretaget i 2012. Vurderingerne i 2014, 2016 og 2018 er videreførelser af 2012-vurderingerne, indtil nye vurderinger foretages pr. 1. oktober 2019 og offentliggøres omkring 1. marts 2020, hvorefter man vil kunne påklage ejendomsvurderingerne af erhvervsejendomme tilbage til 2014."*



|                          | 2012       | 2013       | 2014       | 2015       | 2016       | 2017       | 2018       |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| kvm pris udvikling KBH S | 23.487 kr. | 24.051 kr. | 26.392 kr. | 28.071 kr. | 33.367 kr. | 36.751 kr. | 39.214 kr. |

## Omkostningen

Der vil være en omkostning ved at benytte valuarvurdering som, prisen vil ca. være 15.000-17.000 eksklusiv moms. hvilket svare til 150kr. pr. andelslejlighed

## Beregninger

|   | 2017               | 25%                | 35%                |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|
| Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingbestemte reserver | 3.696.034          | 3.696.034          | 3.696.034          |
| Ejendommens ejendomsvurdering   | 129.000.000        | 161.250.000        | 174.150.000        |
| Ejendommens kostpris  | - 18.525.580       | - 18.525.580       | - 18.525.580       |
|   | <b>114.170.454</b> | <b>146.420.454</b> | <b>159.320.454</b> |
| Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi                                     | 5.150.419          | 5.150.419          | 5.150.419          |
| Prioritetsgæld, Kursværdi   | - 5.241.697        | - 5.241.697        | - 5.241.697        |
|   | <b>114.079.176</b> | <b>146.329.176</b> | <b>159.229.176</b> |
| Fordelingstal er areal i henhold til beboreoversigten                     | 7.322              | 7.322              | 7.322              |
| Værdi pr. fordelingstal   | <b>15.580,33</b>   | <b>19.984,86</b>   | <b>21.746,68</b>   |

Ved spørgsmål er i meget velkommen til at tage fat i mig på telefon, mail eller bare komme forbi mig.

Martin Sørensen  
53808088  
Højdevej 38, 2. Th.  
2300 København S

## Kilder

[http://www.boliga.dk/indeks/ejerlejlighed-koebenhavn\\_s-2300](http://www.boliga.dk/indeks/ejerlejlighed-koebenhavn_s-2300)

<https://www.business.dk/ejendomme/hvad-sker-der-med-ejendomsvurderingerne>

[Årsrapport for 2016 + 2017](#)

<http://www.andelsvurderinger.dk/ydelser/valuarvurdering/>

# Penneo

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

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

## Michelle Dahlin

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:81259615-RID:52969763

IP: 89.186.174.109

2018-05-17 10:44:11Z

NEM ID 

## Michelle Dahlin

### Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:81259615-RID:52969763

IP: 89.186.174.109

2018-05-17 10:44:11Z

NEM ID 

## Kim Sang Hansen

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-958826937830

IP: 89.186.174.109

2018-05-17 10:53:52Z

NEM ID 

## Peter Fredskilde

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-806461985206

IP: 195.184.106.205

2018-05-19 10:49:57Z

NEM ID 

## Karl Kristian Nielsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-447426311347

IP: 195.184.106.205

2018-05-19 11:29:04Z

NEM ID 

## Viðar Huginsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-477774957442

IP: 195.184.106.205

2018-05-20 08:34:35Z

NEM ID 

## Dennis Bögvad Hoffensetz

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 77.241.143.105

2018-05-22 06:08:39Z

NEM ID 

## Kenneth Bögvad Hoffensetz

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Ab Filipsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 87.49.146.224

2018-05-23 10:50:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: P7L2Q-HMTIN-3HSP1-JO6F1-OAZVW-DQPSV

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>