

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B,
1264 København K
29042015 20052015 713 /wh



REFERAT

af ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm** torsdag den 23. april 2015 kl. 19.00.

Generalforsamlingen afholdtes i Flintholm Kirke, menighedslokalet, Junggreensvej 14, 2000 Frederiksberg,

med følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2014 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Bestyrelsen: Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Bettina Holm, som er indtrådt efter Leif Bjørn, der er afgang ved døden samt Ole Olesen og Jacob Bjerregaard er på valg.

Suppleanter: Der skal vælges 2 suppleanter, 1 suppleant for 1 år, da Bettina Holm er indtrådt i bestyrelsen og 1 suppleant for 2 år, Tine Demant er på valg.

7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Til stede:

Ud over 64 andelshavere, heraf 15 repræsenteret ved fuldmagt, deltog statsaut. revisor Peter Kofoed Larsen fra revisionsfirmaet Albjerg, direktør Michael Tarding og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Dagsordenens punkt 1:

Formanden, Jacob Bjerregaard, bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling.

På formandens forespørgsel var der ingen i forsamlingen der tilkendegav, at de havde i sinde, at ville optage generalforsamlingen på bånd eller lignende.

Herefter foreslog formanden Michael Tarding som dirigent og Winnie Høngaard som referent.

Med generalforsamlingens samtykke blev Michael Tarding valgt som **dirigent** og Winnie Høngaard som **referent**.

Michael Tarding takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt i henhold til vedtægterne, idet den var indkaldt ved skrivelse af 25. marts 2015. Varslet er ifølge vedtægterne 14 dage. For at være beslutningsdygtig skal 1/5 af de i alt 124 andele være repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til minimum 25 andele. Der var repræsenteret 64 andele, heraf 15 ifølge fuldmagt.

Med generalforsamlingens samtykke erklærede dirigenten herefter, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og at den var beslutningsdygtig i relation til samtlige punkter på dagsordenen.

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

Dagsordenens punkt 2:

Formanden gennemgik **bestyrelsens beretning**, som følger:

"OPFØLGNING FRA SIDSTE GENERALFORSAMLING.

Der var 18 punkter under forslag til afstemning sidste år, hvoraf:

Forslag om anbringelse af foreningens midler foreløbig vedtaget i 2013 blev ENDELIG vedtaget.

Forslag om ændret varsel for indkaldelse til generalforsamling blev FORELØBIG VEDTAGET.

Forslag om børnesikring af hovedtrappevinduer blev aftalt og er UDFØRT.

Cykeloprydning udestår, inden bestyrelsen iværksætter opfordrede formanden BEBOERNE til selv at STRAMME OP.

AFVIGTE ÅR:

Bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlem og tidligere -formand Leif Bjørn afgik ved døden i august efter lang tids sygdom. Under den nuværende formands orlov fungerede Karin Eg som formand. Alle medlemmer og suppleanter har bidraget med hver sine kompetencer til pragmatisk at løse opgaver frem for selvpromovering. Samarbejdet internt i bestyrelsen er godt og jeg vurderer at vort virke har været fornuftigt og TILFREDSSTILLENDE.

Varmemester.

Også i 2014 havde vi et **MEGET TILFREDSSTILLEND**E samarbejde med vor varmemester Per Jensen, der ikke kun loyalt løser de opgaver, stillingen indebærer, men løbende gør bestyrelsen opmærksom på forhold på ejendommen, der kræver opmærksomhed og bidrager konstruktivt med mulige løsningsforslag. Jeg er også sikker på at alle nyder godt af at vi med vores egen Per har en håndværker på ejendommen, der lige kan hjælpe med de der småtteri-er, som ellers kræver dyre håndværkere udefra. For ikke at sige den lettelse det er man bare lige kan ringe.

Administrator og revisor.

Med såvel administrator som revisor har samarbejdet i 2014 været **TILFREDSSTILLEND**E.

5-års eftersyn på tag og vinduer.

Årets prioriterede opgave, vi antog fa. Abildhaug til at stå for gennemgang og udarbejde protokol.

Resultat af gennemgang af tag var **TILFREDSSTILLEND**E.

Resultat af gennemgang af vinduer var **MINDRE TILFREDSSTILLEND**E.

Det sidste malearbejde var ikke optimalt udført. Vinduer har en begrænset levetid og det bliver i sidste ende nødvendigt at foretage en udskiftning.

Abildhauges anbefaling er, at vi **IKKE** ofrer maling af vinduerne nu, men lader dem leve deres tid ud, anslået omkring 8 år og så udskifter med nogle med aluminium udvendigt og træ indvendig. Det er bestyrelsens indstilling at følge denne anbefaling.

Der skal laves det nødvendige vedligehold, så vinduer ikke er til fare for nogen.

Lys over hoveddøre.

De gamle og faldefærdige nummerskilte over hoveddørene er nu erstattet med nogle med LED-pærer.

Rotter.

Ingen problemer med rotter i kloakker i 2014 og de to rottefælder ved porten bliver fjernet i år. Husk at holde døre til trapper og kældre m.v. lukkede, så der ikke slipper ubudne rotter eller gæster ind.

Vaskeri.

Gør, som I skulle have lært derhjemme: **EFTERSE & KONTROLLER** at **LOMMER** er **TOMME** inden I vasker tøjet. Der har været mange udgifter på grund af ting, der sætter sig fast, ellers fungerer maskinerne godt nok.

Alle vaskemaskiner er nu tilsluttet varmt vand, så sparer vi på strømmen og vasken går hurtigere.

Bestyrelseslokalet.

Bestyrelseslokalet blev malet, for at forbedre arbejdsforholdene og for at det er indbydende at gæste. Kom selv og se.

Trappebelysning.

Alle lavenergipærer bliver udskiftet til LED-pærer, som giver væsentligt mere lys og bruger mindre strøm. Desuden justerer vi til at lyse ca. 5 min. mod før omkring ½ time for yderligere at reducere strømforbruget.

Håndværkere.

Der vil altid være delte meninger om håndværkere. Vi forsøger at holde øje med ejendommens og få dem til at stramme op, hvis ikke de gør tingene godt nok. Af og til bliver vi nødt til at skifte dem ud, men det er praktisk når håndværkere kan lære ejendommen at kende, så bruger de i sidste ende mindre tid på at lede efter ventiler og kabler etc.

Kabel-TV.

Det står enhver frit at opsigte YouSee via administrator og selv finde en anden løsning.

Solgte lejligheder i årets løb.

Velkommen til ny andelshavere. Ved opsigelse/salg får man en køreplan af bestyrelsen og den bliver der udtrykt TILFREDSHED med. (Bonusinfo: underskrivelse af overdragelsesaftale sker elektronisk med Nem-ID).

Erhvervslejemålet.

Erhvervslejemålet blev ledigt februar 2015. En kommende lejer skal selv stå for at sætte i stand. Det bliver udlejet til anvendelse som Kontor og liberale erhverv i overensstemmelse med BBR.

Skattemæssigt bør der i konsekvens af vore vedtægter ikke være særlig forskel om vi udlejer til en andelshaver eller til tredjemand, det er vi ved at undersøge og afventer svar fra SKAT.

FREMTIDIGE OPGAVER:

Trapperenovering.

Bestyrelsen mener også, at hoved- og køkkentrapper trænger til vedligeholdelse og det indgår i dens overvejelser at søge sagkyndig bistand for at lave forslag til mulige løsninger på forskellige niveauer.

Energimærke.

Ejendommens energimærke skal fornyes i år. Sidst blev ejendommen gennemgået af fa. Abildhaage. Der er nye regler på vej om individuelle vandmålere og det bør indgå i forbindelse med at der laves ny mærkning. Udgiften afregnes over varmeregnskabet.

Punkterede ruder.

Der blev skiftet punkterede termoruder i 2013 og vi har allerede igen fået spørgsmål om flere. Bestyrelsen vil gå i tænkeboks og informere om resultatet i et nyhedsbrev.

CIBOR-lånene.

Foreningen har to CIBOR-lån med tilhørende rentesikring (swaplån). Det ene lån er afdragsfrit indtil år 2039. Det andet lån er afdragsfrit indtil 31. marts 2017. Derefter skal det enten refinansieres eller afdrages. Det skal Nykredit have besked om inden den 31. marts

2017 og derfor bør Generalforsamlingen 2016 beslutte, hvad der skal ske og Bestyrelsen skal sørge for at det sker på et oplyst grundlag.

Diverse tiltag m.v.

Varmemesterens fastnettelefon er opsagt pr. 1. maj og vi er begyndt at kigge på mulig anden løsning med elevatortelefonerne end nuhavende.

Vi har besluttet, at der ikke kommer opslag om varmemesters ferie etc. for ikke at friste slette mennesker.

For at undgå ubudne gæster, indbrud og lignende, så luk ikke op for nogen, du ikke kender og vær så venlig straks at melde tab af nøglebrik til varmemester.

Vi forsøger at holde en informationsstrøm med Nyhedsbreve.

FESTER M.V.

Tak til jer, som lavede og deltog i tøndeslagning for over et år siden og tak til jer, som stillede op til det i år.

Det var godt nok ærgerligt, at der ikke blev nogen sommerfest sidste år, det ligger vel i andelstanken, at vi kan mødes på den måde.

Jeg vil meget opfordre til at deltage i dette års den 21. August.

STOR TAK til dem, der i marts i år stillede op til at skifte pileflethegnet i gården, det nye er flot, pas godt på det.

Afsluttende opfordring fra formanden.

Blandt mange årsager til, at jeg er glad for at bo her, vil jeg fremhæve dette fra indledningen af vores husorden:

"Der kan ikke, og bør heller ikke, nedfældes regler og retningslinjer for alting, men hvis alle ønsker, at det skal være rart at bo i SOLHOLM, vil sund fornuft og skyldig hensyntagen til hinanden også være tilstrækkeligt" (min understregning).

Det her synes jeg er overordentlig godt og fornuftigt skrevet. Det var et pletsjud for mig og jeg kan kun opfordre til, at vi alle sammen efterlever den opfordring.

Det betyder:

Vi skal naturligvis leve her i overensstemmelse med ordensregler og deres hensigt.

Hvis der er et problem med en anden beboer:

- Drøft problemet med beboeren (måske erkendte han det ikke selv)
- Hvis det ikke hjælper, tal med bestyrelsen
- Ultimativt tag op på generalforsamlingen

Husk, at løse problemer på lavest mulige niveau.

Brug de muligheder der er, også i gældende husorden og vedtægt.

Hvis ikke affødt af lovgivning (Folketing, kommune etc.), hvad er det så for et problem, der skal løses.

Husk også, at det næsten aldrig er til at komme af med regler, når de først er vedtaget."

Dirigenten spurgte, om der var spørgsmål eller bemærkninger til bestyrelsens beretning.

På forespørgsel meddelte formanden, at lejen på erhvervslejemålet ville udgøre kr. 60.000 – 66.000 årligt, når lejemålet bliver genudlejet uden istandsættelse, og ca. 100.000 årlig såfremt lejemålet bliver istandsat inden genudlejningen.

En andelshaver anbefalede, at varmemesterens ferie blev annonceret på foreningens hjemmeside.

Endvidere blev der forespurgt til bestyrelsens tiltag omkring trapperenovering. Hertil meddelte formanden, at bestyrelsen ikke på nuværende tidspunkt havde overskud til at arbejde videre med projektet.

På forespørgsel til 5 års gennemgangen af vinduerne oplyste Karin Eg, at firmaet Abildhauge havde konstateret mangler ved malerarbejderne. Abildhauge havde samtidig vurderet, at vinduerne nok kunne holde 5 – 8 år endnu, hvorfor det ville være spild af penge påny at iværksætte maling af vinduerne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Dagsordenens punkt 3:

Peter Kofoed Larsen gennemgik årsregnskabet for 2014.

Han meddelte, at der er beregnet en forøgelse af rentesikring på kr. 12.002.097, hvilket påvirker andelsværdien i negativ retning.

Endvidere oplyste revisor, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold.

Herefter besvarede revisor og administrator spørgsmål fra forsamlingen.

Revisor gennemgik andelsværdiberegningerne.

Revisor oplyste, at andelsværdien både er beregnet efter den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 227.000.000 samt efter valuarvurdering pr. 31. december 2014 kr. 265.000.000.

Andelsværdi pr. fordelingstal beregnet efter den offentlige vurdering	kr. 232,9745
Andelsværdi pr. fordelingstal beregnet efter valuarvurderingen	kr. 288,0869

Dirigenten meddelte, at foreningen tidligere på en ordinær generalforsamling har vedtaget, at andelsværdien skal beregnes efter valuarvurderingen så længe denne er højere end den offentlige vurdering.

Herefter satte dirigenten årsrapporten for 2014 samt andelsværdien på kr. 288,0869 pr. fordelingstal til afstemning. **Årsrapport for 2014 samt Andelsværdi kr. 288,0869 pr. fordelingstal blev vedtaget.** Andelsværdien på kr. 232,9745 kom herefter ikke til afstemning.

Dagsordenens punkt 4:

Peter Kofoed Larsen gennemgik det af bestyrelsen i samråd med administrationen udarbejdede driftsbudget for 2015.

Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 0,7 % pr. 1. august 2015. Denne stigning blev vedtaget på generalforsamlingen afholdt i foråret 2008 til finansiering af tagprojektet.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2015 til afstemning. Driftsbudgettet for 2015 blev vedtaget.

Dagsordenens punkt 5:

Der var indkommet 19 forslag til behandling heraf 2 forslag fra bestyrelsen.

Forslag 1. Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17, 2. afsnit sidste punktum:

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 motiverede forslaget, og meddelte blandt andet, at udarbejdelse af nøgletalsoplysninger er et lovbestemt krav, hvorefter foreningen er blevet forpligtet til at udarbejde nøgleoplysningsskema over den enkelte andel ved enhver overdragelse. Bestyrelsen har valgt at lægge dette ansvar videre til administrator, som opkræver et vederlag for blandt andet dette ekstraarbejde.

På forespørgsel oplyste dirigenten, at gebyret p.t. udgør kr. 1.250,00 inkl. moms.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af forslaget om tilføjelse til vedtægterne. Kravet for at forslaget kan endeligt vedtages på nærværende generalforsamling er, at mindst 2/3 af medlemmerne (svarende til 83

andele) er repræsenteret, og at mindst 2/3 stemmer for forslaget. Forslaget kan dog behandles og vedtages foreløbigt på denne generalforsamling 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.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning. Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**.

Forslag 2. Bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 23, stk. 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 3 dage efter skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet. Påkravsgebyr beregnes efter lejelovgivningens regler."

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

Dirigenten motiverede forslaget, og meddelte, at SKAT har pålagt at der beregnes moms af påkravsgebyret, når foreningen administreres af professionel administrator, hvorefter forslaget er blevet fremsat.

Herefter 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. For at forslaget kan blive endeligt vedtaget, skal det genfremsættes på en senere generalforsamling.

Forslag 3. Forslag fra Jacob Bjerregaard om tilføjelse til vedtægternes § 25 første afsnit.

Nuværende formulering:

"Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. Forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommet til behandling."

Ønskes ændret til følgende:

"Generalforsamling indkaldes skriftligt med 14 dages varsel, der dog ved ekstraordinær generalforsamling om nødvendigt kan forkortes til 8 dage. Indkaldelsen skal indeholde dagsorden for generalforsamlingen. **Datoen for afholdelse af ordinær generalforsamling og om muligt ekstraordinær generalforsamling skal bekendtgøres ved brev eller opslag senest 4 uger før.** Forslag, der ønskes behandlet på en generalforsamling skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen. Et forslag kan kun behandles på en

generalforsamling, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen, eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommet til behandling.”

Jacob Bjerregaard motiverede forslaget om meddelte blandt andet, at når datoen for afholdes af en generalforsamling bekendtgøres senest 4 uger har alle bedre tid til planlægning af f.eks. den ordinære generalforsamling.

Endvidere meddelte han, at ændringen til vedtægternes § 25, som blev foreløbigt vedtaget på den sidste ordinære generalforsamling bortfalder, såfremt hans forslag vedtages.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 af stemmerne af de repræsenterede andelshavere stemte for forslaget. For at forslaget kan blive endeligt vedtaget, skal det genfremsættes på en senere generalforsamling.

Forslag 4. Forslag fra Jacob Bjerregaard om retablering af beplantningen langs facaden, General Bahnsons Vej m.v.

”Det foreslås, at der afsættes maksimalt 100.000,- kr. inkl. moms til at gennemføre haveprojekt omfattende

- a.) afklaring med Frederiksberg Kommune om planer om General Bahnsons Vej (kr. 0,-)
- b.) indhentning af støtte fra havearkitekt/anlægsgartner til at udarbejde plan for beplantning og pasning (kr. 15.000,-)
- c.) udførelse af beplantning jf. (b) med professionel anlægsgartner (ad. 100.000,- kr.)

Udgiften finansieres af kassebeholdningen.”

Jacob Bjerregaard motiverede forslaget og meddelte blandt andet, at arealet siden foreningens store byggeprojekt har været og er ret uplejet. En retablering af arealet vil give et meget bedre indtryk af ejendommen.

En andelshaver foreslog at lave flere P-pladsen, hvilket forsamlingen klart var imod.

Kommunen har sidenhen oplyst ikke at være bekendt med at arealet skal andet end forblive, som grønt område.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. 32 andelshavere stemte for forslaget og 18 stemte imod. Forslaget blev vedtaget.

Forsalg 5. Forslag fra Erik Theilgaard om renovering af elevatorer.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Erik Theilgaard motiverede forslaget. Han oplyste, at han havde indhentet tilbud på ca. kr. 240.000 for renovering af elevatorkabinerne. Bestyrelsen kunne indhente yderligere tilbud, da han syntes tilbuddet var temmelig dyrt.

Efter lidt debat blev det vedtaget, at afvente med en reovering af kabinerne, og medtage reoveringen i projektet vedrørende den kommende trapperenovering.

Det blev dog vedtaget omgående, at iværksætte en tiltrængt rengøring af elevatorkabinerne.

Forslag 6. Forslag fra Peter Demant og Anette Øster om tilladelse til kattehold.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Peter Demant motiverede forslaget og gjorde opmærksom på at forslaget var en tilføjelse til foreningens husorden.

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 22 andelshavere stemte for forslaget, 39 stemte imod og 3 stemte ikke. Forslaget blev forkastet.

Forslag 7. Forslag fra Steen Andreasen om, at det ikke er tilladt at holde hund + kat heller ikke på dagpleje- basis.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Steen Andreasen motiverede forslaget og oplyste blandt andet, at der er nogle i foreningen der holder hund.

Hertil meddelte formanden, at såfremt der konstateres problemer med hundehold vil bestyrelsen gerne informeres, hvorefter bestyrelsen vil tage problemet op.

Det blev foreslået, at en pasningsperiode på max. 3 ugers blev indføjes i husordenen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 1 andelshaver stemte for. Forslaget blev forkastet.

Forslag 8. Forslag fra Steen Andreasen om at bestyrelsens årlige bestyrelsesmiddag max. måtte udgøre kr. 7.500.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Steen Andreasen motiverede forslaget, og oplyste, at bestyrelsen årligt "spiser" for ca. kr. 16.000.

En del i forsamlingen var godt tilfredse med bestyrelsens frivillige arbejdskraft, og gav udtryk for at det var småligt, at fremlægge et sådan forslag.

Herefter trak forstilleren sit forslag tilbage.

Forslag 9. Forslag fra Steen Andreasen om at beboerne frit kan vælge vurderingsfirma ved salg af andelen.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Efter lidt debat meddelte formanden, at bestyrelsen, jf. vedtægterne, udvælger en vurderingsmand, idet en fast tilknyttet vurderingsmand giver det bedste resultat for foreningen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Ingen andelshavere stemte. Forslaget blev forkastet.

Forslag 10. Forslag fra Steen Andreasen om at foreningen ikke yder tilskud på i alt kr. 7.500 til foreningens sommerfest.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Steen Andreasen trak forslaget tilbage.

Forslag 11. Forslag fra Steen Andreasen – når badeværelser og køkken ændres.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Dirigenten meddelte, at et sådan forslag kræver en vedtægtsændring til vedtægternes § 11, som han oplæste:

”Inden forandringen udføres, skal den anmeldes skriftligt til bestyrelsen og godkendes af samme for at blive accepteret som eventuel forbedring. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelse har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren er ansvarlig for, at arbejderne udføres forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.”

Det blev nævnt, at en løbende fotodokumentation af arbejderne kunne opbevares hos bestyrelsen!

Efter lidt debat satte dirigenten forslaget til afstemning. Ingen andelshavere stemte. Forslaget blev forkastet.

Forslag 12 – 19 var alle påført følgende sætning: ”Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside.

Hertil meddelte dirigenten, at det ikke er i strid med persondataloven at offentliggøre referater fra en generalforsamling, da disse hverken er krænkende overfor den enkelte eller andre, eller private og følsomme i en karakter, at det vil være i strid med persondatoloven at offentliggøre referater på internettet.

Ville Birger Jensen fastholde sit krav om ikke at offentliggøre forslagene ville forslag 12 – 19 ikke komme til behandling. Herefter accepterede Birger Jensen, at den påførte sætning var slettet, og at forslagene kunne komme på hjemmesiden.

Forslag 12. Forslag fra Birger Jensen og Steen Andreasen.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Dirigenten oplæste forslaget:

”Der stilles forslag om at skifte fra fastansat vicevært til eksternt ejendomsservice, gives mandat til ny revisor samt endvidere at ejendomsadministrationen overgår fra SWE til BOLIGEXPERTEN således at alle opsigelser sker den 31. maj 2015. Øvrige besparelser skal omgående sættes i kraft.”

Birger Jensen motiverede forslaget.

Det blev nævnt, at såfremt en udskiftning af administrator, revisor m.fl. skulle komme på tale, var det nødvendigt med flere tilbud.

Mange i forsamlingen udtrykte stor ros til Per Jensen med hans arbejde som vicevært på ejendommen.

Formanden meddelte, at den valgte bestyrelse er Per Jensens arbejdsgiver, og hverken Per Jensen eller andre kunne opsiges til den 31. maj d.å. En opsigelse kan blive temmelig kompliceret.

Efter en del yderligere debat satte dirigenten forslaget til afstemning. 3 andelshavere stemte for forslaget. Den øvrige forsamling stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Forslag 13. Forslag fra Birger Jensen om tilføjelse til vedtægternes § 23.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Formanden henviste til lejelovens regler samt foreningens nuværende § 23, hvor eksklusionsmulighedeme fremgår, og forespurgte om der p.t. var et konkret problem med erhverv i en andel, hvilket ikke blev besvaret.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. 1 andelshaver stemte for forslaget. Resten af forsamlingen stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Forslag 14. Forslag fra Birger Jensen om ændring af vedtægternes § 14.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 1 andelshaver stemte for forslaget. Resten af forsamlingen stemte imod. Forslaget blev forkastet.

Forslag 15. Forslaget fra Birger Jensen om ændring af vedtægternes § 11.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 3 andelshavere stemte for forslaget. Resten af forsamlingen stemte imod. Forlaget blev forkastet.

Forslag 16. Forslag fra Birger Jensen om ændring af overdragelsesprocedure.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Formanden oplyste, at foreningens overdragelsesprocedure næsten er som beskrevet i forslaget, og pjece om proceduren udleveres af administrator ved overdragelse af en andel.

Birger Jensen trak forslaget tilbage.

Forslag 17. Forslag fra Birger Jensen om ændring af vedtægternes § 29, 4 afsnit.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Formanden oplyste, at bestyrelsens arbejde ikke er handlingslammet ved et medlems fravær.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 2 andelshaver stemte for forslaget. Resten af forsamlingen stemte imod. Forlaget blev forkastet.

Forslag 18. Forslag fra Birger Jensen om ændring af åbningstider i beboerlokalet.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at bestyrelsen selv fastsætter sin forretningsorden.

Herefter trak Birger Jensen forslaget tilbage.

Forslag 19. Forslag fra Birger Jensen vedrørende renovering af 4 hovedtrapper på Joakim Larsens Vej.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Forslaget kom ikke til behandling.

Dagsordenens punkt 6:

Bestyrelsesmedlemmerne Bettina Holm, Ole Olesen og Jacob Bjerregaard var på valg for en 2-årig periode. Ole Olesen ønskede ikke genvalg. Lene Eriksen var villig til at opstille. Herefter var Bettina Holm og Jacob Bjerregaard genvalgt og Lene Eriksen valgt.

Herefter skulle der vælges 1 suppleant for 1 år og 2 suppleant for en 2-årig periode.

Anders Højman, Henrik Løndal og Morten Greve blev foreslået. Anders og Henrik var begge villige til at opstille til suppleantposterne, og blev valgt for en 2 årig periode. Morten Greve

var ligeledes villig til at opstille, og blev valgt for 1 år.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Bestyrelsesmedlemmer:

Jacob Bjerregaard	(På valg i år 2017)
Bettina Holm	(På valg i år 2017)
Lene Eriksen	(På valg i år 2017)
Karin Eg	(På valg i år 2016)
Claus Svanholm	(På valg i år 2016)

Suppleanter:

Anders Højman	(På valg i år 2017)
Henrik Løndal	(På valg i år 2017)
Morten Greve	(På valg i år 2016)

Dagsordenens punkt 7:

Dirigenten meddelte at **administrator** Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S var villig til genvalgt.

Formanden oplyste, at bestyrelsen foreslår genvalg af Sven Westergaards Ejendomsadministration.

Herefter blev Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, Store Kongensgade 24B, 1264 København K, genvalgt.

Revisionsfirmaet Albjerg, var på valg.

Jacob Bjerregaard oplyste, at bestyrelsen foreslår genvalg.

Herefter blev Albjerg Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Ringager 4C, 2. th., 2605 Brøndby, genvalgt.

Dagsordenens punkt 8:

På forespørgsel om ændring af rækkefølgen til punkterne i dagsorden til den ordinære generalforsamling oplyste dirigenten, at dette kræver en vedtægtsændring.

Det blev henstillet, at holde alle indgangsdøre forsvarligt lukket, da der igen har været indbrud på Glahns Allé.

På bestyrelsens vegne henstillede Jacob Bjerregaard, at mails til bestyrelsens begrænses så vidt det er muligt. Det er ikke nødvendigt at fremsende 4 mails dagligt! Der er andet bestyrelsesarbejde, som skal passes end besvarelse af unødvendige mail.

Forsamlingen og bestyrelsen takkede Ole Olesen for hans mangeårige virke i bestyrelsen.

Der var ikke yderligere til eventuelt, hvorefter dirigenten erklærede generalforsamlingen for hævet.

Som dirigent:



Michael Tarding

Som referent:



Winnie Høngaard

I bestyrelsen:



Jacob Bjerregaard



Karin Eg



Claus Svanholm



Bettina Holm



Lene Eriksen

Aase Riis & Erik Theilgaard, Dalgas Boulevard 13, 2tv. 2000 Frederiksberg, Telf. 3630 4120.

Frederiksberg den 14. april 2015.

Til
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Joakim Larsens Vej 9B,
2000 Frederiksberg.

Forslag til behandling på Andelsboligforeningens ordinære generalforsamling
torsdag den 23. april 2015.

Emne: Renovering af elevatorer.

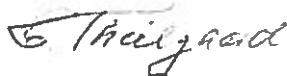
På Dalgas Boulevard og Glahns Alle er der 6 elevatorer, hvor kabinerne er meget misligholdt og bør renoveres med en grundig afslibning, rengøring og lakering ect., samt ny gulvbelægning.

De sidste 15 år, hvor vi har boet her i ejendommen og måske længere tid tilbage, har der ingen vedligeholdelse været foretaget, hvilket gentagne gange er blevet påtalt ovenfor skiftende bestyrelser, men intet er sket.

Vi kan simpelt hen ikke være elevatorkabinerne bekendt, så derfor dette forslag, der skønmæssigt efter konferering med elevatorfirmaet KONE A/S v/ salgskonsulent Martin Villadsen, vil andrage ca. kr. 240.000 excl. moms.

I 4 opgange er kabinerne midt i trapperummet omgivet af en gitterjernskakts som ligeledes i den grad mangler rengøring, hvilket det nok vil være mest hensigtsmæssigt først at foretage og bekoste samtidig med en trapperenovering.

Med venlig hilsen
Erik Theilgaard



PS: Det anbefales der indføres forbud mod transport af byggematerialer i elevatorerne.

afholdt 18 marts 2015

Frederiksberg den 12. marts 2015

Andelsboligforeningen Solholm
Joakim Larsens vej 9
2000 Frederiksberg

Forslag til den ordinære generalforsamling i A/B Solholm 23. april 2015.

Kattehold.

Undertegnede ønsker ændret i reglerne for beboerne i Andelsboligforeningen Solholm således, at det fremover bliver tilladt for en andelshaver, at holde maksimalt 2 katte.

Dette forslag omhandler kun kattehold.

Begrundelse:

- Min datter og jeg, og flere andre, har i flere år ønsket at anskaffe os en kat. Ingen af os ønsker fugl eller hamster, som er tilladt jf. de nuværende regler. En kat er et roligt og børnevenligt husdyr der ikke genere andre beboere.
- Der er heldigvis kommet mange flere børn til ejendommen og hermed sikkert også et større behov fra nogle af dem for at anskaffe sig et husdyr (kat).
- En tilladelse til kattehold vil måske kunne lette et salg af andel, hvis en køber har en kat eller tænker på at anskaffe sig en efter indflytning.

Der bør selvfølgelig være regler for kattehold, såfremt dette vedtages. Jeg har kigget lidt omkring for at blive inspireret og har opstillet et eksempel på, hvordan regler kunne se ud, på basis af nedenstående stikord.

- Bestyrelsen alene giver tilladelse til kattehold.
- Tilladelsen skal være afgiftspligtig og afgiften skal være årlig. Generalforsamlingen fastslår beløbet.
For at fastslå om ønsket om kattehold er gennemtænkt.
- Katten/kattene må ikke færdes i gården eller på Solholms trapper, kældre, loftsrum og udenoms arealer.
For at undgå katte efterladenskaber i sandkassen, sandarealer og andre steder.
- Katten/kattene skal neutraliseres (kastres/steriliseres) inden det første fyldt år (katteejer afholder udgiften til dette)
For at undgå mjaven og jamren i hunkattens løbetid og unødige frustration og aggressivitet hos hankatten.
- Katten/Kattene skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand, og må ikke udsættes for unødige lidelser.
For at undgå vanrøgt af katten/kattene.
- Tilladelsen til kattehold kan tilbagekaldes af bestyrelsen i tilfælde af skriftlige klager. Hvis tilladelsen tilbagekaldes er ejeren forpligtiget til at skille sig af med katten/kattene indenfor 5 uger. Hvis dette ikke efterkommes vil det blive betragtet som misligholdelse af vedtægterne for Andelsboligforeningen Solholm § 23, stk. 7.

Jeg håber generalforsamlingen vil se med velvilje på dette forslag, som jeg har stillet 4 gange tidligere ☺, og hvis du som andelshaver ønsker kat, men ikke kan deltage i generalforsamlingen, så alliere dig med en der kan deltage og give denne en fuldmagt.

Med venlig hilsen og ønsket om en god og saglig generalforsamling.

Peter Demant
Glahns Alle 37, 2.th

og
Anette Øster
Glahns Alle 35, 1.th

./ bilag - eksempel på tilladelse til kattehold.

EKSEMPEL:

Tilladelse til kattehold

Beboer nr.: _____ Navn: _____

Adresse: _____

Gives hermed tilladelse til at holde ____ kat/katte i ovennævnte lejlighed.

Katterace: _____ Kaldenavn: _____ Alder PT.: _____

Regler for kattehold i Andelsboligforeningen Solholm:

1. Tilladelsen gælder alene for ovennævnte kat/katte, og der må således ikke holdes andet/andre husdyr i strid med Andelsboligforeningen Solholm's regler i forbindelse hermed. Ved afskaffelse af kat/kattene skal tilladelsen afmeldes til bestyrelsen. Ved genanskaffelse skal der på ny ansøges om tilladelse.
2. I forbindelse med udstedelse af tilladelse til kattehold erlægges et beløb på kr. xxx,xx (eks. 150,00) og herefter kr. xxx,xx (samme beløb eks. 150,00) årligt indtil tilladelsen bliver afmeldt af naturlige årsager af andelshaver eller bliver inddraget af bestyrelsen.
3. Katten/kattene må ikke være til gene for de øvrige beboere og må ikke færdes i gården i Solholm eller på/i Solholm's trapper, kældre, lofte/loftsrum og udenoms arealer.
4. Katten/kattene skal holdes i helbredsmæssig forsvarlig stand og må ikke udsættes for vanrøgt og lidelser.
5. Andelsboligforeningen Solholm er ikke ansvarlig og/eller erstatningspligtig overfor skader forvoldt af katten/kattene.
6. Nærværende tilladelse kan/vil i tilfælde af gentagne skriftlige klager tilbagekaldes af bestyrelsen med omgående virkning. I tilfælde af tilbagekaldelse er De pligtig til at fjerne katten/Kattene indenfor 5 uger. Efterkommes dette ikke betragtes det som misligholdelse af Andelsboligforeningen Solholm's vedtægter jf. § 23, stk. 7

Frederiksberg den. _____

Andelsboligforeningen Solholm:

Beboeren:

Til Andelsboligforeningen SOLHOLM
Jorkim Larsens Vej 9 B

Forslag til behandling ved
Andelsboligforeningens Generalforsamling torsdag 23 April 2015

Husdyrhold. Ændring.Fra

Det er på generalforsamlingen besluttet, at husdyrhold i ejendommen IKKE er tilladt. Hvis man midlertidig og ikke ud over en normal ferieperiode skal passe hund eller kat for familie eller venner, skal dette anmeldes skriftlig forud til andelsforeningen. Overtrædelse af forbudet mod husdyrhold vil blive betragtet som en grov overtrædelse af husorden og kan i yderste tilfælde betyde eksklusion.

Mindre dyr som kanariefugle om hamstre (men ikke kaniner) kan dog accepteres, såfremt de ikke foranlediger støj eller lugt til gene for andre beboere.

Husdyrhold hund+kat Ændres Til

Det er ikke tilladt at holde hund + kat heller ikke på dagpleje-basis

Der er mulighed for at have hund + kat på ferie indtil 3 uger om året under forudsætning af at ejendomskontoret får besked pr brev med dato sker ferien over 3 gange skal der søges 3 gange. Samt at det kan ske uden væsentlig ulempe for de øvrige beboere. **Hundene må ikke luftes i gården**

Steen Andreasen
Dalgas Boulevard 13.3.th
2000 F

Forslag afleveret på kontoret dato 14 APRIL 2015

Afstemning.

**Til Andelsboligforeningen SOLHOLM
Jorkim Larsens Vej 9 B**

**Forslag til behandling ved
Andelsboligforeningens Generalforsamling torsdag 23 April 2015**

Bestyrelses middage i Andelsboligforeningen Solholm skal fremover max have 7.500 om året. Gælder kun medlemmer i bestyrelse. Gældene fra 1 maj 2015

Steen Andreasen
Dalgas Boulevard 13.3.th
2000 F

Forslag affejeret på kontoret dato

14 APRIL 2015

Afstemning.

Til Andelsboligforeningen SOLHOLM
Jorkim Larsens Vej 9 B

Forslag til behandling ved
Andelsboligforeningens Generalforsamling torsdag 23 April 2015

Beboerne i Solholm Andelsforening skal frit vælge vurderingsfirma ved salg af sin andel.

vedtaget.

Som de frit kan vælge vvs-tjek samt el-tjek. Begge firmaer skal være aut. Begge attester skal være anmærkningsfrie. Vedlægges ved salg-Samt udleveres til køber.

Steen Andreasen
Dalgas Boulevard 13.3.th
2000 F

Forslag afleveret på kontoret dato 14 APRIL 2015

Afstemning.

**Til Andelsboligforeningen SOLHOLM
Jorkim Larsens Vej 9 B**

**Forslag til behandling ved
Andelsboligforeningens Generalforsamling torsdag 23 April 2015**

Solholm Andelsforening giver normalt 7.500 til sommerfest. Pr 1 maj 2015 bortfalder dette beløb, beboerne der ønsker at deltage i en sommerfest må selv betale. Tilladelse til afholdelse af festen gives af bestyrelsen efter gældene regler.

Der var ingen interesse sidste år for sommerfest.

Steen Andreasen
Dalgas Boulevard 13.3.th
2000 F

Forslag afleveret på kontoret dato

14 APRIL 2015

Afstemning.

Til Andelsboligforeningen SOLHOLM
Jorkim Larsens Vej 9 B

Forslag til behandling ved
Andelsboligforeningens Generalforsamling torsdag 23 April 2015

Ændring af badeværelse, Køkken

Badeværelser køkkener skal inden der sættes håndværkere på opgaven, ansøges i bestyrelsen hvad der skal laves, fremvises tegninger, ansøgning Frederiksberg kommune. Køkken- ændring af gasrør stigstrenger m.m. opgaven lægges i en mappe hos bestyrelsen Badeværelse. Der skal løbende tages billeder hunge terasse gulvet op-vådrumsbehandling, fotodokumentation gældende pr 1 maj 2015

Steen Andreasen
Dalges Boulevard 13.3.th
2000 F

Forslag afleveret på kontoret dato 14. APRIL 2015

Afstemning.

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Omkostningskontrol i AB Solholm og en fornyelse:

Rådgivning er et værdifuldt værktøj for bestyrelsen i en andelsboligforening. Det gælder uanset om foreningen har en god økonomi eller om der er behov for at udnytte ressourcerne bedre. Der er mange spørgsmål og svære beslutninger, der skal tages stilling til i fremtiden.

Når bestyrelsen træffer beslutninger om foreningens økonomi, må den forsøge at balancere de forskellige beboergruppers behov og interesser på en måde, der også sikrer foreningen på langt sigt. Kan boligafgiften holdes i ro? Hvad skal boligafgiften være om 5 år? Hvordan fastsættes andelskronen ansvarligt? Det er blot nogle af spørgsmålene.

At sidde i bestyrelsen i en andelsboligforening er for de fleste en frivillig tjans, som skal udføres i fritiden. Tiden til at gennemgå regnskaber og foreningens udgifter er derfor begrænset. Vi føler at AB Solholm hænger fast i dyre aftale og begyndte i efteråret 2014 at kigge nærmere på foreningens regnskaber og se hvor der kan spares. Vi syntes det var rigtig mange penge vi betalte til administration, revision, vicevært, for blot at nævne nogle af posterne. En uvildig økonomisk rådgivning havde været ønskeligt. Derfor har vi på eget initiativ lavet en undersøgelse af markedet og indhente alternative tilbud. Efter en del research og sammenlignet med tal i regnskaber i andre repræsentative større Andelsboligforeninger med ca. 100 andele og derover, kan der total opnås en årlig besparelse på: kr.400.000

Emne:		Besparelse
Administration:	Kr.	80.264
Oprettelse af en brugervenlig foreningshjemmeside	Kr.	0.000
Revision	Kr.	27.450
Vicevært ordning. (Vicevært, trappevask, vinduespolering)	Kr.	218.934
ABF (Udmeldes)	Kr.	9.775
Sommerfest (Deltagere må selv betale)	Kr.	7.500
Telefon, Per Jensen	Kr.	5.670
Internet, telefon	Kr.	3.300
Årlig udgift til Bestyrelse til middage	Kr.	7.500
Tilbud på diverse håndværkere	Kr.	20.000
Forsikringer (Anslået af forsikringsmægler)	Kr.	15.000
Valuarvurdering (dækningsbidrag ved salg) Kr. 1.500 pr.		
Andel.	Kr.	15.000
Sum. Årlig besparelse	Kr.	410.393

Besparelse pr. medlem; Kr. 3.391,67 årlig. (Baseret på 121 andele)

Det bliver surere og mere besværligt for en bestyrelse at klare det i fritiden, så det gælder om at finde en administrator til at forenkle tingene, få bedre kommunikation med beboerne via Internet.

Der er nok af opgaver at tage fat på. Det handler om at se på, hvordan vi vedligeholder ejendommen bedst muligt, hvordan forretningslokalet kan give øget lejeindtægter, hvordan loftsrum måske kan udnyttes, og hvordan ejendommen energioptimeres. Mere kreativitet og ordnede forhold..

Vi indhentede flere tilbud på administration. Når vi foreslår BOLIGEXPERTEN som foreningens nye administrator så skyldes det, at det er en effektiv og konstruktiv administrator med dygtige medarbejdere og en markant medarbejderspecialisering blandt centrale fagområder som økonomer, advokater og arkitekter, så alle fagområder er lige ved hånden. BOLIGEXPERTEN blev etableret i 1990, og varetager i alt ca. 300 foreninger med mere end 15.000 lejligheder. Firmaet har i mange år haft en konstant tilgang af nye kunder, primært på anbefaling fra eksisterende foreninger.

BOLIGEXPERTEN tilbyder desuden, uden beregning, at foreningen får adgang til online internetsystemerne "WEB Bestyrelser", som kan benyttes af bestyrelsen, er opbygget på baggrund af den nyeste teknologi og systemet opdateres minut for minut og "WEB Beboere", som kan benyttes af beboerne. Såfremt det ønskes, kan foreningen tillige få sin helt egen hjemmeside med nyhedsfunktioner, opslagstavle, nyhedsbrevsfunktioner etc. Et brugervenlig og intuitive hjemmeside med lukkede sider på Internettet, så andelshaverne ved hjælp af et password eller en kode sikres, at kun medlemmer har adgang til den pågældende side. Andres løsninger er ulovlige i.h.t. Datatilsynet. Elektroniske andelshandler med underskrift fra køber, sælger og bestyrelse. Alle underskrifter er typisk på plads inden for ét døgn. Fra deres nyhedsbrev får vi informationer om lovgivning, boligjura, økonomi og teknik. Derfor er det ikke nødvendigt også at være medlem hos ABF.

Inden for de sidste 10 år er det gentagne gange blevet fremført, at bestyrelsen skal undersøge muligheden for skift af administrator. Det blev udtalt på generalforsamlingen den 28. april 2011 af daværende formand Leif Bjørn. Bestyrelsen var utilfreds med den dårlige rådgivning omkring byggeprojektet. Bestyrelsen blev dengang enig om, at se tiden an frem til næste år. Men intet er der sket. Skift af administrator blev også fremsat torsdag den 22. november 2012 af Erik Theilgaard. - Intet er sket. Breve til Leif Bjørn med emner er aldrig blevet besvaret. Og sådan kan vi blive ved. Nu skal der ske en fornyelse. *Og derfor stilles der forslag om at skifte fra fastansat vicevært til ekstern ejendomservice, giver mandat til en ny revisor samt endvidere, at ejendomsadministration overgår fra SWE til BOLIGEXPERTEN således at alle opsigelser sker den 31. maj 2015. Øvrige besparelser skal omgående sættes i kraft.*

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Steen Andreasen
Dalgas Boulevard 13, 3th
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015.

Bilag

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside.

Til den ordinære generalforsamling 2015 vil vi gerne stille forslag omkring, at A/B Solholm primært grundet de økonomiske omstændigheder, dels skifter fra fastansat vicevært til ekstern ejendoms-service, giver mandat til ny revisor samt endvidere, at ejendomsadministrationen overgår fra SWE og til Boligexperten. Forslagene kan sagtens behandles hver især:

Skift af viceværtsordning

Nuværende fastansatte vicevært inkl. trappevask (2013-niveau)	614.424
Indhentet tilbud på viceværtsydelse inkl. trappevask	417.346
Samlet årlig besparelse	197.079 *1

*1 = Der er endvidere følgende fordele ved en ekstern: Ingen ferieaflysning, ingen sociale omkostninger, de sørger for afløser ved sygdom, maskinel og forsikring af dette

Skift af administrations-selskab

Sven Westergaard (2013-niveau)	219.694
Indhentet tilbud fra Boligexperten Administration	146.000
Samlet årlig besparelse	73.694 *2

*2 = Ved valg af Boligexperten Administration følger denne pakke med: Hjemmeside, WEB Beboer (til at trække referater, regnskaber, vedtægter etc.), WEB Bestyrelser (den siddende bestyrelse kan online 24 timer i døgnet bl.a. følge foreningens økonomi) samt mulighed for at køre andelshandlerne online via Nem-Id.

Mandat til ny revisor

Nuværende	52.450
Indhentet tilbud fra DataRevision	25.000
Samlet årlig besparelse	27.450 *3

*3 = DataRevision er registreret revisor og reviderer for mere end 100 andelsboligforeninger

Total årlig besparelse 298.223 svarende til over kr. 2.000 netto pr. medlem af andelsboligforeningen.

Forslagsstiller:

Birger Jensen & Steen Andreasen

NB! De indhentede tilbud på henholdsvis ekstern viceværtsservice samt tilbud fra Boligexperten Administration er overbragt bestyrelsen

bjra 3/3

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Vedtægter

OVERDRAGELSE AF ANDELE

§ 14

Nuværende formulering:

C) Andre andelshavere har fortrinsret efter, hvor længe de har boet i ejendommen. Sker overdragelsen efter denne bestemmelse, overtager bestyrelsen indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed i overensstemmelse med pkt. d)

Foreslås ændret til:

C) Andre andelshavere har fortrinsret efter, længst boende i samme lejlighed med udgangspunkt i Andelsbeviset, navn og dato. Sker overdragelsen efter denne bestemmelse, overtager bestyrelsen indstillingsretten til den således ledig blevne lejlighed i overensstemmelse med pkt. d).

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt d. 14. april 2015

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside..

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Vedtægter

EKSKLUSION

§ 23

Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

Tilføjelse.

8. Lejligheden skal som udgangspunkt benyttes til bolig. Det er i orden, at man med sin bolig driver erhverv i et rum så længe dette betyder, at det foregår uden gene for øvrige beboer, at man ikke driver en virksomhed, som forudsætter et regelmæssigt besøg af kunder eller afholder kursusvirksomhed.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Vedtægter

FORANDRINGER

§ 11

Forslag

Individuel reovering af lejligheder.

På det seneste er der blandt foreningens medlemmer opstået et stadig større behov for modernisering af lejlighederne, enten med nyt køkken, bad eller blot en anden disposition af lejlighedens indretning.

Almindelig vedligeholdelse så som maling, udskiftning af armaturer, gennemførelse af almindelige snedkerarbejder m.v. kan iværksættes helt uden indblanding fra andelsboligforeningen. Men ved større håndværksmæssige indgriben, hvor faglig indsigt er en afgørende nødvendighed, herunder installation af nyt køkken, bad, omlægning af VVS -, el- og gas - installationer, hel eller delvis nedrivning af en væg eller blanding af en døråbning, skal medlemmerne ved skriftlig henvendelse til bestyrelsen på forhånd indhente bestyrelsens godkendelse.

FORANDRINGER

Nuværende formulering:

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

Inden forandringen udføres skal den anmeldes til bestyrelsen og godkendes af samme for at blive accepteret som eventuel forbedring. Arbejder, der kræver byggetilladelse, kan ikke iværksættes, før byggetilladelsen har været forevist bestyrelsen. Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. Andelshaveren er ansvarlig for, at arbejderne udføres forsvarligt og i overensstemmelse med kravene i byggelovgivning og andre offentlige forskrifter.

Foreslås ændret til:

§ 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden. Ombygningen skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 3 uger, inden man går i gang.

Der skal ikke søges om byggegodkendelser hos myndighederne til: - At fjerne og udvide eksisterende badeværelser. - At fjerne, opsætte eller ændre på ikke bærende skillevægge. - At opsætte forsænkede lofter. - At renovere et eksisterende køkken, og baderum. Regler i bygningsreglementet og byggeloven skal stadig overholdes, selvom det ikke kræver byggetilladelse. Omlægning af gasledning skal der tilladelse til både af foreningen, og byggetilladelse i kommunen. Andelsboligforeningens medlemmer må kun gennemføre større indvendige forbedringsarbejder i nøje samråd med bestyrelsen. I modsat fald kan bestyrelsen kræve genopretning for medlemmets regning. Medlemmet retter henvendelse til en fagkyndig rådgiver, med anmodning om udarbejdelse af "projekt", der skal indeholde en detaljeret beskrivelse af arbejdets omfang, herunder en redegørelse for etablering af nødvendige og lovbefalede indretninger, så som vådrumssikring (membran) i bad, mekanisk/naturlig udluftning samt over vvs-, gas- og el-installationer til det eksisterende fællesanlæg m.v. Endvidere vedlægges en plantegning i målestoksforholdet 1:100, hvor det markeres, hvilke ombygninger der skal foretages i lejligheden.

Projektet fremsendes til bestyrelsen til godkendelse med angivelse af materialer, firmanavn og adresse på involverede håndværkere. Byggeriet kan igangsættes, så snart tilladelse forelægges.

Medlemmet er som bygherre ansvarlig for byggesagens korrekte og lovlige gennemførelse og skal sikre sig, at der ikke sker unødige forstyrrelser og udgifter for andre beboere i ejendommen eller skade på fællesejendommen, samt at midlertidig afbrydelse af vand, faldstamme, el m.v. sker efter forudgående varsel og med mindst gene for ejendommen og dennes brugere.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside.

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Overdragelsesprocedure

Forslag til køb og salg af andelsbolig i Solholm:

Andelsboligforeningsloven fastsætter de overordnede rammer for handle med andelsboliger, herunder hvad en andelsbolig må koste. Fordels og ulemper ved andelsboliger kort beskrevet:

Fordele: Relativt billigt at købe og bo i en andel./ Maksimalpriser./ Stærk fællesskab og netværk i foreningen. /Fællesarealer vedligeholdes af foreningen./Mulighed for boligsikring som pensionist./ Som udgangspunkt hæfter du kun med dit indskud.

Ulemper: Du ejer ikke din bolig./ Du kan ikke optage et realkreditlån./ Må ikke altid udlejes. (bopælspligt)/Større ombygninger skal godkendes af bestyrelse./Ikke samme opsparing i værdi pga. maksimalpriser./ I visse tilfælde hæfter du "personligt og pro rate" – altså med hele din formue for en del af gælden.

Vi oplever, at beboerne ofte henvender sig til en ejendomsmægler for at sælge lejligheden, og ikke følger foreningens vedtægter. Loven angiver, at foreningens bestyrelse skal godkende overdragelsesaftalen. Derudover regulerer foreningsvedtægterne, hvem boligen må overdrages til og under hvilke vilkår, overdragelsen skal ske.

Der foreslås følgende fremgangsmåde, når et medlem ønsker at udtræde af foreningen Solholm og fraflytte sin bolig (salg af lejlighed):

1. Sælger afleverer en skriftlig anmodning om at udtræde af foreningen til bestyrelsen.
2. Bestyrelsen udleverer beskrivelse af procedure inklusive afskrivningsregler, vurderingsskema og standardoverdragelsesaftale til andelshaveren.
3. Før gennemgang af lejligheden udfyldes vurderingsskemaet og afleverer skemaet inklusive eventuelle kvitteringer, garantibeviser og godkendelser til bestyrelsen med kvittering og rapport fra autoriseret mester for el-check, gas og Vvs-check i.h.t. foreningens praksis. Inden Bestyrelsen indhenter oplysninger i Andelsboligbogen om, hvorvidt der er eventuelle rettighedshavere i den pågældende andel. Findes der en tidligere lejlighedsvurdering eller anden opgørelse over forbedringer, fra da sælger selv overtog lejligheden, skal sælger vedlægge denne, gerne i kopi. Eventuel salgsopstilling hvor det fremgår, hvad sælger har betalt for lejligheden, kan vedlægges.
4. Vurderingsmanden bestilles.
5. Til stede ved gennemgang af lejligheden er sælger, en repræsentant fra bestyrelsen og en vurderingsmand besigtiger lejligheden og sammenholder de oplyste forandringer/ forbedringer med de faktiske forhold.
6. Vurderingsmanden gennemgår bilag under besigtigelsen eller ved efterfølgende udarbejdelse af vurdering. Cirka 7-10 arbejdsdage efter gennemgang modtager

- sælger en vurdering. Vurderingen fremsendes ligeledes i kopi til andelsboligforeningens bestyrelse og administrator.
7. Desuden tages stilling til boligens vedligeholdelsestand. Bestyrelsen godkender herefter prisen på boligen. Hvis der opstår uenighed om prisen på forbedringer, afgøres uenigheden enten ved voldgift eller ved anden procedure nævnt i foreningens vedtægter.
 8. Såfremt der ikke findes en køber fra den interne eller eksterne venteliste, eller sælger ikke selv har fundet en køber, men ønsker sælger at sælge gennem ejendomsmægler, skal foreningen, hvis sælger ikke har sørget for det, fremsende foreningens vedtægter, seneste årsregnskab seneste budget samt specifikation af prisen indeholdende værdien af forbedringer, tilpasset og almindelig løsøre i boligen til ejendomsmægleren.
 9. Honorar for vurderingen betales af sælger via andelsforeningen administration.
 10. Når der er fundet en køber via venteliste eller en ejendomsmægler, skal køber godkendes af bestyrelsen. Et eventuelt afslag skal meddeles skriftlig og være sagligt begrundet.
 11. Sælger oplyser bestyrelsen om den forventede overtagelsesdag.
 12. Lejlighedsvurderingen udføres på baggrund af sælgers oplysninger samt eventuelle foreviste bilag. Sælger er ansvarlig for oplysningernes rigtighed samt lovlighed af det udførte forbedringsarbejde, herunder tilladelse fra andelsboligforeningen.
 13. Køber og sælger indgår den endelige aftale om overdragelse af andelen. Overdragelsesaftalen skrives af administrator. Såfremt andelen sælges til en lavere pris eller en budrunde, som andelen blev tilbudt ventelisterne, jf. pkt. 5, skal lejligheden tilbydes ventelisterne igen.
 14. Bestyrelsen godkender den indgåede aftale.
 15. Køber sørger for indbetaling af hele overdragelsessummen til administrator efter vedtægterne. Bestyrelsen skal først fradrage de eventuelle tilgodehavender, som foreningen har hos sælger herunder eventuelle garantier, som foreningen måtte have givet i forbindelse med andelshaverens køb. Man skal i den forbindelse være opmærksom på, at det er normalt at tilbageholde et rimeligt beløb til dækning af købers eventuelle konstatering af fejl og mangler efter overtagelsesdagen. Det tilbageholdte beløb må kun udbetales til køber, hvis der er indgået en aftale (et forlig) mellem køber og sælger, eller såfremt der foreligger en dom. Der kan desuden tilbageholdes et skønsmæssigt beløb til sikkerhed for efterbetaling af varmeudgifter og lignende.
 16. Snarest muligt og inden for den frist, der er fastsat i vedtægterne, gennemgår bestyrelsen bolig sammen med den nye andelshaver. Såfremt der ikke er fastsat en frist, skal gennemgangen ske senest 14 dage efter overtagelsesdagen. Eventuelle krav angående mangler rettes til bestyrelsen inden for en frist på 8 dage efter overtagelsesdagen, hvorefter bestyrelsen senest 14 dage efter overtagelsesdagen gør købers krav gældende over for sælger.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015.

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholm's

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Kan formanden for foreningen bare sådan uden videre tage på orlov? Det skete den 1. september 2014. Formanden tog på orlov i et halvt år. Hvis formanden har taget orlov fra sit bestyrelsesarbejde, er han principielt "sat på pause" i bestyrelsen og kan ikke deltage i beslutninger i bestyrelsen. Bestyrelsen kan nu foretage en ny konstituering med en ny formand og ny næstformand. Alt dette er muligt, fordi vores vedtægter ikke kræver at formand eller næstformand vælges direkte på en generalforsamling. Bestyrelsen konstituerede sig med 4 medlemmer. Der blev valgt en ny formand, Karin Eg og næstformanden forblev på posten. Bestyrelsen har i den periode været handlingslammet med kun 4 medlemmer

Derfor foreslår jeg følgende ændring til vores vedtægter.

BESTYRELSEN

Nuværende formulering:

Bestyrelsen består af fem medlemmer, der sammen med tre suppleanter vælges af generalforsamlingen. Bestyrelsen vælger blandt sin midte en formand samt en næstformand til ved formandens forfald at træde i dennes sted.

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i valgperioden, indtræder suppleanten i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Disse valg er kun for den resterende del af de fratrådtes valgperioder.

Bør ændres til:

Såfremt et bestyrelsesmedlem fratræder i eller tager orlov i valgperioden i kortere eller længe tid, skal **medlemmet helt forlade bestyrelsen**, og suppleanten indtræder i bestyrelsen for tiden indtil næste generalforsamling. Såfremt antallet af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter ved fratræden bliver mindre end fem, indkaldes til ekstraordinær generalforsamling til valg af supplerende bestyrelsesmedlemmer og suppleanter. Disse valg er kun for den resterende del af de fratrådtes valgperioder.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015. NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Forslag til ændrede åbningstider i beboerlokalet

1. og 3. tirsdag i hver måned mellem 19.30 og 20.00 foreslår vi ændret til:

2. tirsdag i hver måned mellem kl. 19.00 og 21.00, eller efter aftale.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 14. april 2015.

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside

Forslag til den ordinære generalforsamling i
Andelsboligforeningen SOLHOLM,
Torsdag den 23. april 2015

Emne: Renovering af 4 hovedtrapper på Joakim Larsens Vej 9 - 17

Totalrenovering af hovedtrappeopgange som fremstår mørke og nedslidte og trænger generelt til istandsættelse. Vi kan ikke være vores trapper bekendt. Trapperne på J.L.V. er mest slidte og mange trin udhulet. Trapperne blev sidst malet i 1970.

NB. Referat fra generalforsamlingen i 2009 Forslag 4 hvor der står citat: "I forbindelse med at tagprojektet bliver billigere end først antaget vil bestyrelsen foreslå at de tiloversblevne penge, (Kr.7.000.0000,00) når projektet er færdigt, bruges til at igangsætte nogle af de øvrige arbejder der er omtalt i ejendommens vedligeholdelsesplan. Vi tænker bl.a. på istandsættelse af indgangspartierne, renovering af hovedtrapperne, renovering af ejendommens fundament både til gadesiden og gården mm. Bestyrelsen vil prioritere ifølge planen således at de højest prioriterede opgaver løses først" Forslaget var motiveret af daværende formand Jane Andersen. Efterfølgende har nye bestyrelser ikke taget dette tiltag til efterretning! Endelig meddelte Jane Andersen, at information om igangsættelse af arbejdet løbende ville blive udsendt.! Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet. Det skal understeges, at den nuværende formand Jacob Bjerregaard først flyttede ind i ejendommen i 2010, og kom i bestyrelsen i 2011 og kender derfor ikke til sagen, men næstformand Ole Olesen har siddet i bestyrelsen siden 2011, bor selv i nr. 17, må da kende til fortiden og sagen?

Projektet omfatter:

Renovering af terrazzoindgange. Alle sætningsrevner i indgangspartierne repareres. Reparation består af ophugning af 1 stk. revne, ilægning af ny terrazzo samt coating af jerndrager. Afslibning af gulvene, polering til en silke mat glans. 10.890,00 pr. trappe

Malerarbejde omfatter malerbehandling af lofter og løb, vægge, karmtræ, vanger, paneler, vindueslysninger og belystre. Og polis. af døre til lejlighederne, samt maling af håndfang. Lofter og løb afskrabes for evt. løstsiddende maling, afstøves/afvaskes, pletspartles i huller og revner og males 2, gange med råhvid loftmalig./Vægge afvaskes, slibes, pletspartles i huller og revner og males 2 gange med acrylmaling glanstrin 25./ Træværk afvaskes, slibes, grundes, pletspartles, fuges langs kanter med acrylfugemasse, mellemslibes og males med acrylmaling glanstrin 40./Håndfang afslibes, afvaskes, pletspartles i slag og stød med plastiktræ. Grundes med Hæftegrunder og males med sort acrylmaling glanstrin 90./Vinduer ønskes ikke malerbehandlet. Kr. 94.875.00 pr. trappe inkl. moms.

Gulvbelægning: Fræsning af træforkanter,./ Ilægning af kantlister og skillelister på trin, limes og sømmes på./Spartling af gulve./ Montering af masonitplader./ Pålægning af linoleum./ Montering af metalforkant, poleret alu./ Påsætning af lister langs vanger og fodpaneler. kr. 99.594,00 pr. trappe. Inkl. moms.

Belysning: Opgangens el-installationer renoveres og montering af nye belysningsarmaturer med LED løsning, de er energibesparende med bevægelsescensor i trappeopgangen. Kr.121,134.00 inkl moms. Fordele med LED belysning er: 85 % besparelse

på elregningen. 50 gange så lang levetid som glødepæren. Bedre lys ved postkasserne /indgang. Kan evt. udføres af DBS lys A/S, Glostrup.

Budget: Pris pr. opgang: Kr. 325.493,00 inkl. moms. 4. opgange Kr. 1.305.972

Hvis dette projektet godkendes forudsættes det, at der indhentes mindst 3 tilbud samt at vi beboere på J.L.V. bliver grundigt informeret.

Birger Jensen
Joakim Larsens Vej 17. 4tv
2000 Frederiksberg

Indsendt den 15. april 2015.

NB. Under henvisning til Datatilsynet må dette dokument ikke offentliggøres på Solholms hjemmeside