



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
03042012 744 /wh

## Referat af ordinær generalforsamling

27. marts 2012, kl. 19.00 i menighedslokalerne til Filipskirke, 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 2011 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22, og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 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 Mads Dam Jensen er på valg.

#### Suppleant for 2 år:

Thorbjørn Egly Pedersen 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.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, 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 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. 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.

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

Formand Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

"I løbet af året er der blevet solgt 7 lejligheder, og der er 4, der er sat til salg på nuværende tidspunkt. Sidste år var der på dette tidspunkt 9 lejligheder til salg, - så det går altså den rigtige vej.

Foreningen har omsider solgt Maltagade 1, 2.th., som tidligere var udlejet, og derfor tilhørte foreningen. Vi har fået en rimelig pris, når man tager lejlighedens stand i betragtning.

Så nu er vi altså 111 andelshavere.

De fleste husker sikkert det voldsomme regnskyl den 2. juli. Det medførte at mange af vores kældre stod under vand. Så de af jer der har kælderrum har sikkert haft travlt med oprydning og rengøring.

Viceværtten har efterfølgende sammen med foreningens murer gennemgået de pågældende kælderrum for skader og evt. skimmelsvamp. Der er derfor blevet udført småreparationer og malerarbejde på murværket.

Viceværtten har også malet cykelkældrene, Højdevej 44 og 46.

I vaskeriet stod vandet op til lågerne på vaskemaskinerne. Det kunne de selvfølgelig ikke tåle, så det var nødvendigt med omfattende reparationer på maskinerne og desinfektion af lokalet. En del af udgifterne hertil er dog heldigvis dækket af forsikringen.

Centrifugen er så gammel, at det ikke kan betale sig at reparere den. Vaskemaskinerne centrifugerer også, så det burde heller ikke være nødvendigt at bruge centrifugen, - med mindre der er stærke indvendinger vil den blive fjernet.

I varmekældrene blev pumper m.m. også oversvømmet, også her var det nødvendigt med udskiftning, og vi fik ligeledes refunderet nogen af udgifterne fra forsikringen.

På sidste års generalforsamling vedtog vi, at vi skulle renovere vores kloaker, og der blev også sat et beløb af til at udføre dette, som i sikkert har bemærket, er vi endnu ikke kommet i gang med renoeringen.

Da vi skulle starte projektet blev vi i bestyrelsen opmærksomme på, at man kunne få en stor del af vand tilslutningsbidraget refunderet, svarende til ca. 22.000 kr. pr. lejlighed, hvis regnvandet afkobles fra kommunens kloaker. Det er et ikke helt ubetydeligt beløb, der evt. kunne være med til at finansiere kloak renoeringen.

Vi mente derfor, at det var fornuftigt at undersøge, om dette også kunne lade sig gøre med fordel her i Filipsgården, når vi nu alligevel stod overfor at skulle grave.

Vi har jo selv mærket konsekvenserne af klimaforandringer i form af kraftige skybrud, der overbelaster kloaksystemet og sætter vores kældre under vand. Så hvis vi både kan gøre noget godt for os selv og miljøet, er det jo fint.

Vi har derfor sammen med et rådgivende ingeniørfirma regnet på forskellige muligheder for at lede regnvandet fra vores befæstede arealer - d.v.s taget, og asfalten i gården - uden om kommunens kloaker og over i en regnvandsfaskine i gården evt. kombineret med genanvendelse af regnvandet i fællesvaskeriet.

Det har dog desværre vist sig, at det ikke er rentabelt i vores tilfælde. Primært er det fordi kommunen ikke vil tillade at vi afleder vand fra asfalten i gården, da der i princippet kan køre biler, som kan forurene grundvandet. Herved bortfalder en stor procentdel af den mulige tilbagebetalings sum.

Men nu har vi fået det undersøgt, og den kommende bestyrelse vil derfor gå i gang med det oprindelige kloakprojekt i nærmeste fremtid.

Vi har også i år gennemgået taget, og muren har været inde på samtlige loftsrum, for at efterfuge og underbinde løse tegl. Så vi håber, at vi ved at gøre dette kan forlænge tagets levetid.”

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

Beretningen blev taget til efterretning.

### **Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2011 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.**

Regnskabet for 2011 og beregning af andelsværdi blev gennemgået af revisor Finn Rosasco.

På forespørgsel lovede bestyrelsen, at undersøge muligheden for at indfri de 3 små lån hos RKD, samlede restgæld kr. 52.859,00 pr. 31. december 2011, og såfremt der kunne opnås en besparelse, skulle lånene indfries. Herefter er bestyrelsen bemyndiget til at foretage indfrielsen i samråd med administrator.

Endvidere blev det meddelt, at der kunne foretages ekstraordinært afdrag på de øvrige prioritetslån, hvorefter der kunne spares på renteudgifterne. Hertil meddelte bestyrelsen, at foreningen overvejer eventuel omlægning ved f.eks. optagelse af nye større lån i foreningen.

Beregningen af andelsværdien er foretaget på baggrund af den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2010, 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. 20.282.010,00, som en "buffer" til kursudsving i prioritetsgæld eller eventuel fald i ejendomsværdien.

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

**Årsregnskabet for 2011 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 2012, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret, kr. 369,00 pr. m<sup>2</sup> årligt.

Dirigenten satte driftsbudgettet for 2012, uden ændring af boligafgiften, til afstemning. Driftsbudgettet blev enstemmigt **vedtaget**.

**Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.**

Der var ingen forslag til behandling.

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

Peter Fredskilde, Mads Dam Jensen og Anette Skov var på valg for en 2 årig periode. Alle tre var villige til genvalg. De blev alle genvalgt.

Suppleant Thorbjørn Egly Pedersen var på valg for en 2 årig periode. Han var ikke villig til genvalg.

Der var ingen der ønskede at opstille til den ledige suppleantpost, hvorefter dirigenten meddelte, at bestyrelsen må klare sig med én suppleant.

**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 2013
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2013
	Mads Dam Jensen, Højdevej 44, 4. tv.	På valg i år 2014
	Anette Skov Christiansen, Kastrupvej 54, st.th.	På valg i år 2014
Suppleanter:	Peter Moesgaard. På valg i år 2013	

**Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.**

En andelshaver forespurgte om det var mulig med skråparkering, hvilket bestyrelsen ville undersøge nærmere.

Det blev meddelt, at pap-containeren var aflåst. Hertil oplyste bestyrelsen, at containeren altid var aflåst, og nøglen sidder i siden, når den ikke er klippet af!

Bestyrelsen påpegede, at pap-containeren ikke er til pizzabakker.

Skabet til farligt affald er altid aflåst. Det farlige affald skal sættes ovenpå skabet, hvorefter viceværten sætter affaldet i skabet.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at andelene p.t. sælger til ca. 30% under værdien.

Der var ikke yderligere til eventuelt.

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

Som dirigent:

Arne Gottlieb



Som referent:

Winnie Høngaard

Bestyrelsen:

Peter Fredskilde,

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Mads Dam Jensen

Anette Skov Christiansen