



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
010405 744 wj

# REFERAT

af ordinær generalforsamling i

## Andelsboligforeningen Filipsgården

mandag den 14. marts 2005 kl. 19.00. - Generalforsamlingen afholdtes i Filipskirkens menighedslokaler, Kastrupvej 57, 2300 København S, med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget 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, til advokat Henrik Bræmer fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm, Søren Tholle fra statsautoriserede revisorer Buus Jensen og Wimmie Merete Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### ad dagsordenens pkt. 1:

Peter Fredskilde foreslog advokat Henrik Bræmer som **dirigent** og Wimmie Merete Jensen som **referent**.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 24. februar 2005. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 106

andelshavere være til stede, d.v.s. 22. Der var mødt 28 andelshavere og 1 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 29 andelshavere var repræsenteret

Med generalforsamlingens samtykke konstaterede dirigenten lovligt kald og varsel og dekretede beslutningsdygtighed, dog ikke i relation til bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer i forbindelse med lovkrav pr. 1. februar 2005 om pant og udlæg i andelsboliger. Disse vedtægtsændringer kan foreløbigt vedtages med 2/3 majoritet af de tilstedeværende, hvorefter forslaget kan endeligt vedtages på en senere generalforsamling. Blot skal 1/5 af foreningens medlemmer være til stede.

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

### **Ad dagsordenens pkt. 2:**

Formanden, Peter Fredskilde forelagde følgende **beretning**:

”Den 1. februar 2005 er der trådt nye regler om pant og udlæg i andelsboligforeninger i kraft. De nye regler giver andelshavere mulighed for at optage lån i pengeinstitutter mod at stille andelens værdi som sikkerhed. Det betyder også, at man ved misligholdelse af et lån, hvor lejligheden er stillet som sikkerhed, eller hvis man i øvrigt har anden gæld, er i risiko for at der bliver foretaget udlæg, hvorefter man i sidste instans risikerer at skulle fraflytte sin bolig, enten frivilligt eller i form af et tvangssalg.

Når man vil optage lån med sikkerhed i sin andelslejlighed vil fremgangsmåden i praksis være følgende:

Andelshaveren skal underskrive et pantebrev, der udformes af det pengeinstitut, hvor pengene skal lånes.

Når pantebrevet skal tinglyses, skal låntager medsende en ”adkomsterklæring”. Adkomsterklæringen udarbejdes/udfyldes af bestyrelsen/administrationen. I erklæringen bekræftes hvem der er den retmæssige ejer af den andelslejlighed, der benyttes som pant. Det skal også oplyses, hvilke andre garantier der evt. er stillet efter tidligere regler.

Endvidere skal der indhentes en udskrift fra BBR- registret, således at den præcise beliggenhed er ens i både adkomsterklæring og pantebrev. Denne udskrift kan mod gebyr rekvireres fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Det er altså låntager eller dennes pengeinstitut, der skal anmode bestyrelsen/administrationen om at udstede adkomsterklæringen og sørge for at få en udskrift fra BBR- registret.

Når disse dokumenter er fremskaffet skal de sendes til retten i Århus, der administrerer den såkaldte ”andelsboligbog”. Her anmoder man om tinglysning i andelsboligbogen.

Oplysningerne i andelsboligbogen er offentligt tilgængelige, og andelsboligforeningens bestyrelse skal ved overdragelse af lejligheder indhente oplysninger i andelsboligbogen.

Bestyrelsen har bemyndiget administratoren til at afgive adkomsterklæringer på bestyrelsens vegne. Administrationen vil ligeledes sørge for at notere pantsætninger eller udlæg og aflysning i andelsboligbogen ved indfrielse af lån. Ved lejlighedsoverdragelser vil administrationen sørge for, at andelsboligforeningen får dækket eventuelle tilgodehavender, og afregner med panthaver, udlægshaver og andelshaver.

Alt dette medfører et større arbejde for administrationen, og der vil derfor blive pålagt den enkelte andelshaver et gebyr ved pantsætning af sin andel.

Bestyrelsen har besluttet at omlægge et af de eksisterende lån til 4 % kontantlån. Dette vil medføre en besparelse på ca. 40.000 om året, i resten af lånets løbetid.

På den udvendige vedligeholdelse har vi igen i år kunnet holde os et pænt stykke under budgettet. På trods af at vi har fået etableret en ny tørrekælder, et gårdtoilet, opsat røgalarmer på samtlige reposer på både hoved- og køkkentrapper. Vi har også fået etableret et fællesværksted, beliggende i kælderen under Højdevej 38 - 40. Værkstedet vil blive åbnet, så snart vi har fået udarbejdet ordensregler for brugen af værkstedet.

Ved Clorius aflæsning af vandmålere i forbindelse med udarbejdelse af vand og varmeregnskabet har vi konstateret, at en del af vandmålerne efterhånden er defekte. Ved nærmere undersøgelse har det vist sig at den model, der sidder i vores ejendom, har en forventet levetid på ca. 8 år. De blev opsat i forbindelse med vvs-projektet i 1994. Det ser ud til, at det er noget billigere at skifte samtlige vandmålere på en gang frem for at skifte dem løbende. Det er også rent praktisk nemmere i forbindelse med aflæsning. Det er også muligt, at vi kan få en ny og bedre model, der er væsentligt billigere at udskifte i fremtiden. Vi må nok regne med, at vi kommer til at bruge ca. kr. 200.000 på at få dem skiftet i det kommende budgetår.

Omkring vores vedligeholdelsesprojekt har bestyrelsen brugt meget tid på at diskutere, hvordan vi skal gribe det fornuftigt an. Vi har udvalgt nogle hovedområder i den driftsplan, som vi har fået udarbejdet. Vi har derefter kontaktet byggeteknologisk institut for at få en uvildig "second opinion" på disse, inden vi kaster os ud i store renoveringer. Vi afventer stadigvæk deres bedømmelse

Det er bestyrelsens holdning, at vi selvfølgelig skal lave de ting, der ikke kan udsættes af hensyn til ejendommens sundhed, men på den anden side er der heller ikke grund til at udføre renoveringer, der godt kan vente nogle år endnu. I den mellemliggende tid kan vi jo nå at opspare penge til projekterne.

Afslutningsvis vil vi nævne, at vi havde en god og hyggelig sommerfest, og vi har indtil videre kun hørt positive tilbagemeldinger. Festen blev også en del billigere end de kr. 50.000,00, der var afsat til formålet."

Dirigenten satte herefter beregningen til debat.

En andelshaver spurgte om, hvordan vandforbruget bliver aflæst når måleren ikke dur. Hertil svarede bestyrelsen, at forbruget bliver anslået efter skøn efter tidligere årsforbrug.

Samtidig blev det forespurgt, om der kunne installeres vandmålere, som kunne fjernaflæses, således at man ikke nødvendigvis skulle være hjemme. Bestyrelsen meddelte, at fjernaf-læsning p.t. kun fandtes til varmemålere.

Endvidere blev det forespurgt, hvornår ordensreglerne for brug af værkstedet forventes færdiggjort. Hertil oplyste bestyrelsen, at reglerne snarest vil blive offentliggjort ved opslag.

Endelig blev der spurgt til, hvornår det sidste gårdtoilet forventes renoveret. Bestyrelsen meddelte, at toilettet vil blive renoveret, når der er overskud på budgettet.

Beretningen blev sat til afstemning, og enstemmigt **godkendt**.

### **Ad dagsordenens pkt. 3:**

Søren Tholle gennemgik **årsregnskabet** for 2004, herunder **andelsværdiberegningen**.

Der opstod en livlig debat vedrørende note 9. Flere andelshavere kunne ikke forstå, hvordan der kunne opstå et underskud på kr. 107.900. Hertil meddelte bestyrelsen, at antenneregnskabet ikke var blevet reguleret de sidste par år.

Dirigenten oplyste, at administrationen ville undersøge sagen nærmere og fremkomme med en nærmere redegørelse, som vil være medtaget i referatet fra den ordinære generalforsamling:

(Ved udgangen af 2002 var der et overskud i driften på antenneafgiften på ca. kr. 3.000, til trods for, at antennebidraget var blevet nedsat med ca. kr. 100,00 pr. lejemål i 2002. Dette fremgår af årsregnskabet for 2002. Ved brev af 14. januar 2003 bad administrator bestyrelsen om at tilkendegive, hvorvidt man ønskede at antennebidraget for fuldpakke skulle stige og antennebidraget for grundpakken falde. At der både var tale om stigninger og fald skyldtes, at TDC havde ændret placeringen af TV2 Zulu fra grundpakken til fuldpakken. Den samlede stigning for 2002/2003 androg i alt kr. 15.711,00. Det må således formodes, at den ændrede fordeling mellem grundpakken og fuldpakken har medført, at det ikke ansås som nødvendigt at ændre opkrævningen for år 2003.

Samlet har nedsættelsen af bidraget i år 2002, den manglende forhøjelse i 2003 og 2004 medført det opgjorte underskud på kr. 107.900. For at udligne den kredit som andelshaverne dermed har haft i nævnte periode, har der været behov for at foretage den regulering/forhøjelse, som nu er varslet til ikrafttræden den 1. april 2005.)

Søren Tholle besvarede spørgsmål fra forsamlingen, og orienterede om ejendomsavance-beskatningen ved salg af foreningens sidste udlejede lejlighed. Henrik Bræmer understregede, at det er vigtigt, at foreningen ikke sælger den sidste udlejede lejlighed som andel.

Herefter satte dirigenten årsregnskabet og andelsværdiberegning kr. 5.300 pr. m<sup>2</sup>, som indstillet af bestyrelsen, til afstemning. **Årsregnskab** for 2004 og **andelsværdi kr. 5.300 pr. m<sup>2</sup>** blev enstemmigt **godkendt**.

#### **Ad dagsordenens pkt. 4:**

Søren Tholle gennemgik **driftsbudget** for 2005, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Det blev præciseret, at boligafgiften foreslås forhøjet med kr. 25 pr. m<sup>2</sup> p.a. fra 1. maj 2005.

Dirigenten meddelte, at stigningen er til dækning af foreningens løbende udgifter til drift af foreningen og oplyste at driftsbudgettet ikke indeholder udgifter til antenneregnskabet.

Driftsbudgettet samt **boligafgiftsstigning på kr. 25 pr. m<sup>2</sup> p.a.** blev sat til afstemning og **vedtaget** med overvældende flertal. 2 stemte imod.

#### **Ad dagsordenens pkt. 5:**

Bestyrelsen havde fremsat 7 forslag om vedtægtsændringer, hvoraf de 2 forslag var en genfremsættelse til endelig vedtagelse, idet forslagene på seneste ordinære generalforsamling blev vedtaget med 2/3 flertal af de fremmødte andelshavere.

Der var ikke indkommet forslag fra andelshaverne.

#### **Forslag 5.1:**

##### **Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægterne § 12.**

”Et medlem, der har boet i foreningen i mindst de seneste 2 år, kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover kan medlemmet kun udleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse.

Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet.

Den fraflyttede andelshaver skal straks skriftligt meddele administrator sin midlertidige nye adresse, og den fraflyttede andelshaver skal fortsat foranledige den månedlige boligafgift m.v. indbetalt til foreningen.

Fremleje eller lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.”

Dirigenten oplyste at forslaget blev foreløbigt vedtaget på sidste ordinære generalforsamling og satte forslaget til endelig afstemning. Forslaget blev **vedtaget** endeligt.

**Forslag 5.1.a:****Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 24, som 2. afsnit.**

"I forbindelse med overdragelsen foranlediger bestyrelsen, at der foretages "el-syn" i lejligheden og om nødvendigt foretages der en lovliggørelse af el-installationerne. "El-syn" og lovliggørelse udføres af foreningens elektriker og betales af sælger."

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den sidste ordinære generalforsamling og blev derfor genfremsat.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev endeligt **vedtaget**.

**Forslag 5.2:****Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 3, stk. 2.**

Ændres til:

"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 det sidst udlejede lejemål.**"

En andelshaver ønskede følgende ændring til forslaget:

"..... **er tale om andelsboligforeningens sidste udlejede lejemål.**

Ændringsforslaget blev **foreløbigt vedtaget** med mere end 2/3 af stemmerne fra de repræsenterede andelshavere.

For at være endeligt vedtaget skal forslaget genfremsættes på en senere generalforsamling, idet der er tale om en vedtægtsændring. I henhold til vedtægternes § 27, skal mindst 2/3 af samtlige medlemmer være til stede, men er mindst 2/3 af de fremmødte for forslaget, kan der indkaldes til ny generalforsamling, og på denne kan da forslaget endeligt **vedtages** med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der er mødt".

(Dog skal altid mindst 1/5 af foreningens medlemmer være til stede, for at generalforsamlingen er beslutningsdygtig.)

**Forslag 5.2.a:**

Dirigenten orienterede kort om de nye regler om pant og udlæg i andelsboligforeninger, som er trådt i kraft pr. 1. februar 2005. En tilpasning af foreningens vedtægter er derfor nødvendig, hvorfor forslag 5.2.a. – 5.2.c. er fremsat.

### Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 7.

Ændres til:

”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.”

På forespørgsel meddelte Winnie Merete Jensen, at gebyr for ekspedition af adkomsterklæring p.t. udgør kr. 1.000.

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt vedtaget**, men skal som ovenfor nævnt genfremsættes på en ny generalforsamling.

### Forslag 5.2.b:

#### Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 23.

Ændres til:

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.

Forslaget blev **foreløbigt enstemmigt vedtaget**. Forslaget skal som tidligere nævnt genfremsættes på en ny generalforsamling, idet der er tale om en vedtægtsændring.

### Forslag 5.2.c:

#### Forslag fra bestyrelsen til ændring af vedtægternes § 24, stk. 3 og 4.

Ændres til:

”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 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.**

**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.”**

Forslaget blev **enstemmigt foreløbig vedtaget**. Forslaget skal for at være endeligt vedtaget genfremsætte på en ny generalforsamling.

#### **Ad dagsordenens pkt. 6:**

Der skulle vælges 2 **bestyrelsesmedlemmer**, idet Dennis Jørgensen og Kenneth Jørgensen var på valg.

Kenneth Jørgensen og Dennis Jørgensen var villige til genvalg. De blev genvalgt med akklamation.

#### **Bestyrelsen sammensætning er herefter:**

Formand:	Peter Fredskilde, Højdevej 38, 2. tv.	(På valg i år 2006)
Bestyrelsesmedlemmer:	Johnny Poulsen, Kastupvej 54, 3. tv.	(På valg i år 2006)
	Per Johannesen, Højdevej 48, 2. th.	(På valg i år 2006)
	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 Dorte Vistrup Madsen for 2 år.

#### **Ad dagsordenens pkt. 7:**

En andelshaver spurgte om ikke foreningens vandsystem skulle gennemgås, idet al ”slam”



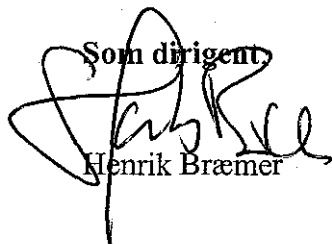
havner på øverste etage! Endvidere klagede han sin nød over "duften" af mad fra aftrækskanalerne. Bestyrelsen meddelte, at de vil undersøge problemerne.

Det blev fra en andelshaver oplyst, at storskraldet sommetider fylder så meget, at cykelrampen til kældere ikke kan benyttes. Hertil meddelte Peter Fredskilde, at storskraldfolkene ikke altid kommer, som aftalt med viceværten. Måske ville det være en god ide med et aflåst storskraldrum.

En andelshaver påpegede, at et salg af en andel var blevet udsat på grund af manglende vurdering af forbedringer i andelen, idet vurderingsmanden havde været sygemeldt. Kunne han ikke have sendt en substitut? Peter Fredskilde meddelte, at bestyrelsen havde en ny vurderingsmand med i sine overvejelser.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorfor dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet. Peter Fredskilde takkede for god ro og orden.

Som dirigent:



Henrik Bræmer

Som referent:



Winnie Merere Jensen

I bestyrelsen:

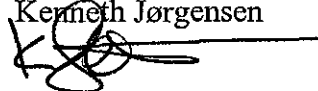


Peter Fredskilde

Johnny Poulsen



Per Johannesen



Kenneth Jørgensen



Dennis Jørgensen