



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S  
Store Kongensgade 24B  
1264 København K  
310304 270404 744 wj

# REFERAT

af ordinær generalforsamling i

## Andelsboligforeningen Filipsgården

mandag den 24. marts 2004 kl. 19.00. - Generalforsamlingen afholdtes i Festlokalerne Malta, Højdevej 59, 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 af formand.
7. Valg til bestyrelse og valg af suppleanter.
8. 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:

34 andelshavere, Finn Rosasco fra Revisionsfirmaet Buus Jensen samt Henrik Bræmer og Winnie Merete Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S. 1 andelshaver var repræsenteret ifølge fuldmagt. 35 andelshavere var således repræsenteret på generalforsamlingen.

### ad dagsordenens pkt. 1:

Advokat Henrik Bræmer, fra advokatfirmaet Westergaard & Alstrøm og Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev valgt som dirigent.

Winnie Merete Jensen fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S blev valgt som referent.

Henrik Bræmer takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 3. marts 2004. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 106 andelshavere være tilstede, d.v.s. 22. Der var mødt 34 andelshavere og 1 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 35 andelshavere var repræsenteret

Henrik Bræmer meddelte forsamlingen en korrektion af dagsorden, idet punkt 6 udgår, da bestyrelsen - ifølge vedtægterne - konstituerer sig selv med en formand, således vil Peter Fredskilde også være på valg under punkt 7.

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

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

### **Ad dagsordenens ptk. 2:**

Formanden, Peter Fredskilde forelagde følgende beretning:

”Det er i år 25 år siden, at foreningen blev stiftet. En gruppe aktive medlemmer af den daværende lejerforening gjorde dengang en stort stykke arbejde for, at overbevise beboerne om det kloge i, at de selv skulle købe ejendommen, da den pludselig blev sat til salg af de tidligere ejere ”Det Store Nordiske Telegrafelskab”.

Man frygtede - og sikkert med god grund - at en ny ejer ville modernisere og istandsætte ejendommen med store huslejestigninger til følge.

46 lejere stiftede ”Andelsboligforeningen Filipsgården”, og det lykkedes at overtage ejendommen den 1. juli 1979 til den nette sum af kr. 7 mio. I dag er ejendommen vurderet til kr. 43.9 mio., og antallet af andelshavere er steget til 106. Der er 6 lejere tilbage.

Alt dette har betydet, at vi i dag bor i en attraktiv ejendom, med en fornuftig husleje, når man skeler til forholdene på det øvrige boligmarked.

Bestyrelsen finder, at det er en begivenhed, der er værd at markere, og vi stiller derfor forslag om, at vi afholder en eller anden form for sommerfest i år.

Årene har dog også sat sine spor på ejendommen, og der er vedligeholdelsesopgaver, der skal laves i nær fremtid. Vi har, som besluttet på sidste års generalforsamling, fået udarbejdet en tilstandsrapport for ejendommen. Heri kan vi se, at de væsentligste problemer ligger omkring facaderne og taget.

Bestyrelsen er i gang med at udarbejde en prioritering over, hvad vi mener der bør gøres, og vi vil vende tilbage med mere omkring dette, når vi har fået det grundigt gennemarbejdet.

Et er dog sikkert: Vi kommer til at bruge mange penge på at vedligeholde ejendommen i de kommende år, og det er derfor vores overbevisning, at det er bedst allerede nu at begynde en opsparing, så vi ikke kommer i en situation, hvor vi må sætte huslejen dramatisk i vejret.

Interesserede kan få en kopi af rapporten ved henvendelse i kontortiden på bestyrelseskontoret.

Nu ville det jo ikke være en "rigtig" generalforsamling i AB Filipsgården, hvis vi ikke kom ind på vand stående op af toiletterne. Vi har fået gennemgået vores afløbsforhold, og i den forbindelse har vi gennemspulet kloakbøjninger, som var den mest sandsynlige årsag til problemerne. Vi har ikke siden hørt klager, så vi håber, at problemet er løst. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at man ikke må skifte sit toilet uden bestyrelsens godkendelse, da skyllevolumen skal være dimensioneret til faldstammerne.

Det lykkedes også omsider at få opsat sideskærme til altanerne, hos dem, der har ønsket det. Skærmene blev også væsentligt billigere end det oprindelige tilbud fra "Balco"-firmaet der satte altanerne op.

For at vi kan bibeholde en pæn og ensartet facade, må man ikke sætte andre former for skærme op. Hvis der er nogen, der har fortrudt, at de ikke fik sat skærmene op, kan de henvende sig til bestyrelsen. Vi kan dog ikke garantere, at det bliver til den oprindelige pris.

R98 fjerner desværre ikke længere byggeaffald fra ejendommen. Det vil sige, at man selv fremover må sørge for at bortfjerne dette, når man renoverer lejligheder. Til gengæld har R98 sat en papcontainer op. Den er KUN TIL PAP. Og R98's definition af pap gælder ikke Pizzabakker og guldkornspakker, som kan indeholde rester af husholdningsaffald. Hvis der derfor er tomme pizzabakker eller lign. i containeren, nægter R98 at tømme den.

Vi har også fået opsat et aflåst skab til miljøaffald, det fungerer på den måde, at man mandag morgen kan sætte sit affald (rester af maling – kemikalier m.m.) foran skabet og viceværten vil så sørge for at det bliver låst inde. Bemærk: Det er kun mandag morgen, at denne ordning gælder.

Man er selvfølgelig altid velkommen til at kontakte viceværten hvis man har spørgsmål. Vi overvejer i øvrigt, hvordan vi kan få gjort forholdene omkring affaldscontainerne bedre.

Renteudviklingen har været gunstig, vi har derfor omlagt to af vores realkreditlån, så vi sparer ca. 50.000 kr. om året i de næste 10 år.

Vi har i fællesskab med naboejendommen Sundbyhave i flere år haft et gårdudvalg. Udvalget har holdt møder af varierende hyppighed, men i det forgangne år er der opnået enighed om:

- Der er lavet et udkast til et gårdreglement.
- Vi har købt en fælles plæneklipper.
- Der skal flere bænke og borde i gården.
- Legepladsen skal evt. udvides og vi bliver også nok nødt til at beskære birketræerne.
- Gården er meget grøn, og vi mener den trænger til nogle flere farver, så der skal plantes i foråret.

Der er stadig plads til flere frivillige i gårdudvalget.

Som noget nyt er der i år afholdt en fastelavnsfest, og det blev en rimelig succes, så der skulle være basis for flere af den type arrangementer i fremtiden. Hvis der er beboere, der er interes-

seret i at være med til de praktiske ting omkring dette, kan de henvende sig til bestyrelsen så der kan nedsættes et festudvalg.

Den nye tørretumbler er desværre ikke så effektiv som den gamle. Den er blevet efterset, og den skulle være i orden, men tørretumbleren er bare langsom. Vi kan derfor godt bruge lidt mere tørrekapacitet, og vi har planer om at udnytte en del af cykelkælderen i Højdevej 42 til tørrekælder.

På forsøgsbasis vil vi ligeledes prøve at indrette et kælderrum til et fællesværksted. Der vil blive opsat en filebænk med skrustik m.m. Det er så meningen at man kan tage sit eget værktøj med ned og f.eks. lappe sin cykel. Der vil blive lavet et reglement for brug af værkstedet, som skal følges, for at det kan blive en succes.

Vi er i gang med at undersøge mulighederne for at få sat røgalarmer op i samtlige opgange.

Der har været flere forespørgsler omkring en bredbåndsløsning i ejendommen, og vi er selv meget interesseret i dette. Men omkostningerne ved oprettelsen af et sådant anlæg er ret store - 5-6000 kr. pr. lejlighed. Det er derfor vores opfattelse, at vi først kan tage stilling til dette, når vi har afklaret, hvor mange penge vi skal bruge på vedligeholdelsesplanen.

I det forgangne år har vi oplevet, at en beboer troede, at man automatisk blev noteret på den interne venteliste i ejendommen. Dette sker ikke automatisk: Man skal selv bede om at blive skrevet på den interne venteliste. Der er stadig en del andelshavere, som ikke står på listen, så hermed en opfordring til at gøre dette.

Afslutningsvis vil vi gerne gøre opmærksom på, at det altid er en god ide at kontakte bestyrelsen i åbningstiden, hvis man vil sælge sin andel, så der ikke opstår misforståelser omkring fremgangsmåden.”

Dirigenten satte herefter beretningen til debat.

En andelshaver spurgte om ikke tilstandsrapporten ville blive udsendt til andelshaverne. Hertil meddelte formanden, at en kopi kunne afhentes ved henvendelse hos bestyrelsen.

På forespørgsel om bredbånd meddelte formanden, at intet var besluttet endnu og at der p.t. kun var foretaget små undersøgelser.

En del andelshavere meddelte, at der fortsat var problemer med faldstammerne, især i nummer 48 og 52. Formanden oplyste, at dette ville blive undersøgt nærmere.

Samtidig meddelte formanden, at en ingeniør har foretaget TV-inspektion af kloaksystemet og fundet dette i orden, men ingeniøren har samtidig oplyst at kloaksystemet er underdimensioneret.

Bestyrelsen opfordrede forsamlingen til, omgående at rette henvendelse til bestyrelsen eller viceværten, såfremt der fortsat opstår problemer med stående vand i toiletterne.

En andelshaver forespurgte om spulehævert i bunden af faldstammen var fjernet, idet denne måske kunne være årsag til problemerne. Han meddelte samtidig, at rottefælde kunne opsættes i stedet for spulehævert. Bestyrelsen vil undersøge sagen nærmere.

Beretningen blev sat til afstemning, og enstemmigt godkendt.

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

Finn Rosasco gennemgik regnskabet for 2003, herunder andelsværdiberegningen.

Der var spørgsmål til restancen på ialt kr. 31.906. Hertil meddelte Winnie Merete Jensen, at største delen af restancen vedrørte et dødsbo efter en andelshaver. Henrik Bræmer oplyste, at restancen ville blive dækket ved salg af andelen.

Regnskabet for 2003 og andelsværdiberegning kr. 4.000 pr. m<sup>2</sup>, som indstillet af bestyrelsen, blev herefter sat under afstemning og enstemmigt godkendt.

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

Finn Rosasco gennemgik driftsbudgettet for 2004, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen.

På forespørgsel om, hvorfor man ikke budgetterede med vaskeriindtægt meddelte Winnie Merete Jensen, at vaskeriet gerne skulle hvile i sig selv.

Driftsbudgettet uden boligafgiftsstigning blev enstemmigt godkendt.

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

Bestyrelsen havde fremsat 4 forslag. Der var ikke indkommet forslag fra andelshavere.

Dirigenten meddelte, at bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer kun kunne vedtages når 2/3 af andelshaverne var tilstede og med mindst 2/3 flertal, men er mindst 2/3 af de i dag fremmødte andelshavere for forslaget, kan forslaget foreløbigt vedtages og derefter fremlægges på en ny generalforsamling, hvor forslaget så kan endeligt vedtages med mindst 2/3 flertal. Dog skal mindst 20% af andelshaverne være tilstede på generalforsamlingen.

### **Forslag 5.1:**

Bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 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.”

Peter Fredskilde motiverede forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Ingen stemte imod. Forslaget var således foreløbigt vedtaget.

### **Forslag 5.2:**

#### 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."

Peter Fredskilde motiverede forslaget og meddelte blandt andet, at foreningen i dag betaler for "el-syn". Der er ca. 20 overdragelser årligt, hvorfor den årlige udgift er for dyr for foreningen.

Johnny Poulsen meddelte, at den elektriker som stiller garantien (el-synet) også skal foretage den nødvendige lovliggørelse af installationerne.

Efter nogen debat satte dirigenten forslaget til afstemning.

Ingen stemte imod forslaget eller tilkendegav hverken at stemme for eller imod, hvorfor forslaget var foreløbigt vedtaget med kvalificeret flertal.

### **Forslag 5.3:**

#### Bestyrelsens forslag om boligafgiftsstigning:

Bestyrelsen foreslår en boligafgiftsstigning med virkninger fra 1. maj 2004 på kr. 50,00 pr. m<sup>2</sup> pr. år.

Beløbet indgår i en særlig post i foreningens regnskab, der hedder: "Hensat til ekstraordinær vedligeholdelse, genopretning, forbedring og/eller fornyelser". Denne post skal ikke medregnes, når andelens værdi skal beregnes. Indestående på denne konto kan kun anvendes ifølge generalforsamlingsbeslutning.

En andelshaver forespurgte om, hvor længe denne stigning ville blive opkrævet. Hertil meddelte dirigenten at stigningen opkræves indtil andet bliver vedtaget.

Johnny Poulsen oplyste, at opsparingen var til imødegåelse af bl.a. større vedligeholdelsesarbejder og derfor ikke ville indgå i den ordinære drift.

En andelshaver foreslog en ændring af forslaget, hvorefter stigningen skulle medregnes i andelsværdien.

Hertil meddelte dirigenten, at andelsværdien "pustes op" såfremt beløbet indgår i andelsværdiberegningen og når så vedligeholdelsesarbejderne udføres vil andelsværdien falde.

Dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning.

Det blev vedtaget med 27 stemmer for, 5 stemmer imod og 3 stemte hverken for eller imod.

#### **Forslag 5.4:**

##### Forslag fra bestyrelsen om en jubilæumsfest.

I anledning af foreningens 25 års jubilæum den 1. juli 2004, foreslår bestyrelsen at begivenheden markeres med en sommerfest.

Det økonomiske rammer foreslås fastsat til kr. 30.000,00, kr. 40.000,00 eller kr. 50.000,00.

På forespørgsel fra en andelshaver om det ikke var mange penge at bruge til en fest, når foreningen mangler penge til vedligeholdelse, svarede Peter Fredskilde, at en fest for beboerne koster penge, men foreningens jubilæum burde gerne fejres.

Per Johannesen meddelte, at det er muligt, at de som deltager anmodes om at betale et bidrag til festen.

Efter en yderligere debat forespurgte dirigenten om der var stemning for en sommerfest. Stemningen var til stede.

Dirigenten satte kr. 50.000,00, som den økonomiske ramme, til afstemning. Dette blev vedtaget med 19 stemmer for, 13 imod og 3 stemte hverken for eller imod.

Herefter skulle der nedsættes et festudvalg. De andelshavere, som har interesse herfor, skal henvende sig til bestyrelsen.

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

Der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. Peter Fredskilde og Johnny Poulsen var på valg og Peter Hansen var fraflyttet ejendommen.

Peter Fredskilde og Johnny Poulsen var villige til genvalg. De blev genvalgt. Per Johannesen var som suppleant indtrådt i stedet for Peter Hansen, og var villig til valg. Han blev valgt. Alle blev valgt med akklamation.

#### **Bestyrelse herefter:**

Formand:	Peter Fredskilde, Kastupvej 52, 4. th. (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, Kastupvej 52, 3. th. (På valg i år 2005)
	Kenneth Jørgensen, Højdevej 46, 2. tv. (På valg i år 2005)

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

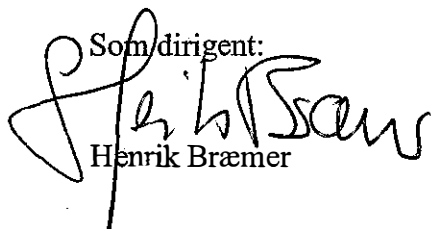
**Ad dagsordenens pkt. 7:**

Det blev fra forsamlingen forespurgt om, hvornår de opdaterede vedtægter bliver udsendt. Hertil meddelte Winnie Merete Jensen, at de bliver udsendt med nærværende referat.

Thorbjørn Pedersen efterlyste fortsat en renovering af gårdtoiletterne og ytrede ønske om, at den maling, som hænger i laser, bliver udbedret, og at toiletsædet bliver fastgjort eller udskiftet, således at toiletterne fremstår lidt pænere til sommerfesten.

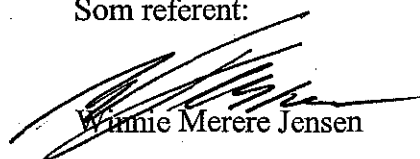
Der var ikke yderligere til eventuelt. Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for hævet.

Som dirigent:



Henrik Bræmer

Som referent:



Winnie Merete Jensen

I bestyrelsen:

Peter Fredskilde 

Johnny Poulsen

Kenneth Jørgensen

Dennis Jørgensen

Per Johannesen