



Sven Westergaards Ejendomsadministration A/s
Store Kongensgade 24B
1264 København K
07.04.2010 744 /wh

Referat af ordinær generalforsamling

25. marts 2010, 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 2009 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, herunder hensættelsesbeløb i henhold til § 22, og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 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, Per Johannesen og Mads Dam Jensen er på valg.

Suppleant for 2 år:

Randi Petersen er på valg.

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.

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 23 andelshavere repræsenteret, heraf 6 ved fuldmagt. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20% af de i alt 109 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 § 3. Kravet for at forslaget kan endeligt vedtages på indeværende generalforsamling er, at mindst 2/3 af medlemmerne (svarende til 73 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.

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 blev der solgt 10 lejligheder. Vi er herefter 109 andelshavere og 3 lejere.

Der er på nuværende tidspunkt 14 lejligheder til salg.

To af de opslåede lejligheder tilhører foreningen. Så forhåbentligt får vi disse afsat inden alt for længe, så der kommer penge i kassen.

Bestyrelsen har som de øvrige andelshavere, der ønsker at sælge måttet konstatere, at boligerne ikke kan sælges til maksimal prisen. Vi prøver os derfor frem med en prisnedsættelse på i første omgang ca. 20 %.

I den første del af 2009 blev der ikke solgt lejligheder. Hen over efteråret kom der lidt gang i salget igen.

Sælgerne har typisk sat prisen ned med 20-30% for at finde en realistisk salgspris.

Det er afgørende, at man har en realistisk pris og sund foreningsøkonomi, når man skal sælge sin

bolig.

En af grundene til at andelsboligmarkedet er under pres er, at banker og pengeinstitutter tager sig stadig bedre betalt for at låne ud til andelsboliger.

Yderligere er de blevet meget mere tilbageholdende med at udlåne på grund af den usikkerhed, der er på andelsbolig markedet i øjeblikket.

I langt de fleste andelsboligforeninger er der bopælspligt. Det betyder at banker og pengeinstitutter, som panthavere ikke kan overtage boligen, hvis den går på tvangsauktion. Det kunne måske derfor være en fordel for alle parter, hvis man i begrænset omfang gav panthaver mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion. Herved kan panthaver minimere tabet ved at sælge lejligheden videre til en person, der kan godkendes af bestyrelsen. Man skaber bedre finansierings muligheder og vilkår for andelsboligmarkedet. Så flere får mulighed for at købe. Desuden får boligforeningen husleje i tomgangsperioden.

Vi har desværre også mistet et bestyrelsesmedlem, Per Johannessen, - der gik alt for tidligt bort. Per sad i bestyrelsen fra 2003 og havde en meget entusiastisk tilgang til bestyrelsesarbejdet. Suppleant Annette Skov er derfor indtrådt i bestyrelsen.

I mange år er der blevet tilbageholdt et beløb på 5.000 kr. ved fraflytning. Beløbet bliver udbetalt til sælger når eventuelle håndværker regninger er afklaret. Det er vores erfaring at 5.000 kr. ikke længere er dækkende, og for at foreningen ikke skal miste penge på fraflyttere, har vi besluttet at hæve beløbet til 15.000 kr.

Så har vi fået opsat de lovpligtige postkasser. Det blev dyrere end vi oprindeligt havde tænkt os. Men vi fik mulighed for at placere postkasserne indendørs i opgangene frem for at de skulle monteres udenfor i gården. Jeg håber dog, at de fleste synes, at det er langt den bedste løsning. Vi var oprindeligt blevet fortalt, at vi sandsynligvis ikke behøvede at opsætte "reklamer nej tak" mærkatet på den postkasse model vi har valgt. Det viste sig dog ikke at holde stik. Så man er desværre nødt til at sætte disse på hvis man ikke ønsker at modtage reklamer.

Grunden til at dette skal gå gennem viceværten, er ikke for at være formynderiske, men for at mærkaterne bliver sat op efter et ensartet system på alle postkasser.

I løbet af den nærmeste fremtid vil der blive monteret lamper over postkasserne.

R98 kører i øjeblikket en forsøgsordning omkring storskrald. Det er meningen, at man (foreningen) skal sortere sit storskrald i forskellige kategorier, og bestille afhentning når man har en vis mængde. Da der er tale om en forsøgsordning, har vi indtil videre valgt at rydde skraldeskuret mod Kastrupvej, og lade det fungere som storskralds sorteringsområde i et par dage op til en weekend. Dette vil vi gøre en 4-5 gange om året. Der vil i god tid blive informeret om tidspunkterne på foreningens opslagstavler, så man kan planlægge ud fra dette.

Vinteren har været hård ved gården. Der er flere trappetrin i kælderskakterne, der er blevet frostsprængt, og derfor er ved at forvitte. Dette bliver udbedret efter Påske, når vejret bliver bedre.

Foreningen har også fået udført den påbudte "Energimærkning". Rapporten viser i grove træk, at ejendommens energiforbrug er rimeligt, når man tager ejendommens alder og indretning i betragtning. Der er selvfølgelig en række tiltag, der kan foretages, for at vi kan reducere vores forbrug yderligere. Dette er noget, vi vil se på ved fremtidige investeringer, og som vi vil tage med i vores samlede vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Legepladsen er vores dårlige samvittighed. Der er ikke sket andet end, at vi har fået fjernet legehuset og rutsjebanen for at forhindre, at nogen kommer til skade. Vi har også på en fælles arbejdsweekend med Sundbyhave forsøgt at fjerne sandkassen. Men der var ikke "bare lige" som vi havde troet.

Vi skal her huske på, at hovedparten af gårdarealet hører til Sundbyhave. Derfor er vi nødt til at blive enige med Sundbyhave om, hvordan en evt. legeplads skal indrettes og i hvilket prisniveau. Som udgangspunkt er det vores fornemmelse, at Sundbyhave ikke er specielt indstillede på at bruge mange penge på en legeplads. De henviser til, at vi jo er nabo til en offentlig legeplads i Elbagade.

Det skal her tilføjes, at der er mange lovgivningskrav til legepladser, så man kan ikke bare lige sætte "hjemmesnedkerede" løsninger op. Selv en minimalistisk indrettet legeplads kan løbe op i et anseligt beløb.

Jeg vil understrege, at vi har et rigtigt godt samarbejde med Sundbyhave og vi deler flere ressourcer med dem. Så hvis der er et stort behov for en legeplads i gården, så er jeg sikker på at vi kan få en fornuftig dialog med dem.

Vi har vi haft en mindre brand i opgangen Højdevej 38. Den skyldtes overgang i stikledningen ude fra gaden. Alle skader skulle være dækket af forsikringen. Vi har i den forbindelse bestilt el-check af ejendommens el-skabe, så vi er sikre på, at vores installationer er i orden.

Der har været lidt problemer med tv-signalet. Især de ny HD kanaler har voldt problemer for nogen. Vi har i sidste uge fået finjusteret anlægget og opsat nye signalforstærkere. Så tv-signalet burde være i orden nu. Hvis man stadig har problemer med dette, bedes man kontakte viceværten."

På dirigentens forespørgsel fremkom følgende spørgsmål/ bemærkninger til beretningen.

En andelshaver forespurgte, hvordan foreningen kan "eje" 2 andele. Hertil svarede Peter Fredskilde, at de 2 lejligheder, som foreningen har til salg, er lejligheder, der tidligere har været beboet af lejere, der er afgået ved døden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad pkt. 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2009 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet, og værdiansættelsen.

Regnskabet for 2009 blev gennemgået af advokat Arne Gottlieb.

På dirigentens forespørgsel fremkom der spørgsmål fra en andelshaver til regnskabets side 9, note 5. Tab på fraflytter kr. 34.862,00. Arne Gottlieb oplyste, at beløbet udgjorde tab på fraflyttede lejere, hvor boet var udlagt for begravelsesomkostninger, hvorefter der desværre ikke er personer foreningen kan komme efter og gøre krav gældende.

Beregning af andelsværdien foretages på baggrund af den offentlige vurdering. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 14.303,0824 pr. m² efter hensættelser kr. 20.856.589, som en "buffer", hvilket er ganske fornuftigt set i lyset af det nuværende ejendomsmarked.

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

Årsregnskabet for 2009 samt andelskronen kr. 14.303,0824 pr. m². med tillæg af forholdsmæssig andel i opsparing efter generalforsamlingsdatoen, blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens pkt. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Arne Gottlieb gennemgik driftsbudgettet for 2010, som var udarbejdet af administrator i samråd med bestyrelsen. Boligafgiften forbliver uændret.

Der er budgetteret med et likviditetsresultat på -kr. 313.592,00, som forventes dækket ved salg af de 2 lejemål foreningen har til salg.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2010, uden ændring af boligafgiften, men med stigning i antennebidraget fra kr. 290,00 til kr. 330,00 pr. måned for fuldpakke og grundpakke fra kr. 54,00 til kr. 70,00 pr. måned fra 1. maj 2010, til afstemning. Driftsbudgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad dagsordenens pkt. 5 Forslag.

Bestyrelsen havde fremsat 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 fremlæge 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 motiverede forslaget, og meddelte blandt andet, at bankerne i dag har problemer med at forsvare deres pant i en andel, da bankerne bliver nægtet at overtage en andel på en eventuel tvangsauktion, idet banken ikke kan opfylde bopælspligten, sådan som vedtægterne er formuleret i dag. Det er administrators opfattelse, at vedtægtsændringen er i foreningens interesse. Forslaget er ligeledes foreslået i ABF's standard vedtægt.

Efter lidt debat satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning. Bestyrelsens forslag blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 af stemmerne af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget. 22 andelshavere stemte for og 1 andelshaver stemte hverken for eller imod. For at forslaget kan blive endeligt vedtaget, skal det genfremsættes på en senere generalforsamling. (Der henvises til bemærkningerne herom under dagsordenens punkt 1.)

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

Peter Fredskilde, Mads Dam Jensen og Per Johannesen var på valg for en 2 årig periode. Per Johannesen var afgået ved døden, hvorefter suppleant Anette Skov Christiansen var trådt ind i bestyrelsen. Peter og Mads var begge villige til genvalg og Anette var villig til valg. De blev alle 3 valgt.

Suppleant Randi Petersen var på valg for en 2 årig periode. Peter Fredskilde meddelte, at hun ikke var villig til genvalg, idet hun har sin andel til salg. En suppleant skulle vælges for 1 år, da Anette var indtrådt, som bestyrelsesmedlem.

Der var ikke den store interesse for de ledige suppleantposter. Dirigenten gjorde opmærksom på at der ifølge vedtægterne skulle der vælges 2 suppleanter.

Thorbjørn Egly Pedersen ønskede at opstille, som suppleant. Der var ikke andre der ønskede at opstille.

Bestyrelsen består herefter af følgende:

Formand,	Peter Fredskilde, Kastрупvej 52, 4.th.	På valg i år 2012
Bestyrelsesmedlemmer:	Dennis Hoffensetz, Kastрупvej 3.th.	På valg i år 2011
	Kenneth Hoffensetz, Højdevej 46, 2. tv.	På valg i år 2011
	Mads Dam Jensen, Højdevej 44, 4. tv.	På valg i år 2012
	Anette Skov Christiansen, Kastрупvej 54, st.th.	På valg i år 2012.
Suppleanter:	Thorbjørn Egly Pedersen.	På valg i 2012

Ad dagsordenens pkt. 7. Eventuelt.

En andelshaver forespurgte om, der var andre ved Højdevej 46 der var plaget af "larmen" fra den smækkende port. Bestyrelsen oplyste, at de var bekendt med problemet. De kæmper stadig med problemet, og håber på en snarlig løsning.

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

