

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

22. november 2017 1-744 /mda

## Referat af ordinær generalforsamling

21. november 2017, kl. 19.00 i menighedslokalerne til Filipkirke, Kastrupvej 57, 2300 København S, afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Filipsgården med følgende

### DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag fremsat af bestyrelsen:
  - 1A: Byggesag vedrørende omfugning af facader samt udskiftning af belysning. Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning.
  - 1B: Byggesag vedrørende omfugning af facader samt udskiftning af belysning. Forslaget vil medføre en anslået boligafgiftsstigning jf. vedlagte fordelingsoversigt af den 9. november 2017.

Formanden, Peter Fredskilde, bød på bestyrelsens vegne velkommen til forsamlingen, til Ole Præst fra Abildhauge A/S, René Holmbergius Anias og Michelle Dahlin 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.

### Vedr.: Dagsordenens pkt. 1. Valg af dirigent og referent.

Formanden Peter Fredskilde foreslog René Holmbergius Anias valgt som dirigent og Michelle Dahlin valgt som referent.

Generalforsamlingen bifaldt forslagene.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 9. november 2017, omdelt d. 10.

Side 1 af 5

november 2017. Varslet er ifølge vedtægterne 8 dage. For at være beslutningsdygtig skal mindst 20 % af de i alt 113 andelshavere være til stede, dvs. 23. Der var mødt 42 andelshavere og 7 var repræsenteret ved fuldmagt, således at i alt 49 andelshavere var repræsenteret.

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

### **Vedr.: Dagsordenens pkt. 2. Forslag fremsat af bestyrelsen.**

Formand Peter Fredskilde forelagde bestyrelsens motivation for forslaget.

Bestyrelsen ønskede, at tage hånd om de trækproblemer der har været i ejendommen, hvorfor de havde bedt Ole Præst fra Abildhauge A/S om at gennemgå ejendommen. Her fandt han ved gennemgangen, at taget og vinduerne ikke var problemet og ellers fandtes at være i så fin stand at disse ikke skal udskiftes førend om minimum 10 år. Dog viste det sig ved gennemgangen at det var ejendommens fuger der var problemet.

Ole Præst forklarede, ved hjælp af billeder, at fugerne i ejendommen fandtes at være så porøse at man kunne stikke en skruetrækker helt ind i murværket. Endvidere resulterede dette i at de fleksible fuger omkring vinduerne ikke havde noget at hæfte i, da fugerne i murværket var smuldret væk flere steder, hvilket resulterede i huller omkring vinduerne. Ole Præst oplyste endvidere at sålbænkene var udført uhensigtsmæssigt og disse heller ikke var tætte.

Bestyrelsen mente på denne baggrund, at en omfugning af ejendommen vil være nødvendigt for et bedre indeklima og en bedre komfort for de enkelte andelshaver.

Ole Præst gennemgik det i indkaldelsen vedlagte budget fra Abildhauge A/S og forklarede at det opstillede budget tog udgangspunkt i erfaringerne fra lignende arbejder.

Ole Præst oplyste på opfordring fra flere andelshavere, at arbejderne vil finde sted i marts/ april og vare omkring 6 måneder, hvor der her vil være sat stillads op. Om hvorvidt der blive sat stillads op på både facade og gårdsiden samtidig vil bestyrelsen tage stilling til længere fremme i processen.

Ole præst besvarede herefter spørgsmål stillet af andelshaverne.

Her blev der blandt andet spurgt ind til om der kunne laves en udregning for varmebesparelsen. Ole præst oplyste at det ville være svært at beregne en konkret besparelse, men at det ville kunne mærkes på komforten samt økonomien.

En andelshaver spurgte ind til hvorfor man ikke skiftede vinduerne med det samme, når nu der blev foretaget arbejder for flere millioner der syntes at skulle udføres igen ved vinduesskift – her henviste andelshaveren til stillads samt arbejderne omkring vinduerne. Ole Præst oplyste hertil, at han regnede med at vinduerne af den gode kvalitet der var i ejendommen havde forventet 15 års levetid på 15 år endnu. Det derfor alt for tidligt at kassere dem. Bestyrelsen knyttet en

bemærkning hertil om, at man ville se på vinduerne når taget skulle skiftes, hvor der her ligeledes vil skulle sættes stillads op.

En anden andelshaver spurgte ind til hvad udskiftning af belysning indebar, hvortil bestyrelsen svarede at da al nuværende skal ned i forbindelse med renovationerne, ønsker de at opsætte ny tidssvarende belysning og fræse alle ledninger ind i murværket – der er her tale om belysningen over hoveddørene samt den øvrige gårdbelysning.

Ole Præst oplyste herefter om selve processen for udførelsen af renovationer. Han oplyste at såfremt det vedlagte budget blev vedtaget vil der blive lavet udbudsmateriale der vil blive fremsendt til flere entreprenører, der vil kunne byde ind på arbejdet. Da udbuddet er lavet med udgangspunkt i det arbejde der skal udføres, samt en specifik tidsramme herfor, vil alle entreprenører skulle byde ind med det samme udgangspunkt, hvorfor man vil kunne vælge dem med den laveste pris.

En andelshaver ønskede at få udskiftet altenaerne, og foreslog derfor at dette kunne gøres i forbindelse med renovationerne, da der alligevel var sat stillads op. Dirigenten oplyste andelshaveren om, at såfremt andelshaveren ønskedes at få etableret nye altaner, skulle dette stilles til forslag, efter reglerne i vedtægterne, til næste generalforsamling.

Som afsluttende bemærkning oplyste bestyrelsen at de nuværende ventilationshuller til svaaleskabe vil blive lukket af i forbindelse med renovationerne. Dette var der ingen kommentarer til.

Da der ingen yderligere spørgsmål var til budgettet fra Abildhauge A/S fremlagt af Ole Præst gik dirigenten videre.

Dirigenten gennemgik herefter forslagene 1A og 1B, og forklarede at den primære forskel på de to forslag var, hvordan udgiften til renovationerne bliver dækket. Forslag 1B vil endvidere indebære en boligafgiftsstigning på 6%.

Bestyrelsen oplyste, at de stod inde for begge forslag, men et flertal af bestyrelsen ville stemme på forslag 1B, da dette sikrede penge til tagrenovationer om 10 år.

Dirigenten oplyste endvidere at det i samråd med bestyrelsen er blevet besluttet at sende finansieringen i udbud ved de 4 største aktører.

Flere andelshavere havde spørgsmål til hvordan renoveringerne ville komme til at påvirke deres andelsværdi. Hertil svarede dirigenten, at den nuværende andelskrone ikke ville blive påvirket, da ejendomsvurderingen blev foretaget efter den offentlige ejendomsvurdering. Blev det derimod besluttet at ejendomsvurderingen fremadrettet skulle bero på en valuarvurdering ville man kunne forvente en stigning af andelskronen.

Følgende forslag, vedlagt i indkaldelsen, blev sat til afstemning:

**Forslag 1A - Byggesag vedrørende omfugning af facader samt udskiftning af belysning**  
*"Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.*

*Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 9.952.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 9. november 2017.*

*Bestyrelsen bemyndiges i den forbindelse til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens nuværende lån i samarbejde med professionel rådgiver. Foreningens nuværende lån forhøjes med 6.452.000 kr. og forlænges til 30 år. Lånet vil være med fast rente og afdrag.*

*Forslaget vil ikke medføre en boligafgiftsstigning."*

**Forslag 1B - Byggesag vedrørende omfugning af facader samt udskiftning af belysning**  
*"Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør(er) om gennemførelse af ovennævnte arbejder.*

*Arbejderne har en samlet budgetramme på kr. 9.952.000 jf. vedlagte oversigt over anskaffelsessum og finansieringsplan udarbejdet af Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S den 9. november 2017.*

*Bestyrelsen bemyndiges i den forbindelse til at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.*

*Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via optagelse af byggelån og realkreditlån. Bestyrelsen bemyndiges til at foretage omlægning af foreningens nuværende lån i samarbejde med professionel rådgiver.*

*Det nuværende lån omlægges til et nyt lån med 10 års løbetid med en fast rente på 0,5%. Dette lån giver en årlig besparelse i ydelsen på ca. 180.000 kr. Det resterende byggeprojekt (6.452.000 kr.) finansieres med et 30-årigt lån, med en fast på rente 2%. Den årlige ydelse udgør ca. 330.000 kr., der finansieres med besparelsen på 180.000 kr. og en stigning i bolig-afgiften. Forslaget vil medføre en anslået boligafgiftsstigning jf. vedlagte fordelingsoversigt af den 9. november. 2017."*

Dirigenten satte først forslag 1A til afstemning – 16 stemte for.

Dirigenten satte herefter forslag 1A til afstemning – 33 stemte for.

**Forslag 1B blev endeligt vedtaget.**

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen kl. 20.00 og takkede for god ro og orden.

**Som dirigent:**

René Holmbergius Anias

**Som referent:**

Michelle Dahlin

**Bestyrelsen:**

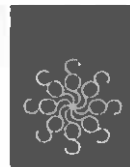
Peter Fredskilde

Dennis Hoffensetz

Kenneth Hoffensetz

Peter Stensgaard

Vidar Huginsson



SWE

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

## Michelle Dahlin

Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: CVR:26112702-RID:52120581

IP: 89.186.174.109

2017-11-22 14:31:56Z

NEM ID

## Dennis Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-346445064542

IP: 212.27.21.48

2017-11-22 14:55:26Z

NEM ID

## René Holmbergius Anias

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 89.186.174.109

2017-11-22 15:40:42Z

NEM ID

## Peter Karstoft Lyhne Stensgaard

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-893931857538

IP: 193.28.149.48

2017-11-23 03:12:29Z

NEM ID

## Peter Fredskilde

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-806461985206

IP: 82.103.130.140

2017-11-24 09:46:24Z

NEM ID

## Viðar Huginsson

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-477774957442

IP: 195.184.106.205

2017-11-26 12:54:45Z

NEM ID

## Kenneth Bögvad Hoffensetz

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-162753660025

IP: 195.184.106.205

2017-11-26 21:55:59Z

NEM ID

Penneo dokumentnøgle: HT0QJ-8C202-VWTBP-FR1EP-GYEOA-D05ZM

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet **Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>