

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
26042011 744 /wh

Referat af ordinær generalforsamling

30. marts 2011, 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 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af 1 suppleant.
7. Eventuelt.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen og til statsautoriserede revisor Søren Tholle fra revisionsfirmaet Buus Jensen, 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 35 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 110 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 gået, er der blevet solgt 11 lejligheder, og der er 9, der er sat til salg på nuværende tidspunkt.

Foreningen har solgt den ene af de to lejligheder, som tidligere var udlejet, og derfor tilhører foreningen.

Den tilbageværende lejlighed “ Maltagade 1. 2. th. er nu sat ned med 30 %, og vi har endnu ikke haft seriøse købere. Lejligheden trænger til at blive renoveret, og det er måske det, der har holdt købere tilbage.

Den er sat til salg i den blå avis, og vil desuden blive slået op på diverse hjemmesider, og virksomheds intranet.

Bestyrelsen har vurderet, at det er bedre for foreningen i første omgang, at spare udgiften til en mægler. Vi har ikke et akut behov for at sælge lejligheden. Huslejen er lille, og den betaler vi jo til os selv. Vi ønsker heller ikke at dumpe prisen i forhold til de øvrige opslåede lejligheder.

Så hvis der er nogen af de fremmødte, der kender nogen, eller har mulighed for at slå den op på deres arbejdsplads, kan de få et salgsoplæg af bestyrelsen.

Den offentlige ejendomsvurdering for 2010, som SKAT har offentliggjort, viser kun et lille fald på omkring 1-3 % i forhold til den sidste offentlige vurdering fra 2008.

I København, hvor de fleste andelsboligforeninger ligger, er mange af de offentlige ejendomsvurderinger således uændrede. For vores vedkommende er den faldet med en million.

Flere bolig eksperter havde ellers forudset, at den ville være faldet med helt op til 10 procent. Så det må jo siges at være gode nyheder. Lad os håbe, at det er et tegn på at bolig markedet er ved at stabiliserer sig på et nyt realistisk niveau. Man kan forestille sig, at potentielle købere nu også tror på dette, og der derfor vil komme mere gang i salget.

Krisen er jo også gået ud over bankerne, og det var derfor rigtig godt, at vi flyttede foreningens bankkonto fra Amagerbanken til Jyske Bank.

Bestyrelsen har yderligere besluttet, at fordele vores penge over endnu en bank "Nordea" for at sikre os mod yderligere bankkrak. I disse tider får man alligevel ikke noget særligt i rente, så det er derfor vores opfattelse, at vi bør vælge det sikre.

Vi har så endelig fået revet den gamle legeplads ned, den var efterhånden så nedslidt, at den ikke længere var børnevenlig. Viceværten har sammen med viceværten fra Sundbyhave etableret en ny sandkasse.

Der er også kommet lys over postkasserne i opgangene.

Der er blevet udført el-check på alle foreningens målerskabe, for at sikre at vi ikke har mulige brandfæller. Dette vil fremover blive gjort hvert femte år.

I kældrene under hjørnet af Højdevej og Kastrupvej har der været problemer med indeklimaet. Der er derfor blevet etableret udluftningskanaler fra kældersiden til gadeplan. Der kommer yderligere to ventilationskanaler, og så undgår vi forhåbentligt problemer med skimmelsvamp i disse kældre.

Vi får understrøget taget på alle fællesarealerne hvert år inden vinteren. Dette betyder, at taget er i relativ god stand. Men for at sikre, at taget forbliver i en fornuftig stand, er vi også nødt til at komme ind og understryge på de enkelte loftrum. Dette gør vi rutinemæssigt hvert 5. år og det skal vi altså gøre i år. Det er derfor nødvendigt at der bliver ryddet på loftsrummene, så muren kan komme til. Vi vil udsende information om, hvordan og hvornår dette skal gøres, når vi nærmer os efteråret. Vi vil sørge for, at der bliver bestilt en storskraldscontainer i god tid inden, så man kan få ryddet op, hvis det er nødvendigt.

I forbindelse med den rutinemæssige gennemspuling af kloakkerne, har vi i år valgt at få dem videofotograferet i samme ombæring. Det har desværre vist sig, at der er en del skader på diverse rør og brønde. Bestyrelsen er derfor af den opfattelse, at de skal renoveres nu, inden vi får alvorlige problemer med rotter og underminering i gården.

Til slut en praktisk bemærkning. Efter en hård vinter er der mange af vore radiatorer som ikke har virket på grund af ventilerne. Det er derfor vigtigt, at man åbner ventilerne på 5 om sommeren, når der er lukket for varmetilførslen. Dette bevirker at ventilerne ikke sætter sig fast, og derfor nemmere kan komme i gang igen i fyringsperioden. Hvis I husker dette, kan vi spare en del penge på vvs regninger."

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål/ bemærkninger til beretningen.

En andelshaver forespurgte, hvorfor den ledige lejlighed, som foreningen har til salg, ikke bliver genudlejet. Hertil svarede Peter Fredskilde, at det ikke kan lade sig gøre. Ifølge foreningens

vedtægter skal en udlejet lejlighed, som bliver ledig, overdraget til andel..

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.

Årsrapporten for 2010 samt beregning af andelsværdien blev gennemgået af revisor Søren Tholle.

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. m² efter hensættelser kr. 19.642.053, som en "buffer" til ekstraordinær vedligeholdelse eller eventuel fald i ejendomsværdien.

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

Årsrapporten for 2010 samt andelskronen kr. 14.303,0824 pr. m² blev herefter enstemmigt **godkendt**.

Ad dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2011 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Søren Tholle gennemgik driftsbudgettet for 2011, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Dirigenten oplyste, at som følge af lovændring skal der pr. 1. januar 2011 tillægges og betales moms af administrationshonoraret.

På grund af endnu en stigning til TV-pakkerne blev der forespurgt om priserne til YouSee var blevet sammenlignet med andre udbydere. Hertil meddelte formanden, at priserne var undersøgt for ca. 2 år siden, hvor der ikke havde været interesse i at skifte udbyder. En digital TV-modtager kan købes, og betales af den enkelte andelshaver, hvorefter man efterfølgende kan meddele administrator, at man ikke længere vil være tilsluttet foreningens TV-anlæg, som der efter kontakter YouSee.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2011, uden ændring af boligafgiften, men med stigning i antennebidraget fra kr. 330,00 til kr. 380,00 pr. måned for fuldpakke og grundpakke fra kr. 70,00 til kr. 120,00 pr. måned fra 1. maj 2011, til afstemning. Driftsbudgettet blev **godkendt**.

Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.**5.1:** Bestyrelsen havde fremsat forslag vedrørende **renovering af kloakker:**

”Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre renoveringen.

Den samlede udgift vil andrage max. kr. 550.000,00. Udgiften vil blive trukket på foreningens konto og vil derfor ikke give anledning til en boligafgiftsstigning.

Der vil blive redegjort for tilbuddet og arbejderne omfang på generalforsamlingen.”

Formanden motiverede forslaget, og oplyste blandt andet at arbejderne er meget tiltrængt, idet der er konstateret rotter og der er konstateret sammenbrud på kloakken.

En andelshaver forespurgte om gården skulle graves op. Hertil oplyste formanden, at stort set hele ejendommens del af gården bliver berørt, som efter følgende vil blive reableret.

Endvidere meddelte formanden, at arbejderne muligvis igangsættes i løbet af sommeren.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev enstemmigt **vedtaget**.

5.2: Genfremsættelse af bestyrelsens **forslag om tilføjelse til vedtægternes § 3, som nyt 2. afsnit:**

”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 24.”

Herefter bliver nuværende 2. afsnit til 3. afsnit.”

Arne Gottlieb meddelte blandt andet, at forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste ordinære generalforsamling, idet mere end 2/3 af de repræsentere andelshaver dengang stemte for forslaget. For at forslaget kan blive endeligt vedtaget, bliver det på ny fremsat.

Dirigenten motiverede forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev endeligt **vedtaget** med samtlige stemmer for forslaget.

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.

Foreningen har siden sidste ordinære generalforsamling manglede en suppleant i bestyrelsen, da kun en suppleant kunne vælges sidste år.

Formanden oplyste, at suppleanterne ikke har mødepligt ved afholdelse af bestyrelsesmøder, som afholdes 2 gange om måneden.

Peter Moesgaard var villig til at opstille til den ledige suppleantpost. Han blev valgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand,	Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4.th.	På valg i år 2012
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 2012
	Anette Skov Christiansen, Kastrupvej 54, st.th.	På valg i år 2012.
Suppleanter:	Thorbjørn Egly Pedersen. På valg i år 2012	
	Peter Moesgaard. På valg i år 2013.	

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

En andelshaver forespurte om de 2 store træer i gården kunne fældes. Hertil oplyste formanden, at dette nok ikke var en særlig god ide, da træerne suger vand op fra grunden, hvorefter vand indtrængen i kældrene undgås. Bestyrelsen ville undersøge om træerne kunne trimmes.

Endvidere blev det forespurgt om arealerne i gården bliver forskønnet iforbindelse med kloakreoveringen. Formanden meddelte, at arealerne ikke bliver ændret. Andelshaverne er velkommen til at stille forslag om forbedring af arealerne, som kan fremlægges på en senere generalforsamling.

Endelig blev det forespurgt om el-installationerne på lofterne bliver tjekket. Hertil oplyste formanden at de tjekkes hvert 5 år, og installationerne er ikke så gamle.

Det blev meddelt, at en isolering er meget tiltrængt. Formanden oplyste, at hulmursisolering er med i bestyrelsens overvejelser på længere sigt.

Formanden meddelte, at såfremt der er problemer med træk fra vinduer eller døre kan viceværtten

kontakts, som kan være behjælpelig med opsætning af eventuelle tætningslister.


Der var ikke yderligere til eventuelt.

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

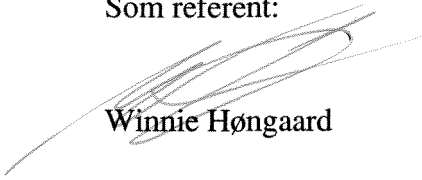
Som dirigent:


Arne Gottlieb

Bestyrelsen:


Peter Fredskilde,

Som referent:


Winnie Høngaard

Dennis Hoffensetz



Kenneth Hoffensetz



Mads Dam Jensen



Anette Skov Christiansen

