

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

A/B Solholm  
Ejd.nr.: 1-713  
Dato: 15. maj 2012

## Referat af ordinær generalforsamling

År 2012, den 26. april kl. 19.00, afholdtes i Lindevang Kirke ordinær generalforsamling i A/B Solholm 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 i boligafgiften.
5. Forslag.

#### Bestyrelsens forslag:

1. Anvendelse af den offentlige vurdering til brug for beregning af andelsværdi,
2. Installering af dørtelefonanlæg med video,
3. Udskiftning af hovedtrappevinduerne mod gården til termovinduer,
4. Afhøvling af hovedtrapper og lakering/maling af disse
5. Tilføjelse til husordenen, pkt. "henstilling på trapper"

#### Medlemmernes forslag:

6. Brug af linoleum på hovedtrapper af Erik Theilgaard og Birger Jensen,
7. Nedsættelse af altanudvalg af Peter og Jane Andersen,
8. Udleje som forældre køb af Lars Brøchner,
9. Ændring af husorden vedrørende hold af kat af Peter Demant,
10. Ændring af husorden vedrørende hold af hund af Kristina Schneider og Kim Larsen,
11. Rengøring af tørrerum af Martin Steiniche Nielsen,
12. Stop for nye projekter
13. Indhentelse af tilbud
14. Honorar af bestyrelse og varmemester
15. Salg af lejlighed efter 3 måneder
16. VVS og el eftersyn
17. Oprettelse af hjemmeside
18. a) Snedkerreparation af vinduer mod gården  
b) Linoleum på hovedtrapper  
c) Installering af dørtelefon med video afvises af Steen Andreasen

**6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.**

**Bestyrelsen:** Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år

Tine Niebuhr Demant og Gitte Olsen er på valg

Tine Niebuhr Demant ønsker ikke genvalg. Gitte Olsen er villig til genvalg.

**Suppleant:** Der skal vælges 1 suppleant for 2 år. Anette Hansen er på valg.

**7. Valg af administrator og revisor**

**8. Eventuelt.**

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

På generalforsamlingen var desuden revisor Hanne Sandersen fra Ernst & Young og fra Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S Michael Tarding og Christian Lang tilstede.

**Ad dagsordenens punkt 1. Valg af dirigent og referent.**

Formand Leif Bjørn bød velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne Michael Tarding valgt som dirigent og Christian Lang valgt som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Formanden beklagede, at der i den udsendte indkaldelse fejlagtigt var anført Flintholm Kirke som adresse for generalforsamlingen. Bestyrelsen havde dog sat opslag op i samtlige opgange, ligesom der ved Flintholm Kirke dels var posteret personer, der kunne lede eventuelle generalforsamlingsdeltagere til Lindevang Kirke, og dels var opsat opslag med angivelse af den korrekte adresse. Generalforsamlingens start var yderligere udsat 10 minutter.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede at 71 andelshavere ud af foreningens 124 andelshavere, var repræsenteret, heraf 16 ved fuldmagt. Indkaldelsen var udsendt den 10. april 2012. Dirigenten henviste til formandens redegørelse omkring fejlen i indkaldelsen, og konstaterede herefter med forsamlingens samtykke lovligt kald og varsel samt beslutningsdygtighed.

Efter at indkaldelsen var udsendt har bestyrelsen modtaget forslag. Samtlige forslag er optrykt som bilag til dette referat.

**Ad dagsordenens punkt 2. Bestyrelsens beretning.**

Bestyrelsens beretning var udsendt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

*"I 2011 kunne Solholm fejre 25 års jubilæum som andelsboligforening og der blev i sommeren 2011 holdt en hyggelig gårdfest for at fejre dette. Det var dejligt at se mange fremmødte beboere trods den lidt kolde sommer. Mange tak til Tine og Peter for at arrangere denne fest.*

*Bestyrelsen vil også gerne benytte lejligheden til at takke Borella og Henriette for at bruge tid til at passe og indkøbe blomsterne i gården og vi vil også gerne takke fastelavnsudvalget for at arrangere fastelavnsfesten for børnene i ejendommen.*

### Vedligeholdelse af ejendommen

I foråret af 2011 fik vi færdiggjort arbejdet med omfangsdræn rundt om hele bygningen og det viste sig at være en god beslutning, da vi senere på sommeren blev ramt af et voldsomt skybrud. Dette bevirkede også at vi måtte bruge en hel del tid på skaderne efter dette skybrud og vi benyttede lejligheden til at få malet kældergulvene i hele ejendommen, nu da vi havde fået ryddet gangene.

Vi har i løbet af de seneste måneder iværksat udskiftning af hoveddørene på ejendommen og udskiftning af nøglesystem, dette arbejde blev meget forsinket pga. vandskaden 2. juli 2011. Der er nu monteret højvandslukkere i kældrene for at imødegå nye vandskader. I løbet af 2011 vil dørene i gården også blive skiftet og bestyrelsen vil på generalforsamlingen fremsætte forslag om vedligehold af trapperne i henhold til vores vedligeholdelsesplan, som er godkendt på generalforsamlingen 2007.

Vi har fået opsat rottefælder flere steder for at minimere risikoen for rotter på ejendommen. Det har hjulpet noget, og med hjælp fra alle beboere vil vi måske kunne minimere risikoen yderligere. Derfor husk at holde køkkendørene lukkede, efterlad ikke skraldeposer eller andet på trapperne (hold det inde i lejligheden indtil I har tid til at gå ned i skralderummet med det) og luk lågene på skraldecontainerne.

Der er blevet opsat flere cykelstativer i gården og vi beder alle beboerne om at være med til at holde Solholm ryddet og med plads til alle. Vi er opmærksomme på udfordringerne med at få plads til barnevogne og klapvogne, men vi har fundet et par rum mere som kan bruges til barnevogne og der vil blive sat skilte op og angivet nærmere om, hvor man kan stille disse. Der er masser af plads til cyklerne i cykelkælderen under Joakim Larsens Vej, husk at bruge den.

### Lejligheder

Vi vil gerne byde velkommen til de nye andelshavere vi har fået i 2011/2012. Der er som tidligere blevet solgt lejligheder i den forgangne periode. Salget går dog noget langsommere end tidligere og bestyrelsen har lavet en beregning på udbudspris holdt op mod reel salgspris, som vil blive uddelt på generalforsamlingen.

Med flere nye andelshavere i ejendommen vil vi lige minde om regler for renovering af lejlighederne (ændring af rør, afløb og lign i køkken og bad):

- Før en renovering kan påbegyndes skal der, hvis der ændres på installationer, laves tegninger over ændringer og indhentes godkendelse hos bestyrelsen. Herefter skal andelshaver sende tegninger samt bestyrelsens godkendelse til kommunen, som giver tilladelse til renoveringen. Tegninger og tilladelser gives herefter til bestyrelsen, som opbevarer disse.
- Hvis der lægges vandrør i væg eller gulv er det på andelshaverens eget ansvar. Foreningen har ikke forsikring, der dækker, hvis der sker lækage på sådanne installationer.
- Ved fraflytning skal andelshaver genetablere den oprindelige rørføring, hvis den nye andelshaver ønsker dette. Dette arbejde udføres af fraflyttende andelshaver.
- Der må under ingen omstændigheder lægges rør i koks væg.
- Vandskader i forbindelse med eller som følge af renovering er på andelshaverens ansvar.
- Ved nyt bad, hvor skal der skiftes stigerør, faldstamme eller gulvafløb skal arbejdet foretages af ejendommens VVS installatør og udgifter til disse eksisterende konstruktioner



afholdes af foreningen. Udgifter til reparation af underboens loft i forbindelse med skivning af faldstamme eller gulv afløb er på **andelshaverens regning**.

- Skal der nedtages radiator **skal** arbejdet foretages af ejendommens VVS installatør.
- Ønsker man at etablere gulvvarme må denne **kun være elektrisk**.
- Ønsker man at sænke loftet skal kommunen give tilladelse og denne skal forevises bestyrelsen.

Vi håber 2012 vil vise sig fra en god side, så vi alle kan få mulighed for at nyde de forbedringer vi har fået lavet i gården og andre steder på ejendommen.”

**Beretningen blev taget til efterretning.**

### **Ad dagsordenens punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.**

Hanne Sandersen fra Ernst & Young gennemgik årsrapport for 2011.

De samlede indtægter i var opgjort til 5.582 t.kr., hvilket var en smule højere end de budgetterede indtægter, som følge af udbetaling af forsikringssum efter vandskade. De samlede omkostninger var omkring 200 t.kr. lavere end budgetteret, først og fremmest som følge af lavere udgifter til den løbende vedligeholdelse. Årets resultat blev et overskud på 696.155 kr.

Hanne Sandersen gennemgik herefter opgørelsen af andelsværdien, idet årsrapporten indeholdt beregninger heraf både med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering, og med udgangspunkt i den seneste valuarvurdering.

Andelsværdi pr. fordelingstal baseret på offentlig vurdering:	kr. 251,7872
Andelsværdi pr. fordelingstal baseret på valuarvurdering:	kr. 302,5487

Efter en debat i forsamlingen omkring de 2 opgørelsesprincipper, satte dirigenten spørgsmålet om vurderingsprincip til afstemning. Afstemningen blev på opfordring fra forsamlingen skriftlig.

Et flertal på 46 andelshavere vedtog, med 24 stemmer imod og 1 blank stemme, at andelsværdien skulle opgøres med udgangspunkt i valuarvurdering.

**Andelsværdi pr. fordelingstal er således: 302,5487.**

Herefter satte dirigenten **årsrapporten** for 2011 til afstemning. **Årsrapporten blev godkendt.**

På et spørgsmål fra salen omkring placeringen af foreningens likvide midler, oplyste formanden, at bestyrelsen overvejer at placere en del af pengene i korte danske statsobligationer, for dermed at opnå en større grad af sikkerhed.



**Ad dagsordenens punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring i boligafgiften.**

Hanne Sandersen gennemgik det af bestyrelsen i samråd med administrationen udarbejdede driftsbudget for 2012.

Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 0,7 % pr. 1. august 2012.

**Budgettet inklusive boligafgiftsforhøjelsen blev sendt til afstemning og enstemmigt vedtaget.**

**Ad dagsordenens punkt 5 Forslag**

**Bestyrelsens forslag 1):**

***"Anvendelse af den offentlige vurdering til brug for beregning af andelsværdi.***

*Bestyrelsen foreslår at foreningen fremover anvender den offentlige ejendomsvurdering som grundlag for beregning af andelsværdien."*

Formanden redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i, at man ønskede at spare udgiften til indhentelse af valuarvurdering.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Et flertal på 35 andelshavere var imod og et mindretal på 22 andelshavere var for forslaget. 14 stemte ikke.

**Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Bestyrelsens forslag 2):**

***"Installering af dørtелефonanlæg med video.***

*Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre installeringen. Den samlede udgift vil andrage max. kr. 550.000,00 ekskl. moms. Udgiften vil ikke give anledning til boligafgiftsstigning."*

Formanden redegjorde for forslaget der havde sin baggrund i at man ønskede at sikre ejendommens beboere mod indbrud, ved at man kunne se hvem der blev lukket ind i opgangene.

Dirigenten sendte forslaget til afstemning ved håndsoprækning.

Et overvældende flertal stemte imod forslaget og **forslaget blev således forkastet.**

**Bestyrelsens forslag 3):**

***"Udskiftning af hovedtrappevinduerne mod gården til termovinduer.***

*Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre udskiftningen. Den*



SWE

*samlede udgift vil andrage max. kr. 500.000,00 ekskl. moms. Udgiften vil ikke give anledning til boligafgiftsstigning.*

Formanden redegjorde for forslaget der havde sin baggrund i, at man ønskede at isolere hovedtrappen mod kulde fra vinduerne. Formanden oplyste, at udskiftningen finansieres af foreningens likvide midler, og at udskiftningen var et led i ejendommens vedligeholdelsesplan.

Samtidig med bestyrelsens forslag fremmede dirigenten forslag 18 fra Steen Andreasen om snedker reparation af vinduerne frem for udskiftning.

Efter en kort debat satte dirigenten bestyrelsens forslag om udskiftning til termovinduer til afstemning ved håndsoprækning.

### **Bestyrelsens forslag blev vedtaget med overvældende majoritet**

Dermed bortfaldt forslag 18.

### **Bestyrelsens forslag 4):**

*”Afhøvling af hovedtrapper og lakering/maling af disse.*

*Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens bemyndigelse til at gennemføre istandsættelsen. Den samlede udgift vil andrage max. kr. 650.000,00 ekskl. moms. Udgiften vil ikke give anledning til boligafgiftsstigning.”*

Formanden redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i, at man ønskede at istandsætte trapperne.

Samtidig med bestyrelsens forslag fremmede dirigenten forslag 6 fra Erik Theilgaard og Birger Jensen. Forslagsstillerne fik lejlighed til at redegøre for deres forslag om anvendelse af linoleum.

Dirigenten sendte forslag 6 om linoleum til afstemning. Afstemningen blev på opfordring fra forsamlingen skriftlig. Der var et flertal på 55 der var imod forslaget og et mindretal på 16 der var for forslaget.

### **Forslag nr. 6 om linoleum var dermed forkastet.**

Derefter sendte dirigenten bestyrelsens forslag 4 om afhøvling og lakering/maling af hovedtrapper til afstemning ved håndsoprækning.

### **Bestyrelsens forslag 4 blev vedtaget med overvældende majoritet.**

### **Bestyrelsens forslag 5):**

#### ***”Tilføjelse til husordenen, pkt. ”Henstilling på trapper”***

*Effekter må ikke henstilles på trapperne. Konstateres det at sko, flasker, affald, kælke, barnevogne eller lignende er hensat på for- eller bagtrapper vil disse effekter omgående blive fjernet. Effekterne opbevares en måned hos varmemesteren, hvorefter de bortskaffes”.*

Formanden redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i, at det er i strid med brandregulativet at opbevare ting på trapperne.

Efter en kort debat satte dirigenten bestyrelsens forslag 5 til afstemning ved håndsoprækning.

### **Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet**

**Forslag 6):** Forslaget var bortfaldet, jævnfør referatet fra behandlingen af forslag 4.

### **Forslag 7):**

#### ***”Forslag om nedsættelse af altanudvalg”***

Forslagsstiller Peter og Jane Andersen redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i at man ville undersøge, om der kunne gives tilladelse til etablering af altaner, samt indhente 2-3 uforpligtende bud på mulige løsningsmodeller og finansieringsforslag. Udvalget, der skulle sammensættes af beboerne, ville uden brug af foreningens økonomi, forelægge et resultat i 3. kvartal 2012. Herefter ville resultatet fremlægges ved næste kommende generalforsamling som forslag.

Dirigenten sendte derefter forslag 7 til afstemning ved håndsoprækning.

### **Forslaget blev vedtaget med overvældende majoritet**

### **Forslag 8)**

#### ***Udleje som forældrekøb***

***”Der foreslås følgende tolkning af vedtægternes § 12:***

***En lejlighed kan udlejes i indtil 2 år ved beboerens midlertidige fravær som skyldes:***

- *Sygdom*
- *Forretningsrejse*
- *Studieophold*
- *El. Lign midlertidige fravær som kan dokumenteres”*

Forslagsstiller Lars Brøchner redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i et ønske om at gøre det lettere at sælge sin lejlighed.



SWE

Dirigenten oplyste at forslaget stred imod foreningens nuværende vedtægter og ikke kunne vedtages uden en vedtægtsændring.

Formanden oplyste at bestyrelsens holdning er imod forældrekøb. Det blev understreget, at det for så vidt allerede er muligt at foretage et forældrekøb, forudsat det var barnet der stod som ansvarlig overfor foreningen i enhver henseende ved underskrivelse af overdragelsesaftalen.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

### **Forslag 9)**

#### ***Ændring af husorden vedrørende hold af kat***

*”Jeg ønsker det præciseret at der skal være tale om indekatte der ikke må medtages/opholde sig i gården og der må maks. holdes 2 katte i hver lejlighed.”*

Forslagsstiller Peter Demant redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i et ønske om at holde kat, i det flere børn i ejendommen havde udtryk ønske om dette.

Dirigenten sendte derefter forslag 9 til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev forkastet med overvældende majoritet.**

### **Forslag 10)**

#### ***”Ændring af husorden vedrørende hold af hund***

*”Vi foreslår at man i foreningen giver lov til at anskaffe sig en hund pr. husstand. Hunden må ikke luftes eller opholde sig i gården.”*

Forslagsstiller Kristian Schneider og Kim Christian Larsen redegjorde for forslaget, der havde sin baggrund i et ønske om at holde hund, i det flere børn i ejendommen også havde udtryk ønske om dette.

Dirigenten sendte derefter forslag 10 til afstemning ved håndsoprækning.

**Forslaget blev forkastet med overvældende majoritet.**

### **Forslag 11)**

#### ***”Rengøring af tørrerum***

*”Siden vi har fået nyt tag og renoveret gulv i kælderrummene virker de forskellige tørrerum ikke til at være blevet rengjort – gulvene er efterhånden meget støvede.*

*”Hvis det ikke hører under trappevask allerede, ville jeg gerne opfordre til at, at vi inkluderer disse rum i rengøringen måske bare 2 gange om året og gerne flere.”*



Formanden oplyste at rengøring af tørrerummene allerede var en del af rengøringsplanen i ejendommen.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 12)**

***”Total stop pr. 26. april 2012 for nye projekter;***

- *Installering af dørtelefonanlæg*
- *Udskiftning af hovedtrappevinduerne mod gården til termovinduer*
- *Afhøvling af hovedtrapper og lakering/maling af disse”*

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 13)**

***”Indhentelse af tilbud***

*Ved alle projekter efter den 26. april 2012 på over kr. 100.000 skal bestyrelsen hjemtage 3 tilbud, ved projekter under kr. 100.000 skal bestyrelsen hjemtage 2 tilbud.”*

Formanden oplyste, at man efter lov om licitation ikke måtte indhente flere end 2 tilbud.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 14)**

***”Honorar til bestyrelsen og varmemester***

*Skal hver modtage et honorar på kr. 5.000 årligt for deres arbejde.”*

Forslagsstiller Steen Andreasen redegjorde for forslaget, der var begrundet i at få flere nye medlemmer i bestyrelsen.

Et medlem af bestyrelsen fremførte, at hun var imod forslaget, idet hun ikke anså at arbejdet hun lavede for foreningen kunne anses som værende andet end frivilligt arbejde.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 15)**

***”Salg af lejlighed efter 3 måneder***

*Lejligheder der sælges må højst stå tomme i 3 måneder, derefter skal bestyrelsen sørge for salg til nedsat pris.”*



SWE

Forslagsstiller Steen Andreasen redegjorde for forslaget og oplyste at en lejlighed tidligere efter andelshavers død stod tom i et år. Bestyrelsen oplyste at der havde været tale om et enkeltstående tilfælde. Dirigenten oplyste at tvangssalg af lejligheder var en gråzone, i det bestyrelsen kunne risikere at ifalde et erstatningsansvar.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 16)**

##### ***”VVS og el eftersyn”***

Dirigenten oplyste at Sven Westergaard Ejendomsadministration, i forbindelse med andelsoverdragelser sikre sig dokumentation for at der er udført El- og VVS syn af sælger.

Formanden supplerede at det fremover altid vil blive foretaget, og at foreningens El installatør kan lave Elsyn for 1.250 kr. inkl. moms. Foreningens VVS installatør kan foretage VVS-syn for 1.250 kr. inkl. moms.

**Forslaget blev trukket af forslagsstiller.**

#### **Forslag 17)**

##### ***”Oprettelse af hjemmeside”***

Et medlem af bestyrelsen oplyste, at man har haft svært ved at finde én der kunne holde siden opdateret. Beboer Claus Adler Svanholm meldte sig frivilligt til at være web-administrator.

**Forslaget blev herefter vedtaget med overvældende majoritet**

#### **Forslag 18)**

##### **a) Snedkerreparation af vinduer mod gården**

Forslaget bortfaldt jævnfør behandlingen af forslag 3.

##### **b) Linoleum på hovedtrapper.**

Forslaget bortfaldt jævnfør behandling af forslag 4.

##### **c) Installering af dørtelefon med video afvises.**

Forslaget bortfaldt jævnfør behandlingen af forslag 2

### **Ad dagsordenens punkt 6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.**

Der skulle vælges to medlemmer til bestyrelsen for 2 år.

Tine Niebuhr Demant og Gitte Olesen var begge på valg.

Gitte Olesen og Peter Demant blev begge valgt uden modkandidater.

Til suppleantposten var Annette Hansen på valg, men ønskede ikke at genopstille.  
Karin Eg og Claus Adler Svanholm stillede op til de to suppleantposter og begge blev valgt.

### **Bestyrelsen består herefter af følgende:**

<b><i>Navn</i></b>	<b><i>Adresse</i></b>	<b><i>Post</i></b>	<b><i>På valg</i></b>
Leif Bjørn	Glahns Allé 33, 2. tv.	Formand	2013
Gitte Olesen	Dalgas Boulevard 11, 3. th.	Bestyrelsesmedlem	2014
Ole Olesen	Joakim Larsens Vej 17, 3. th.	Bestyrelsesmedlem	2013
Jacob Bjerregaard	General Bahnsons Vej 18, 2. th.	Bestyrelsesmedlem	2013
Peter Demant	Glahns Allé 37, 2. Th.	Bestyrelsesmedlem	2014
Claus Adler Svanholm	Dalgas Boulevard 13, 3. tv.	Suppleant	2014
Karin Eg	Joakim Larsens Vej 13, st. tv.	Suppleant	2014

### **Ad dagsordenens punkt 7. Valg af administrator og revisor**

Sven Westergaard Ejendomsadministration A/S og Ernst & Young blev begge valgt med akklamation.

### **Ad dagsordenens punkt 8. Eventuelt.**

Under punktet blev ordet givet frit til forsamling og det blev fremført af beboerne;

- At man gerne ville have referatet tilsendt senest tre-fire uger efter afholdelsen af generalforsamling. Dirigenten svarede, at det ville blive sendt til bestyrelsen i løbet tre til fire arbejdsdage.
- At man gerne ville have lavet dørene på loftet så de lukker automatisk. Formanden svarede at de ville blive udbedret.
- En henstilling til ikke at spille høj musik til sent på natten, samt at man helst adviserede ved opslag, hvis man påtænkte sig at holde fest.
- Om det var muligt at få en alternativ måde at aflæse varme på. Formanden ville undersøge mulighed for dette hos Brunata.
- Et spørgsmål om hvad status på sagen vedrørende afskalning af maling på vinduerne var. Formanden svarede, at man i sin tid ikke havde haft meget samarbejde fra den rådgivende arkitekt, og at man havde fået dårlige råd og vejledning. Formanden fortsatte med at redegøre at han ikke mente det ville kunne betale sig at føre en sag.



SWE

- Et spørgsmål om hvem der skulle slibe op på pudset. Formanden svarede at det skulle foretages af ejendommens maler, da mureren allerede har pudset op.
- At det ikke var rimeligt med kun én enkelt tilknyttet håndværker, da man kunne risikere at vente længe før han dukkede op. Formanden svarede, at man fremover skulle give bestyrelsen at præj om at man påtænkte at flytte, så man kunne give beskeden videre til ham. Der blev fra andre andelshavere givet udtryk for flere gode erfaringer med den pågældende håndværker.
- Om det var muligt at købe en batteridrevet støvsuger til trapperne. Formanden svarede, at det næppe var med i overvejelserne.

Da der ikke var flere, der ønskede ordet under dette punkt, hævdede dirigenten forsamlingen kl. 21:20 og takkede for god ro og orden.

København, den 15. maj 2012

**Dirigent:**

Michael Tarding

**Bestyrelsen:**

Leif Bjørn

Gitte Olesen

Jacob Hjerregaard

Peter Demant

Ole Olesen

**Referent:**

Christian Lang

Forslag 6

23 APR. 2012

Forslag til den ordinære generalforsamling torsdag den 26. april 2012

Sven Westergaards  
Formandsadministration A/S

## Hovedtrapper

Ref.: Vedligeholdelsesplan afsnit 06 – Trapper.

Enhver kan tydelig se at trapperne, efter mange års brug, er meget mørke, at trinene er decideret nedslidte og flere steder i en slem forfatning.

Bestyrelsen foreslår en afhøvling og lakering.

Trappen er ejendommens visitkort, det første indtryk gæsten ser. Den er også årsen for den tætte hovedtrafik og meget udsat for årstidens skiftende slitage med snavs og væde.

Da en renovering af hovedtrapperne er en omkostningskrævende og vigtig beslutning der skal holde i mange år, undrer det os at bestyrelsen kun er kommet frem til ét forslag.

Derfor foreslår vi en løsning med linoleumsbelægning, som mange ældre ejendomme over tid har fået lavet, og samtidig gjort nutidig.

**Linoleum har mange fordele: Er ekstremt robust. Er nemt at rengøre. Det bliver ved at se pænt ud. Linoleum er antistatisk, og derfor nemt at holde fri for støv. Det er naturligt hygiejnisk, fordi det er et naturprodukt. En belægning der er sikker at bevæge sig på og rart at gå på, og ikke mindst trinstøjdæmpende.**

En sådan belægning omfatter følgende:

Opretning af trin med fræsning af forkanter og ilægning af kantlister og skillelister der limes og sømmes på – spartling af trin og reposer – derpå montering af masonitplader og linoleum, afsluttet med kantliste.

Ejendommen har 13 hovedtrapper. Pris pr. trappe:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1. Med alu – forkant på trinene             | Kr. 70.000,- excl. moms |
| 2. Med messing forkant på trinene           | Kr. 75.000,- excl. moms |
| 3. Med alu-forkantskinne og sort PVC indlæg | Kr. 75,000,- excl. moms |

Priserne er faste tilbudspriser fra et anerkendt firma.

modtaget 17-04-2012

Frederiksberg d. 15. april 2012

## Forslag 7

Til

Bestyrelsen, AB Solholm

MODTAGET  
23 APR. 2012  
Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

Vi synes at det kunne være rigtig rart hvis det er muligt at etablere altaner i Solholm. Udover at andelshaverne har glæde af altanerne mener vi at det også vil øge andelsværdien og være med til at gøre andelene mere salgbare.

Vi fremsætter derfor nedenstående forslag til generalforsamlingen d. 26.4.2012.

### **Forslag om nedsættelse af altanudvalg**

Vi foreslår at generalforsamlingen nedsætter et udvalg der skal undersøge muligheden for at etablere altaner i AB Solholm.

#### **Udvalgets opgaver:**

1. Undersøge om der kan gives tilladelse til etablering af altaner
2. Indhente 2-3 forskellige uforpligtende bud på mulige løsningsmodeller
3. Indhente mulige finansieringsforslag

#### **Udvalgets sammensætning:**

Det foreslås at udvalget består af 4-5 personer, hvoraf der indgår mindst 1 bestyrelsesmedlem. (Vi deltager gerne selv i udvalgets arbejde.)

#### **Tidsplan:**

Udvalget starter arbejdet straks efter generalforsamlingen og regner med at kunne forelægge resultat af udvalgets arbejde i 3. kvartal 2012. Hvorefter bestyrelsen indkalder til eventuel ekstraordinær generalforsamling, hvor altanudvalgets arbejde fremlægges og der tages stilling til det eventuelle videre forløb.

Med venlig hilsen

Peter og Jane Andersen

Glahns Alle 33, 2.th

*Peter Andersen*  
*Jane Andersen*

modtaget 17-04-2012

## Forslag 8

Forslag til den ordinære generalforsamling for andelsboligforeningen Solholm d.  
26/4 - 2012

MODTAGET

23 APR. 2012

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

Emne: tolkning af vedtægternes §12

Vedtægternes §12 lyder:

*En andelshaver kan helt eller delvist udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven og efter forudgående at have indhentet bestyrelsen skriftlige tilladelse til fremleje eller udlån.*

### **Forslag:**

Der foreslås følgende tolkning af vedtægterne §12:

En lejlighed kan udlejes i indtil 2 år ved beboerens midlertidige fravær som skyldes:

- Sygdom
- Forretningsrejse, udstationering
- Studieophold
- El lign. midlertidige fravær som kan dokumenteres

En lejlighed kan udlejes ifm. et såkaldt "forældrekøb" dvs. hvor der er en forældre - barn relation mellem hhv. andelshaver og lejer. Når dette udlejningsforhold ophører skal andelshaver efterfølgende enten bebo lejligheden eller overdrage den efter gældende regler.

### **Motivation:**

Først og fremmest skal der ikke herske nogen tvivl om at andelsboligforeningen ikke skal være et fokus for spekulanter som lejer boliger ud. Vi ønsker ikke en masse lejere, som gør livet surt for de mange beboere i Solholm, fordi de ikke har samme ansvarsfølelse, som andelshavere har. Derimod må vi også erkende at lejlighederne ikke sælger sig selv længere, specielt ikke de mindre lejligheder. En åbning for et muligt forældrekøb vil hjælpe andelshavere med at sælge, enten fordi de er tvunget til det eller fordi de har ændrede boligbehov.

Når der kun foreslås en åbning for forældrekøb, og ikke en generel ret til at fremleje, skyldes det den familierelation mellem andelshaver og lejer, som må antages at sikre en høj grad af ansvarsfølelse for foreningen.

Forholdet omkring forældrekøb er reguleret af lejeloven som der refereres til i §12, så ovenstående kræver ingen særlige juridiske tilpasninger for at kunne administreres.

modtaget 17-04-2012

## Forslag 9

Frederiksberg den 17. April 2010

MODTAGE

23 APR. 2012

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

Generalforsamlingen i AB Solholm den 26. April 2012.


### Forslag til ændring af regler for husdyrhold.

Undertegnede ønsker at stille forslag om, at det i Andelsboligforeningen Solholm bliver tilladt at holde kat. Jeg ønsker det præciseret, at der skal være tale om indekatte der ikke må medtages/opholde sig i gården og der må maks. Holdes 2 katte i hver lejlighed.

Forslaget omhandler ikke hunde. Det er på tidligere generalforsamlinger oplyst fra administrator's side, at der er muligt at beslutte, at katte kan tillades, men ikke hunde.

Begrundelsen er, at der efterhånden er så mange børn i ejendommen og flere og flere har udtrykt ønske om at få lov til at holde kat.

Med venlig hilsen



Peter Demant

Glahns Alle 37, 2.th



modtaget 17-04-2012

Frederiksberg 17.04.2012

MODTAGET

23 APR. 2012

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

**Forslag 10**

Forslag om hund

Vi foreslår at man i foreningen giver lov til at anskaffe sig en hund pr. husstand.  
Hunden må ikke luftes eller opholde sig i gården.

Med venlig hilsen

Kristina Schneider og Kim Christian Larsen

Dalgas boulevard 9. 2.th

MODTAGET

23 APR. 2012

Sven Westergaards  
Ejendomsadministration A/S

17/04/2012

Forslag 11

Til bestyrelsen AB Solholm

Hvordan forholder det sig egentlig med rengøring i de fælles tørrerum?

Siden vi har fået nyt tag og renoveret gulv i kælderrummene virker de forskellige tørrerum ikke til at være blevet rengjort - gulvene er efterhånden meget støvede.

Det drejer sig i hvert fald om loftsrummet over hjørnet af General Bahnsonsvej og Glahns Alle samt kælder rummet under samme hjørne.

Hvis ikke det hører under trappevask allerede, ville jeg gerne opfordre til, at vi inkluderer disse rum i rengøringen måske bare 2 gange om året og gerne flere.

Svar gerne per email til [Msteiniche@gmail.com](mailto:Msteiniche@gmail.com)

Mvh

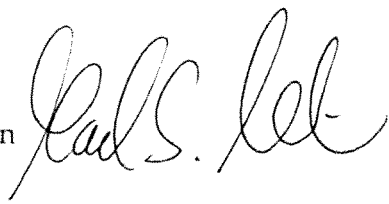
Martin Steiniche Nielsen

Glahns Allé 35, 3tv.

2000 Frederiksberg

[Msteiniche@gmail.com](mailto:Msteiniche@gmail.com)

28921269



MODTAGET

23 APR. 2012

Sven Westergaards  
Ejendomsadministrator A/S

11001 Regnet 17/4-2012

Forslag til generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Solholm 26. April 2012

Forslag 12

- Total stop pr 26.04.2012 for nye projekter se bestyrelsen forslag
2. installering af dørtelefonlæg pris m. moms pris ialt 687.500
  3. udskiftning af hovedtrappevinduerne mod gården termov 625.000
  4. afhøvling af hovedtrapper og lakering/maling af disse 812.500
- total pris 2.125.000
- projektet sættes i bero.

Ønskes en redegørelse af regnskab hvad der er brugt og af penge og der tilbage fra tagrenoveringen. Forlængelse af skralderum. køkkentrappebelysning loftbelysning omfangsdrænen rottebokse nye hoveddøre køkkendøre m.m. nye låse. Bestyrelsen laver en liste over hvad der er tilbage af penge efter tagrenoveringen- samt en udrækning over de projekter der er lavet og dem der er sat igang. og deler dem ud på generalforsamlingen. Før nye projekter sættes i gang. Så beboerne kan se hvad der er af penge. Endvidere ønskes en redegørelse vedr kommende retsag vedr byggesagen vedr maling af vinduer der skaller af-glaslister m.m. Utroligt dårligt tilsyn med tagrenoveringen fra bestyrelsen arkitekt m.m.

Forslag 13

Alle projekter efter den 26. April 2012 på over 100.000.- skal bestyrelsen hjemtage 3 tilbud. på under 100.000.- hjemtage 2 tilbud. Regninger må ikke udbetales før bestyrelsen eller varmemester Per har godkendt arbejdet - dette gælder også efter-rep. ingen penge før godkendt arbejde.

Forslag 14

Bestyrelsen samt varmemesteren skal hver have et honorar på 5.000 kr årligt for deres arbejde. Per benyttes til at godkende håndværksarbejde der bliver lavet på Solholm efter den 26 April 2012

Forslag 15

Bestyrelsen overholder ikke vedtagne beslutninger. Dette må nu ske fremover Efter generalforsamlingen den 26. April 2012

modtaget 17/4-2012

Beboer der fra flytter deres lejligheder til anden lejlighed i foreningen eller andet sted hen, må højst stå tom i 3 mdr lejligheder har stået tom op til 1 år. Efter 3 mdr skal bestyrelsen sørge for at sælge lejligheden til nedsat pris. Ligeledes ønskes handling fra bestyrelsen vedr husorden fremover. PKT. Hentstilling på trapper kælder m.m.

**Forslag 16**

Vedr salg af andelslejligheden er vedtaget el-vvs syn ved salg. Nyt tillæg til Når varmemesteren foretager et syn ved salg skal beboeren have en godkendt formular af varmemesteren hvor el-vvs skriver under eftersyn fejl og mangler pris,også dødsboer. Varmemester skriver hvis der er ulovlige loffer Lejlighederne kan ikke sættes til salg før det er lavet før disse ting er lavet. Også kopi til ny andelslshaver. Gældene fra 26 april 2012

**Forslag 17**

Foreningen opretter en hjemmeside på internettet samt login in til beboer hvor beboer kan se referather priser på lejligheder hvad de koster og hvad de bliver solgt for- samt når beboer har deres lejlighed til salg samt bestille vasketid m.m. inden den 15 oktober 2012. Samt varmemesteren udstyres med sin egen pc'er og printer. ejendommen har en pc.er på kontoret hvorfor har beboerne ikke fået deres mail adressen ????

**Forslag 18**

- a Bestyrelsens forslag 3 stk afvises totalt. Udskiftning af hovedtrappevinduerne mod gården til termovinduer pris 625.000 foreslås følgende vinduerne gennemgås af snedker afhøvling af rammer så de kan lukke tætnings-lister opsættes p.s dette skulle have været lavet under tagrenoveringen minus tætningslister. De fleste trappevinduer er hasperne ikke sat på, mange af vinduerne lidt åbne.

- b Afhøvling af hovedtrapperne lakering / maling af disse afvises totalt. Trapperne skal der pålægges lencolum langt mere rengøringsvenligt. Maling af trapper skal ske over en periode på 6 år 2 trapper pr år. Beboerne skal tages med på råd vedr kulør- når de skal males.

c installering af døritelefon med video afvises totalt

---

Der står nok så flot disse 3 tilbud vil ikke give anledning til boligafgiftsstigning  
hvem skal styre disse million investeringer ????????

---

S.Andreasen  
Dalgas Boulevard 13 3th  
søndag den 15.04.2012