

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24B
1264 København K
12042016 744 /wh

Referat af ordinær generalforsamling

30. marts 2016, kl. 19.00 i selskabslokalerne, Krunch, Øresundsvej 14, 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 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22, og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 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, Lisa Barfod Madsen og Laila Hansen er på valg. Laila Hansen er fraflyttet.
Suppleant for 2 år:
7. Eventuelt.

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

Vedrørende 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 30 andelshavere repræsenteret, inkl. 5 fuldmagter. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 113 andelshavere være repræsenteret.

Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af det indkomne forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes § 26, som

nyt 2. afsnit. Kravet for at forslaget kan endeligt vedtages på indeværende generalforsamling er, at mindst 2/3 af medlemmerne (svarende til 76 andele) er repræsenteret, og at mindst 2/3 stemmer for forslaget. Forslaget kan dog behandles på indeværende generalforsamling og vedtages foreløbigt med 2/3 majoritet af de repræsenterede medlemmer. Endelig vedtagelse kræver herefter, at forslaget genfremsættes på en senere generalforsamling hvor 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget.

Forslagene om tilføjelse til vedtægternes §14, d §18,2 og §24,5 var foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 24. marts 2015

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.

Vedrørende dagsordenens pkt. 2. Bestyrelsens beretning.

Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens beretning, som følger:

"Siden sidste generalforsamling er der blevet solgt 14 lejligheder. Der er p.t ingen ledige lejligheder. Lejlighederne bliver generelt solgt til vurderingspriserne.

I foråret omlagde vi vores lån til 1 % fastforrentet lån med en effektiv rente på 1,4 % hos Realkredit Danmark.

Da fyringssæsonen var forbi gik håndværkerne igang med at udskifte vores gamle udtjente varmecentraler. De tre varmecentraler blev erstattet af en ny og mere effektiv varmecentral.

Der på løb lidt ekstra arbejde uden om det i forvejen aftalte. Da vi undervejs stødte på nogle problemer med ældre ventiler og rør der var utætte og gennemtærede. Disse valgte vi at udskifte, da vvs firmaet jo var igang, og allerede havde lukket hele systemet ned.

Vi blev også pålagt af HOFOR, at installerer 2 differenstrykregulatorer til en samlet pris af 65.000kr.

Fjernvarmen vil i fremtiden blive udsendt med et højere tryk end i dag, derfor er det nødvendigt med disse ventiler.

Udgifterne til energirenovierungsprojektet holdt sig inden for rammerne af hvad der blev vedtaget på forrige års generalforsamling, og vi må konkludere, at det var godt, at vi fik det gjort, da tilstanden af de gamle varmtvandsbeholdere var meget dårlig.

Den nye varmecentral er blevet justeret ind og kører nu planmæssigt. Der er styr på returtemperaturen, så vi ikke længere får ekstra straffesgiffter fra fjernvarme selskabet.

Væg- og loftflader i porten blev isoleret i slutningen af sommeren. Der er også blevet opsat nye energivenlige lysarmaturer.

Vi fik sat en ny port op. Vi har jo som bekendt været plaget af problemer med den "gamle port" der ikke var helt støjfri når den lukkede. Den nye port er fæstnet i jorden, og ikke i væggen som den gamle port. Herved undgår vi at støjen fra den smækkende låge forplanter sig ind i væggen til gene for beboerne.

Vi har renoveret tørreklæderen i Højdevej 44. Der er kommet fliser på gulvet, og viceværtten har frisket den op med lidt maling. Det betyder, at den er blevet nemmere at holde ren.

Vi har fået udskiftet en tørretumbler der var gået i stykker. Det kunne ikke svare sig at reparere den. Vi har købt en ny gastørretumbler af samme mærke som de øvrige maskiner, så nu er vaskeriet helt up to date med nye energi- og brugervenlige maskiner.

Muren har gennemgået de udendørs trapper og trappeskakter. Der var en del småreparationer.

Vi har lavet et vedligeholdelsesabonnement med vores kloakmester, der en gang om året gennemgår alle kloakbrønde og afløb i kældere og gård. Så vi kan være på forkant med tilstanden af disse og løbende få udbedret diverse skader.

Arbejdstilsynet har endnu engang været på besøg, og de fandt at alt var i orden. Vi har nu fået en grøn smily, der gælder de næste 5 år."

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

Beretningen blev taget til efterretning.

Vedrørende dagsordenens pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.

Regnskabet for 2015 og beregning af andelsværdi blev gennemgået af Arne Gottlieb.

Revisionen havde ikke givet anledning til forbehold. Revisor konkluderer at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver.

Beregningen af andelsværdien er foretaget på baggrund af ejendommens offentlige vurdering, kr. 129.000.000. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 15.500 pr. m², som er uændret i forhold til sidst år, og efter hensættelser kr. 14.715.405, som en "buffer" til kursudsving i prioritetsgæld eller eventuel fald i ejendomsværdien samt vedligeholdelse af ejendommen.

Dirigenten satte herefter årsregnskab for 2015 og andelsværdi kr. 15.500 til afstemning.

Årsregnskabet for 2015 samt andelskronen kr. 15.500,00 pr. m², blev vedtaget.

Vedrørende dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Arne Gottlieb gennemgik driftsbudgettet for 2016, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret. Formanden oplyste, at boligafgiften ikke var blevet forhøjet de sidste 15 – 16 år.

Dirigenten satte driftsbudgettet for 2016, uden ændring af boligafgiften, til afstemning. Driftsbudgettet blev vedtaget.

Vedrørende dagsordenens pkt. 5 Forslag.

5.1) Genfremsættelse af bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 14, d, § 18,2 og § 24, 5. afsnit.

Dirigenten meddelte, at forslaget var foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 24. marts 2015. Herefter oplæste han ændringsforslagene til vedtægterne.

Tilføjelse til vedtægternes § 14, d:

Nuværende formulering:

”Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som indtegnet på ventelisten.”

Ønskes ændret til følgende:

”Andre andelshavere, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter anciennitet, som *indflyttet i andelen.*”

Tilføjelse til vedtægternes § 18, 2:

Nuværende formulering:

”Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.”

Ønskes ændret til følgende:

”Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 5 dage efter, at skriftligt påkrav

herom er kommet frem til medlemmet. *Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler. Såfremt foreningen administreres af professionel administrator, kan påkravsgebyret tillægges moms.*"

Tilføjelse til vedtægternes § 24, 5. afsnit:

Nuværende formulering:

"Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, 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."

Ønskes ændret til følgende:

"Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer *alle udgifter som foreningen måtte blive pålagt i forbindelse med overdragelsen, herunder udgifter til administrator for udarbejdelse af nøgletalsoplysninger og* forespørgsel til andelsboligbogen, samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til panthavere, eller udlægshavere *eller transporthavere* og ved tvangssalg eller –auktion."

Dirigenten besvarede få spørgsmål fra forsamlingen, hvorefter han satte forslagene til afstemning.

Forslagene blev endeligt vedtaget.

5.2) Bestyrelsen forslag til vedtægternes § 26, som nyt 2. afsnit.

Dirigenten oplæste forslaget.

"Bestyrelsen kan med frigørende virkning vælge at fremsende indkaldelse, bilag hertil og referater af generalforsamlinger via e-mail eller andre elektroniske medier til de andelshavere, der har meddelt kontaktoplysninger/e-mailadresse til administrator. Den enkelte andelshaver har selv ansvaret for at have meddelt administrator korrekt e-mailadresse eller anden kontaktoplysning."

Formanden meddelte, at foreningen blandt andet ville spare udgifter til porto.

Dirigenten oplyste, at det er frivilligt at tilmelde sig. Samtidig påpegede han at det er den enkeltes andelshavers pligt selv at sørge for at der er plads i egen mailboks.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 28 andelshavere stemte for forslaget, 1 andelshaver stemte imod, og 1 stemte hverken for eller imod. **Forslaget blev foreløbigt vedtaget.**

Endelig vedtagelse kræver, at forslaget genfremsættes på en senere generalforsamling hvor 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslaget, som nævnt under pkt. 1.

5.3) Bestyrelsens forslag til skift af TV og internet leverandør til Sundbynet.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Formanden motiverede forslaget og oplyste blandt andet, at der skal indlægges nye fiberkabler. Udgiften for tilslutningen udgør ca. kr. 20.000.

Endvidere oplyste formanden, at de nuværende stik i lejlighederne kan benyttes. Dog kan YouSee boks ikke benyttes ved skift til Sundbynet.

Endelig oplyste han, at Sundbynet stille folk til rådighed i ca. 2 dage for hjælp til de personer i foreningen, der har brug for hjælp til installation af kanalerne på deres TV.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 1 stemte imod. **Forslaget blev vedtaget.**

5.4) Bestyrelsens forslag til renovering af skraldepladser i gården.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Formanden motiverede forslaget, og oplyste at projektet ville koste ca. kr. 150.000. Samtidig ville projektet med tiden forskønne gårdmiljøet, når de hækplanter, der bliver plantet, vokser op omkring skraldepladserne.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

Vedrørende dagsordenens pkt. 6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Peter Fredskilde, Lisa Barfod Madsen og Laila Hansen er på valg. Peter Fredskilde var villig til genvalg. Lisa Barfod Madsen ønskede ikke genvalg, og Laila Hansen er fraflyttet foreningen.

Peter Fredskilde blev genvalgt.

Peter Stensgaard og Vidar Huginsson var villig til at opstille til de 2 ledige bestyrelsesposter, og blev begge valgt.

Der skulle vælges en suppleant for en 2 årig periode. Ingen ønskede at opstille.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand:	Peter Fredskilde, Kastrupvej 52, 4.th.	På valg i år 2018
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz, Kastrupvej 52, 3.th.	På valg i år 2017
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2017
	Peter Stensgaard, Højdevej 46, st.	På valg i år 2018
	Vidar Huginsson, Kastrupvej 52, st. -1	På valg i år 2018

Suppleant: Søren Rasmussen, på valg i år 2017.

Vedrørende dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

Formanden oplyste, at der til efteråret vil blive indkøbet planter til gården. Håbet er at beplantningen vil blive bedre end den er i dag!

Der opstod lidt debat om vasketiderne, og der blev blandt forespurgt om ikke tiden kunne forlænges med ca. 30 minutter, da der kunne være problemer med tørretiden. Bestyrelsen meddelte, at input til bestyrelsen var velkomne, hvorefter de ville se på sagen.

På forespørgsel om, hvor i ejendommen der var barnevognsrum oplyste bestyrelsen, at disse findes på Kastrupvej 52 – 54 og Højdevej 48.

En andelshaver påpegede, at der er børn der tegner kridtstreger på muren, og opfordre forældrene til at lære børnene, at kridtstreger hører hjemme på asfalten.

Det blev oplyst, at der kan være problemer med bestilling af vasketure via telefonsystemet. Hertil meddelte bestyrelsen, at såfremt der opstår problemer skal disse meddeles til bestyrelsen, som herefter vil indberette til leverandøren.

På forespørgsel blev det oplyst, at el-varme på altanen er tilladt.

Samtidig oplyste bestyrelsen, at såfremt man ønsker at opsætte markise skal dette anmeldes til bestyrelsen inden markisen opsættes.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten hævdede herefter generalfor samlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Arne Gottlieb

Som referent:

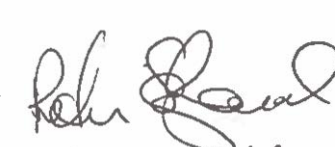

Winnie Høngaard

Bestyrelsen:

Peter Fredskilde, 

Dennis Hoffensetz, 

Kenneth Hoffensetz, 

Peter Stensgaard, 

Vidar Huginsson, 

Opfølgning på generalforsamling

Udskiftning af Yousee og Fiberby

På Generalforsamlingen vedtog vi, at udskifte Yousee og Fiberby med Sundbynet. Vi har nu aftalt, at vi skifter tv og internet den 1/9 - 2016.

Sundbynet har lovet os, at alt forarbejdet er gjort i god tid før, og alt er gennemtestet, så skiftet kan foregå så nemt som overhovedet muligt.

Den 1/9- 2016 vil der blive afsat personale til at hjælpe med at indstille de nye kanaler til jeres fjernsyn, hvis det skulle drille.

Der vil komme opslag op om, hvordan dette kommer til at foregå, når vi nærmer os den 1/9. Den første måneds tv er gratis. Alle tv pakker vil være tilgængelige, så man kan vurdere, hvad man skal vælge.

Vasketider

Vi har undersøgt mulighederne for at forskyde vaske- og tørre tider, i vores vaskeri. Den mulighed som er tilgængelig, kræver at vaske- og tørre tider bookes separat.

Bestyrelsen finder den ikke hensigtsmæssig, da vi frygter at der kommer overvægt af bookinger på tørre tider, som rammer dem der bruger vaskefaciliteterne.

Derfor har vi valgt ikke at lave ændringer i bookingsystemet, men henstiller til at vaske det der ønskes tørret i begyndelsen af vasketiden, eller booke 2 efter hinanden liggende tider. Hvis det er muligt.

Kapaciteten på vaskemaskinerne er 9 kg. Man kan derfor vaske 18 kg på den 1. vasketur. Hvis man vælger 40 grader ekspres programmet på 2. tur. kan man stadig nå at tørre alle 4 maskiner inden vasketiden udløber.

Renovering af skralderum.

Renoveringen er planlagt til efteråret, hvor det er mest optimalt for planterne.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen