



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
230306 744 /wj

REFERAT

af ordinær generalforsamling i

Andelsboligforeningen Filipsgården

mandag den 20. marts 2006 kl. 19.00. - Generalforsamlingen afholdtes i menighedslokalerne i
Filips Kirke, Kastрупvej 57, 2300 København S, med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2005 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2006 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter.
7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og til revisor Finn Rosasco, advokat Henrik Bræmer og administrator Winnie Merete Jensen.

Til stede var:

37 andelshavere, Finn Rosasco fra Revisionsfirmaet Buus Jensen, advokat Henrik Bræmer fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm og Winnie Merete Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. 3 andelshaver var repræsenteret ifølge fuldmagt. 40 andelshavere var således repræsenteret på generalforsamlingen.

Ad dagsordenens pkt. 1:

Peter Fredskilde foreslog Henrik Bræmer som dirigent og Winnie Merete Jensen som referent. De blev begge valgt.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 2. marts 2006. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 107 andelshavere være tilstede, d.v.s. 22. Der var mødt 37 andelshavere og 3 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 40 andelshavere var repræsenteret

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

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

Ad dagsordenens pkt. 2:

Formanden, Peter Fredskilde forelagde følgende beretning:

”Vi er nu 107 andelshavere og 8 lejere. Der er blevet overdraget 16 lejligheder i løbet af året der gik.

Vi har skiftet vores rådgivende ingeniør firma ud, og det nye er Ejby & Holmsgaard, som fremover står for syn af lejligheder i forbindelse med salg. De er billigere end det tidligere firma, og de har flere medarbejdere at trække på.

Vi skifter også forsikringsselskab i det kommende år, da vi har fundet et der er billigere med den samme dækning.

Vi har ansøgt kvarterløftspuljen om tilskud til renovering af facaderne, da vores murværk skal renoveres inden for en overskuelig fremtid. Vi har ansøgt om to projekter. 1) renovering af facaderne ud mod vejen, og 2) facaderne inde i gården. Engang til foråret kommer der svar, og hvis vi kan få et passende tilskud, er det nok værd at overveje, om vi ikke skal udnytte det. Det må vi tage op på en ekstraordinær, generalforsamling når vi har fået svar.

Da ønsket om bredbånd har været bragt på bane ved flere lejligheder, har vi haft kontakt til TDC og Dansk Bredbånd med henblik på at sætte os ind i, hvilke muligheder vi har for at etablere bredbånd. Vi har også talt med et rådgivende ingeniørfirma, der kun beskæftiger sig med bolignetværk for at finde ud af, hvordan man styrer sådan et projekt og undgår faldgrupper, hvis det skulle blive aktuelt.

Hvert efterår bliver taget gennemgået og undersøgt, og i år er det blevet undersøgt ekstra grundigt. Mureren har som bekendt været inde i de fleste beboeres loftsrum, for også der at understryge og kontrollere, at taget er intakt. Der er dog stadig beboere, der ikke har givet adgang. I den forbindelse vil vi gerne gøre opmærksom på, at det bliver mere besværligt og dyrere for foreningen, når arbejdet skal laves af flere omgange. Hvis man opdager utætheder eller løse teglsten på sit loftsrum, skal man give besked videre til viceværten, så skaderne kan udbedres, inden der opstår problemer.

I forbindelse med at mureren skulle have adgang til pulterrummene, har vi lavet et nyt nummer system, så alle rum i Filipsgården har et unikt nr. Der vil blive sat nogle permanente skilte op på et senere tidspunkt. Dette vil forhåbentligt gøre det nemmere fremover, når håndværkere skal have adgang.

Vi har ligeledes udskiftet vaskelåsene, så der er kommet et nr., der svarer til lejlighedsnummeret. Man må selvfølgelig kun bruge den vaskelås, som man har fået udleveret.

Mange af de ældre badeværelser er ikke egnede som vådrum, og i forbindelse med lejlighedsoverdragelser har bestyrelsen i flere tilfælde sørget for, at utidssvarende

badeværelser bliver renoveret. De bliver overdraget som en forbedring, der tilfalder boligforeningen. Den nye andelshaver kan så være medbestemmende i valg af fliser m.m. På sigt vil dette hæve standarden i ejendommen, og mindske risiko for fugt og svampeskader.

Her i vinter har viceværtten været i gang med at istandsætte og male fyrkældrene, og han er ved at få indrettet et fornuftigt værksted i kælderen ved nr. 48.

Viceværtten vil i øvrigt sætte stor pris på, hvis vi kunne vænne os til at stille storskrald lidt pænere, så det fylder mindre. Tøj, bøger, småting og lignende kan vi lige så godt smide i skraldecontainerne med det samme, så de ikke fylder op i storskraldsrummet. Hvis man er i tvivl om noget, er man altid velkommen til at kontakte Johnnie.

Vi henstiller også til, at man ikke lukker klunsere og folk, der ikke har noget reelt ærinde ind i gården. Vi overvejer i den forbindelse, om vi skal opsætte en låge der kan aflåses med systemnøglen foran storskraldsrummet.

Der er konstateret fugt problemer ved flere altandøre. Problemet opstår sandsynligvis som følge af en uheldig konstruktion, der medfører, at der opstår en kuldebro. Så hvis man har fugt problemer foran altandørene, hører vi gerne nærmere om det. Vi har muligvis en løsning på problemet.

Vi har også afholdt en fastelavnsfest i år, og hvis der fortsat er stemning for dette, vil vi se om det ikke kunne gå hen og blive en fast tradition.”

Der var på dirigentens forespørgsel ingen bemærkninger til beretningen.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad dagsordenens pkt. 3:

Finn Rosasco gennemgik regnskabet for 2005, herunder andelsværdiberegningen.

Der var spørgsmål til el-forbrug kr. 1.594 i note 2. Hertil meddelte revisor, at der var tale om en periodeforskydning i forbindelse med årsafregning fra Københavns energi.

Regnskabet for 2005 og andelsværdiberegning kr. 5.400 pr. m², som indstillet af bestyrelsen, blev herefter sat under afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 4:

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2006, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen.

Driftsbudgettet uden boligafgiftsstigning blev enstemmigt vedtaget.

Ad dagsordenens pkt. 5:

Bestyrelsen havde fremsat 5 forslag og 2 forslag var indkommet fra andelshavere.

- Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægterne, som blev foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling afholdt den 14. marts 2005.
- Bestyrelsens forslag til udskiftning af vand-/varmemålere.
- Forslag fra Zenta Gregorius om nyt låsesystem ved porten.
- Forslag fra Lone Møller om bredbånd.

5.1 - 4. Forslag fra bestyrelsen om vedtægtsændringer.

Dirigenten meddelte, at på den ordinære generalforsamling afholdt den 14. marts 2005 var der stillet forslag til ændring af vedtægternes § 7, § 23 og § 24, stk. 3 og 4, som følge af ændret lovkrav pr. 1. februar 2005 om pant og udlæg i andelsboliger samt tilføjelse til vedtægternes § 3, stk. 2. Forslagene var blevet foreløbigt vedtaget. Imidlertid krævede endelig vedtagelse af forslagene, at mindst 2/3 af samtlige andelshavere havde været til stede på generalforsamlingen. Da dette ikke var tilfældet, krævede endelig vedtagelse, at forslagene blev genfremsat på en generalforsamling, hvor blot 2/3 af de fremmødte skulle stemme for forslagene, for at disse var endeligt vedtaget.

På ovennævnte baggrund blev følgende forslag, der var foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, genfremsat:

Ændring af vedtægternes § 3, stk. 2:

Såfremt en udlejet lejlighed bliver ledig, skal bestyrelsen søge den overdraget til en person, der optages som medlem af foreningen under iagttagelse af reglerne i § 14 stk. c, d, og e, medmindre lejligheden skal anvendes som bolig for en ejendomsfunktionær eller der er tale om andelsboligforeningens sidste udlejede lejemål.

Ændring af vedtægternes § 7:

Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i §§ 14-19, ved tvangssalg dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningslovens § 6 b.

Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til andelsboligforeningslovens § 4 a. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende.

Ændring af vedtægternes § 23:

I tilfælde af, at foreningen i henhold til tidligere regler i vedtægterne og andelsboligforeningsloven har afgivet garanti for lån til delvis finansiering af en overdragelsessum, og låntager ikke betaler renter og afdrag rettidigt, skal långiver underrette foreningen skriftligt om restancen. Bestyrelsen skal i så fald sende skriftligt påkrav til låntager om berigtigelse af restancen inden en angiven frist på mindst 4 dage. Såfremt restancen berigtiges inden fristens udløb, skal långiver være forpligtet til at lade lånet blive stående som oprindeligt aftalt. Såfremt restancen ikke berigtiges inden fristens udløb, kan bestyrelsen ekskludere låntageren af foreningen og bringe hans brugsret til ophør i overensstemmelse med

reglerne i § 18 om eksklusion.

Långiver kan først rejse krav mod foreningen i henhold til garantien, når overdragelsessummen for salg af boligen er indbetalt, men dog senest 6 måneder efter, at skriftlig underretning om restancen er givet. Garantien kan kun gøres gældende for det beløb, som restgælden efter låneaftalen skulle udgøre, da underretning om restancen blev givet, med tillæg af 6 foregående månedssydelselser og med tillæg af rente af de nævnte beløb.

Ændring af vedtægternes § 24, stk. 3 og 4:

Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Bestyrelsen kan forlange den aftalte pris nedsat og en eventuel overpris tilbagebetalt, såfremt prisen overstiger, hvad der er tilladt. Bestyrelsens godkendelse skal foreligge inden 3 uger efter den underskrevne aftale forelægges for bestyrelsen.

Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller – auktion.

Overdragelsessummen skal indbetales kontant til foreningen. Bestyrelsen er ved afregningen over for den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et rimeligt beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling af varmeudgifter o.lign. og nødvendigt beløb til indfrielse af et eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – afregner provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere og dernæst til den fraflyttende andelshaver.

Dirigenten satte forslag 1 - 4 til afstemning. Forslagene blev blandt samtlige fremmødte **vedtaget** og er hermed endeligt vedtaget.

5.5. Forslag fra bestyrelsen om udskiftning af vand-/varmemålere.

”Den samlede udgift vil andrage max. kr. 250.000. Udgiften vil blive trukket på foreningens konto ”hensættelse til ekstraordinær vedligeholdelse” og vil derfor ikke give anledning til boligafgiftsstigning.”

Peter Fredskilde motiverede forslaget og meddelte blandt andet, at udskiftningerne er en nødvendighed, idet de gamle målere ikke virker optimalt.

Bestyrelsen havde indhentet 3 forskellige tilbud, hvoraf bestyrelsen i samråd med foreningens ingeniør er kommet frem til et godt produkt. Der stilles en garanti på 8 – 12 år fra leverandøren.

Endvidere meddelte Peter Fredskilde, at Clorius målerservice vil blive udskiftet til Brunata A/S, idet Brunata - med samme service - er billigere.

Efter nogen debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

5.6. Forslag fra Zenta Gregorius om nyt låsesystem ved porten.

”Det samme som Sundby Have har. Det er en balance sag at kommen ind/ud med cykle indkøb o.s.v.”

Dirigenten meddelte, at der er et problem med forslaget, idet det af forslaget ikke fremgår, hvad er prisen?

Peter Fredskilde meddelte, at han havde talt med ”Sundby Have”, som havde oplyst, at omkostningerne til et nyt låsesystem udgør ca. kr. 35.000,00.

Dirigenten meddelte, at da omkostningen er lille i forhold til foreningens størrelse kunne forslaget komme til afstemning.

Forslaget blev **vedtaget** blandt dem der stemte. 19 stemte for og 6 stemte imod.

5.7. Forslag fra Lone Møller om bredbånd.

”Jeg foreslår, at der bliver installeret bredbånd eller bynet d.v.s. telefoni, TV og internet i ejendommen.”

Peter Fredskilde motiverede forslaget, idet Lone Møller ikke var til stede. Han oplyste blandt andet, at prisen for kabling ville udgøre kr. 6.000,00 pr. lejlighed eller ca. 1.000.000,00 for hele ejendommen.

Johnny Poulsen syntes, at kr. 1.000.000,00 kunne bruges bedre på tag og reparationer af facader. Der er fugtproblemer!

Dirigenten meddelte, at forslaget mangler oplysning om økonomi pr. lejlighed eller en finansiering af foreningen, hvorfor forslaget kun kunne komme til vejledende afstemning, og såfremt der er tilslutning til forslaget, skulle økonomien undersøges nærmere og finansierungsplan el.lign. skulle fremlægges sammen med forslaget til vedtagelse på en generalforsamling.

Dirigenten satte forslaget til vejledende afstemning. Der var ikke megen tilslutning, og skal bredbånd installeres, skal der være flere, som tilslutter sig forslaget.

Det blev meddelt, at såfremt der er nogen blandt andelshaverne, der er villige til at undersøge mulighederne nærmere, kan man henvende sig til bestyrelsen, hvorefter bestyrelsen vil udvælge et bredbåndsudvalg til at arbejde videre med forslaget.

Ad dagsordenens pkt. 6:

Der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Peter Fredskilde, Johnny Poulsen og Per Johannesen var på valg. Alle var villige til genvalg. De blev genvalgt for en 2 årig periode.

Bestyrelse herefter:

Formand: Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4. th. (På valg i år 2008)
 Bestyrelsesmedlemmer: Johnny Poulsen, Kastrupvej 54, 3. tv. (På valg i år 2008)
 Per Johannesen, Højdevej 48, 2. th. (På valg i år 2008)
 Dennis Jørgensen, Kastrupvej 52, 3. th. (På valg i år 2007)
 Kenneth Jørgensen, Højdevej 46, 2. tv. (På valg i år 2007)

Som suppleant genvalgte Randi Petersen for 2 år. Dorte Vistrup Madsen har 1 år tilbage af sin valgperiode.

Ad dagsordenens pkt. 7:

Det blev fra forsamlingen forespurgt om, hvornår underskuddet til antenneregnskabet ville være udlignet. Hertil meddelte Winnie Merete Jensen, at underskuddet var betalt, og at antennebidraget pr. 1. april 2006 eller 1. maj 2006 ville kunne nedsættes til kr. 227,00 for fuldpakke og til kr. 54,00 for grundpakken.

Forsamlingen tilkendegav, at en nedsættelse pr. 1. april 2006 ville være ønskeligt, hvorefter Winnie Merete Jensen meddelte, at antennebidraget nedsættes pr. denne dato.

En andelshaver takkede bestyrelsen for en god fastelavnsfest og håbede på, at sådanne fester ville fortsætte, hvilket bestyrelsen lovede.

Der var ikke yderligere til eventuelt. Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet.

Som dirigent:

Henrik Bræmer

Som referent:

Winnie Merete Jensen

6/9-06

I bestyrelsen:

Peter Fredskilde

Johnny Poulsen

Kenneth Jørgensen

Dennis Jørgensen

Per Johannesen