

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B,
1264 København K
11052016 713/wh



REFERAT

af ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm** mandag den 18. april 2016 kl. 19.00.

Generalforsamlingen afholdtes i Flintholm Kirkens menighedslokale, Junggreensvej 14, 2000 Frederiksberg .

med følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
Bestyrelsen: Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. 2 medlemmer for en 2-årig periode og 1 medlem for 1 år, da Lene Eriksen er udtrådt af bestyrelsen.
Suppleanter: Der skal vælges 1 suppleant for 2 år, Morten Greve er på valg.
7. Valg af administrator og revisor.
8. Eventuelt.

Til stede:

Ud over 61 andelshavere, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt, deltog Svend Dupont Larsen og Morten Blicher fra Nykredit, revisor Peter Kofoed Larsen fra revisionsfirmaet Albjerg, direktør Michael Tarding og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedrørende dagsordenens punkt 1:

Jacob Bjerregaard, bød på bestyrelsens vegne velkommen til foreningens ordinære generalforsamling. Han foreslog 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 29. marts 2026. 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 61 andele, heraf 9 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.

Vedrørende dagsordenens punkt 2:

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

"Opfølgning fra sidste generalforsamling.

Bestyrelsen ønsker at generalforsamlingen må blive afviklet i en god tone. Forslag til generalforsamlingen er velkomne, men man må gerne tænke sig om. Af sidste års mange forslag blev 5 vedtaget, resten enten afvist eller ikke behandlet.

ÅRET, DER ER GÅET.

Bestyrelsen.

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde i 2015. En måtte afgå af private årsager, der ikke er noget suspekt i det. Formanden følger med på mail, hvis han er på rejse og det kan godt fungere. Vi har erhvervsarbejde, der skal passes, så vi prioriterer benhårdt når virkeligheden rammer. Det stod i nyhedsbrevene, som jeg mener vi har været flinke med og særlig tak til Bettina for det. Jeg mener bestyrelsen har gjort en tilfredsstillende indsats, "det er aldrig godt nok", det er hvad der kan forlanges.

Varmemester.

Desværre fik varmemester Per p.g.a sygdom amputeret sin ene fod primo juli. Formanden tror hverken det kunne det være forudset ved generalforsamlingen eller ville have ændret resultatet af afstemningen om at fyre ham. Tak for den store opmærksomhed, der er vist ham i f.m. hans sygdom og rekonvalescens. Bestyrelsens mål har hele tiden været, at Per skulle tilbage i arbejde og det går den rigtige vej. Bestyrelsen følger nøje status for Per i en god dialog med ham. Vi har stadigvæk mulighed for at trække på en afløser, der er dækket af forsikring, når/hvis Per har behov for fravær.

Administrator og revisor.

Vi har haft et tilfredsstillende samarbejde med administrator i løbet af 2015. Vi agter at gøre mest mulig postgang elektronisk mellem bestyrelse og administrator og ligeledes vil vi

fortsætte med at fordele generalforsamlingsreferat primært elektronisk såvel som med forslag til generalforsamling.

Vi har også haft et tilfredsstillende samarbejde med revisor i 2015.

Rotter.

Man kan selv læse kommunens rottehandlingsplan, jf. den lad være med at fodre fugle og dermed rotter i og omkring ejendommen. Vi har ikke haft særlige problemer i år. Sørg for at holde døre til trapper og kældre m.v. lukkede, så vi undgår ubudne gæster inkl. rotter.

Vaskeri.

Igen i 2015 brugte vi mange penge på vaskeriet, det skyldes ikke mindst at man glemmer at tømme lommer for ting og sager. Jeg sagde det allerede sidste år. Husk det! Anskafjer et vaskenet og brug det til de mindste stumper. Alle vaskemaskiner er blevet tilsluttet varmt vand og kan selv styre det, så hold fingrene fra respektive vandhaner.

Varmeregnskab.

Vi skiftede til Brunata i 2013 og til elektroniske målere. I '14 og '15 blev der skiftet en del målere. P.g.a. produktionsfejl registrerede de korrekt men radiosignalet kunne ikke aflæses. De bliver skiftet og Brunata forventer problemet er afhjulpet med de nye målere. Den enkeltes varmeregnskab skal man henvende sig til administrator om.

Håndværkere.

Vi, dvs. særlig Per, holder øje med de håndværkere, der arbejder for foreningen og hvis de ikke løser opgaverne tilfredsstillende efter vor vurdering og dialog ikke virker, så overvejer vi alternativer.

Kabel-TV.

Der har vist været en del problemer med kabel-tv efter YouSee omlagde kanaler. Det er en sag mellem leverandør og kunde. Jeg vil blot gentage at det står enhver frit at opsigte YouSee via administrator og selv finde en anden løsning. Vi er ikke som sådan bundet af en kontrakt med YouSee længere. Vi har valgt at vi ikke vil indgå aftaler med YouSee, som binder os til hverken kortere eller længere opsigelsesperioder.

Solgte lejligheder i årets løb.

I løbet af 2015 blev der underskrevet 7 overdragelsesaftaler og tendensen er, at andele bliver solgt til priser meget tæt på vurderingen. Vi er gået over til at underskrive overdragelsesaftaler elektronisk. Det forudsætter man har NemId, som alle burde have. Er det helt umuligt, må man lave en aftale med administrator. Bestyrelsen sætter pris på ordningen idet dog vi ikke længere har samme lejlighed til at sige goddag og farvel til køber og sælger som før.

I f.m. salg af lejligheder vil Bestyrelsen gerne understrege, at groft sagt hvad der ligger ud over at modtage en skriftlig opsigelse og underskrive en overdragelsesaftale er en sag mellem sælger og køber. Hvad de ellers laver af lovlige aftaler kan bestyrelsen kan vi ikke bestemme. Hvis der er noget i aftalerne, man ikke forstår, så spørg dem, der får betaling for at lave dem.

Så hermed velkommen til nye beboere og god vind til jer, som er flyttet.

Erhvervslejemålet.

Vi har en mulig lejer til erhvervslejemålet, her fra ejendommen og arbejder på snart at komme videre. Det havde da været sjovere at få nogen ind meget hurtigere, men nu er vi i gang. Hvis ikke andre beboere får skræmt vores mulige lejer væk.

FREMTIDIGE OPGAVER.

Energimærke.

Var forudset som opgave i 2015. Da vi spurgte konsulenten fra sidst var meldingen, at det gjaldt til 2016, så derfor iværksætter vi i år.

Punkterede ruder.

Der blev skiftet punkterede termoruder i 2013. Der kommer både brev og skema inden længe, skal lige have solen frem og varme ruderne, så er det nemmere at se og overstå den her GF. Se grundigt efter og brug skemaet, Det er det, som vi går efter. Og kun det. Aflever til tiden.

Diverse tiltag m.v.

Vi har ombygget elevatortelefonerne sidste år. Netop iværksat cykeloprydning, det kommer I snart til at se og endelig behandlede vi sidste år en anmeldelse til datatilsynet.

GODE RÅD TIL BØRN OG DERES VOKSNE

Forældre – hjælp med at holde orden i gården efter jeres børn og deres legetøj.

Vaskeri – Tøm lommerne, brug vaskenet.

Noglebrikker – meld straks tab til varmemester, det er en del af vores sikkerhed mod ubudne gæster.

Dørtelefon/porten – tænk over hvem I lukker ind.

Skrald: sortér! BRUG POSE!!!

Vis hensyn – smil – hils på hinanden ☺

FESTER M.V.

Tak til jer, som igen lavede fastelavnstøndeslagning.

Tak til jer, som koordinerede, klargjorde til og ryddede op efter sommerfesten sidste år, som var meget velbesøgt. Tak til alle, som deltog og var med til at gøre det et godt arrangement.

Sommerfest 2016 – foreningen fylder 30 ☺.”

Der var på dirigentens forespørgsel følgende bemærkninger/spørgsmål til bestyrelsens beretning.

På forespørgsel fra en andelshaver meddelte bestyrelsen, at YouSee fortsat er leverandør til foreningens kabel-TV.

På forespørgsel om, hvordan det går med retablering af haveprojektet, som blev vedtaget sidst år, meddelte bestyrelsen at en havearkitekt har udarbejdet en plan for projektet, som har kostet ca. kr. 11.000. Arbejdet er indtil videre indstillet. Det forventes at projektet tages med i vedligeholdelsesplanen.

En andelshaver spurgte hvorfor gulvbrædder i erhvervslejemålets kælder ikke var blevet fjernet. Hertil oplyste bestyrelsen, at der i kældere er betongulv.

Herefter blev beretningen taget til efterretning.

Vedrørende dagsordenens punkt 3:

Peter Kofoed Larsen gennemgik årsregnskabet for 2015.

Han meddelte, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold og at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver m.v.

Endvidere meddelte revisor, at afdragsfriheden på lånet i Nykredit, opr. kr. 14.935.000 udløber den 31. marts 2017.

Herefter besvarede revisor, dirigenten og bestyrelsen få spørgsmål fra forsamlingen.

Revisor gennemgik andelsværdiberegningen, der er beregnet efter valuarvurdering pr. 31. december 2015 kr. 266.000.000. Andelsværdien, som indstillet af bestyrelsen, udgør kr. 293,7682 pr. fordelingstal efter hensættelser kr. 4.784.025, som en "buffer" til større vedligeholdelsesarbejder.

Herefter satte dirigenten årsrapporten for 2015 samt andelsværdien på kr. 293,7682 pr. fordelingstal til afstemning. **Årsrapport for 2015 samt Andelsværdi kr. 293,7682 pr. fordelingstal blev vedtaget.**

Andelsværdien beregnet til kr. 237,2054 pr. fordelingstal kom ikke til afstemning.

Gennemgang af foreningens finansiering.

Dirigenten oplyste, at bestyrelsen har hjemmel til at foretage ændringer i foreningens eksisterende lån. Bestyrelsen har dog besluttet, at de vil orientere generalforsamlingen om deres overvejelser, hvorfor rådgivere fra Nykredit er inviteret til en gennemgang af foreningens finansiering.

Morten Blicher orienterede om foreningens finansiering og meddelte blandt andet, at afdragsfriheden på lånet, opr. kr. 14.935.000, udløber den 31. marts 2017, hvorefter der er følgende muligheder:

Forlængelse af afdragsfriheden til den 30. september 2027 ved omlægning af lånet inden ophør af afdragsfriheden eller omlægning af lånet i forbindelse med refinansiering pr. 1. januar 2018. Afdrag i perioden 31. marts 2017 – 31. december 2017 udgør ca. kr. 549.000 og i år 2018 ca. kr. 728.000.

Herefter besvarede Morten Blicher spørgsmål fra forsamlingen.

Efter lidt debat konstaterede dirigenten, at der var opbakning i forsamlingen til, at bestyrelsen

arbejder videre med forlængelse af afdragsfriheden til 30. september 2027.

Vedrørende dagsordenens punkt 4:

Peter Kofoed Larsen gennemgik det af bestyrelsen i samråd med administrationen udarbejdede driftsbudgettet for 2016.

Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 0,7 % pr. 1. august 2016. Denne stigning blev tidligere vedtaget på generalforsamlingen afholdt i foråret 2008 til finansiering af tagprojektet.

Formanden oplyste, at forøgelse af foreningsudgifterne blandt andet er til afholdelse af foreningens sommerfest i forbindelse med foreningens 30 års jubilæum.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2016 til afstemning. Driftsbudgettet for 2016 blev vedtaget.

Vedrørende dagsordenens punkt 5:

Dirigenten meddelte, at forslag 5.1, 5.2 og 5.3 vedrørende tilføjelse til vedtægterne var foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling afholdt den 23. april 2015.

5.1) Genfremsættelse af bestyrelsens forslag om tilføjelse til vedtægternes § 17, 2. afsnit sidste punktum.

Nuværende formulering:

”Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelboligbogen, 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.

For forslaget stemte mere end 2/3 af de fremmødte. Forslaget blev endeligt vedtaget.

5.2) Genfremsættelse af bestyrelsens forslag til 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.*”

Forslaget blev kort debatteret, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget.

5.3) Genfremsættelse af forslag fra Jacob Bjerregaard om tilføjelse til vedtægternes § 25 1. 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.”

Forslaget blev endeligt vedtaget.

5.4) Bestyrelsen forslag til fortsættelse af afdragsfrihed på lån, opr. 14.935.000 indtil udløb.

Dirigenten meddelte, at bestyrelsen har fået mandat. Se dagsordenens pkt. 3.

5.5 a-h) Bestyrelsen forslag til istandsættelse af trapper og trappeopgange.

Forslag a-h samt budgetforslag 1 – 4 er vedhæftet nærværende referat.

a) Formanden motiverede forslaget og nævnte blandt andet, at hensigten er at køkkentrapperne

tages, som 1. etape 1 år 2016. Når arbejderne på køkkentrapperne er afsluttet vil arbejderne på hovedtrapperne blive igangsat.

En andelshaver påpegede, at honorar til teknisk rådgivning, kr. 106.000, ikke var medregnet i budget 2 og 3, hvortil blev oplyst, at dette var en fejl.

Dirigenten satte forslag a til afstemning. Forslaget blev vedtaget, hvorefter **istandsættelse af trapperne vil blive i gang sat.**

b) Trinene bliver repareret eller linoleum pålægges trinene på køkkentrapperne.

Formanden motiverede forslaget, hvorefter forslaget blev sat til afstemning. 13 andelshavere stemte for linoleum fra stueplan til 2. sals trapperepos. Flertal af forsamlingen stemte for **reparation af de nuværende trappetrin på køkkentrapperne.** Reparation af trinene blev vedtaget.

c) Trinene bliver repareret eller linoleum pålægges trinene på hovedtrapperne.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. 6 andelshavere stemte for linoleum og et flertal stemte for **reparation af de nuværende trappetrin på hovedtrapperne.** Reparation af trinene blev vedtaget.

d) Malerbehandling af trin, stødtrin og vanger m.v. i farver som nuværende både på køkken- og hovedtrapper.

Efter lidt debat satte dirigenten følgende til afstemning: Skal den oprindelige farve af trapperne bevares. 36 andelshavere stemte for forslaget, hvorefter det blev vedtaget at **farverne bevares på køkken- og hovedtrapper.**

e) **Væggene** på hovedtrapperne foreslås pletspartlet og malet med andre farver til Joakims Larsens Vej og Dalgas Boulevard. Farvevalg tages op på næste ordinære generalforsamling.

Det blev forespurgt, hvorfor der ikke var medtaget maling af døre og karme. Hertil oplyste bestyrelsen, at dette var en forglemmelse, og vil selvfølgelig blive medtaget i projektet.

Efter lidt yderligere debat var der i forsamlingen flertal for at alle hovedtrapperne blev holdt i **samme farver**, når blot den gamle stil af hovedtrapperne bliver bevaret, hvilket blev vedtaget.

Der opstod lidt debat om der skulle nedsættes til farveudvalgt. Et flertal af forsamlingen gav udtryk for at overlade dette til bestyrelsen.

f) **Terrazzo** i indgangspartier reparerer og poleres.

Forslaget blev vedtaget.

g) Bestyrelsen **bemyndiges** til at indhente tilbud på de vedtagne arbejder inkl. teknisk

rådgivning og heraf vælge de tilbud, som samlet set vurderes bedst, hvorpå arbejderne iværksættes.

Forslaget blev vedtaget.

h) **Arbejderne finansieres** ved træk på foreningens likvide midler reserveret til renoveringsprojekter, jf. årsregnskabets note 11.

Forslaget blev vedtaget.

5.6 +7) Forslag fra Else & Otto Tingleff.

”Bestyrelsen fremlægger hvert år **investeringsoverslag** til fremtidige **investeringer/større vedligeholdelsesarbejder for en 5 årig periode.**

Forslaget offentliggøres inden 1. januar og fremlægges på efterfølgende generalforsamling til orientering.

Planen vedligeholdes løbende med tilføjelse af nyt år, regulering af afsluttede projekter og nye projekter.

Igangsættelse af de enkelte projekter sker ud fra gældende regler og bemyndigelser.

Såfremt det er nødvendigt med professionel bistand for økonomisk overslag bemyndiges bestyrelsen til at anvende midler til dette, som de anser for forsvarligt”

Otto Tingleff motiverede forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

”Det foreslås at generalforsamlingens beslutning om at **retablere beplantning langs facaden på General Bahnsøns Vej** stilles i bero og **tages med i forslag til samlede investeringer/vedligeholdelsesarbejder.**”

Det blev nævnt, at størstedelen af haverne ejes af Kommunen. Bestyrelsen oplyste, at de har en plan, hvor foreningens haveareal fremgår, og Kommunen har meddelt, at det er foreningen der har vedligeholdelsespligten af havearealerne.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

5.8) Forslag fra Steen Laursen om snefang på taget samt tegning af ansvarsforsikring.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Steen Laursen motiverede forslaget.

Bestyrelsen meddelte, at foreningen har en ansvarsforsikring. Etablering af snefang på hele

ejendommens tag kan måske koste ca. 2. millioner.

Bestyrelsen meddelte, at afspærring af fortovet – ved større snefald og lignende – er taget til efterretning.

5.9) Forslag fra Erik Theilgaard om rengøring af elevatorkabinerne.

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Erik Theilgaard motiverede forslaget og meddelte blandt andet, at ved sidste års generalforsamling blev det besluttet af iværksætte en tiltrængt rengøring af kabinerne.

Det blev oplyst, at rengøringen nu var udført, hvorefter forslaget ikke kom til afstemning.

Steen Andreasen havde fremsat 12 forslag.

5.10) Steen Andreasens forslag om at skraldebøtter rengøres mindst 4 gange årligt.

Bestyrelsen meddelte, at de har indgået aftale om at skraldecontainerne bliver rengjort om foråret og efteråret.

Forslaget kom ikke til afstemning.

Herefter trak Steen Andreasen sine 11 øvrige forslag tilbage.

Vedrørende dagsordenens punkt 6:

Dirigenten meddelte, at der fra Erik Theilgaard var stillet et mistillidsvotum overfor formand, Jacob Bjerregaard, som skulle behandles under punkt 6, valg til bestyrelsen.

Dirigenten oplæste mistillidsvotummet, og satte dette til skriftlig afstemning.

5 andelshavere stemte for et mistillidsvotum, 2 andelshavere stemte blankt, og resten af forsamlingen stemte imod et mistillidsvotum overfor formanden.

Herefter oplyste dirigenten, at der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer. 2 medlemmer for 2 år og 1 medlem for 1 år, da Lene Eriksen var udtrådt af bestyrelsen.

Karin Eg oplyste, at hun ikke var villig til genvalg.

Claus Svanholm oplyste, at han var villig til genvalg.

Nyt medlem skulle vælges i stedet for Karin Eg og Lene Eriksen, som var udtrådt. Otto Tingleff og Magnus Olsen var villige til at opstille til de ledige bestyrelsesposter.

Claus Svanholm blev genvalgt og Otto Tingleff blev valgt. Begge for en 2-årig periode. Magnus Olsen blev valgt for 1 år.

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

Anders Duelund Nielsen blev foreslået. Han var villig til at opstille, som suppleant. Anders Duelund Nielsen blev valgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Jacob Bjerregaard	(På valg i år 2017)
Bestyrelsesmedlemmer:	Claus Svanholm	(På valg i år 2018)
	Otto Tingleff	(på valg i år 2018)
	Bettina Holm	(På valg i år 2017)
	Magnus Olsen	(På valg i år 2017)
Suppleanter:	Anders Højmann	(På valg i år 2017)
	Henrik Løndal	(På valg i år 2017)
	Anders Duelund Nielsen	(På valg i år 2018)

Vedrørende dagsordenens punkt 7:

Dirigenten meddelte, at **administrator**, Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S, var villig til genvalg. Bestyrelsen anbefalede, at samarbejdet med SWE fortsætter.

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

Revisionsfirmaet Albjerg, var villige til valg.

Herefter blev Albjerg Revision og Rådgivning, Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby, valgt.

Vedrørende dagsordenens punkt 8:

En andelshaver forespurgte om bestyrelsen havde fået bevilling til indkøb af festtelt. Bestyrelsen oplyste, at der ikke skulle indhentes bevilling for indkøb/opsætning af festtelt.

En andelshaver fremlagde nogle fotos – af ukendt oprindelse - foran bestyrelsen, og spurgte om bestyrelsen var bekendt med disse forhold.

Der opstod en temmelig livlig diskussion, hvor nogle andelshavere udtrykte deres utilfredshed mod 3 personers, som var til stede på generalforsamlingen, over deres opførsel/chikane mod bestyrelsen.

Herefter hævdede dirigenten erklærede generalforsamlingen kl. 21:50.

Som dirigent:

Michael Tarding

Som referent:

Winnie Hongaard

I bestyrelsen:

Jacob Bjerregaard

Claus Svanholm

Otto Tingleff

Bettina Holm

Magnus Ojser

Bestyrelsen fremsætter forslag til Generalforsamlingen 2016 om:

1. at fortsætte afdragsfrihed på lån på kr. 14.935.000 indtil udløb i 2037

Nykredit vil deltage på Generalforsamlingen for at vise og forklare muligheder vedrørende ovenstående lån og stå til rådighed for spørgsmål herom.

2. at fastsætte rækkefølge, princip og omfang for istandsættelse af trapper og trappeopgange, idet der stemmes om følgende pkt.:

- a. Bestyrelsen foreslår igangsættelse i 2016 af Køkkentrapper, i 2017 af Hovedtrapper
Køkkentrapper afsluttes førend hovedtrapper påbegyndes eller omvendt
- b. Valg af princip for køkkentrappe
træ eller linoleum (der stemmes om der skal bruges linoleum)?
hvis ja til linoleum: ønskes linoleum til repos 2. sal eller til top?
- c. Valg af princip for hovedtrapper:
træ eller linoleum (der stemmes om der skal bruges linoleum)?
hvis ja til linoleum: ønskes linoleum til repos 2. sal eller til top?
- d. Bestyrelsen foreslår i tilknytning til ovenstående malerbehandling af trin, stødtrin og vanger i farver som for nuværende, både køkken- og hovedtrapper
- e. Vægge på hovedtrapper foreslås pletspartlet og malet med andre farver til Joakim Larsens Vej og Dalgas Boulevard. Farver indstilles valgt på næste ordinære generalforsamling
- f. Terrazzo i indgangspartier repareres og poleres
- g. Bestyrelsen bemyndiges til at indhente tilbud på de vedtagne arbejder inklusive teknisk rådgivning og heraf vælge de tilbud, som samlet set vurderes bedst, hvorpå arbejdet kan iværksættes
- h. Arbejderne finansieres ved træk på Likvide midler reserveret til renoveringsprojekter jf. regnskabet note 11

Der henvises til vedlagte Budget for trapper udarbejdet af fa. Abildhaug.

Det er oplyst, at vælges en løsning med at slibe/male trapper frem for linoleum forventes det ikke dyrere.

Det er oplyst, at såfremt vægge ønskes malet og der konstateres bly i den gamle maling, vil det fordyre arbejdet.

A/B Solholm

Juli 2015

Med baggrund i et ønske fra foreningen om at istandsætte hovedtrapperne og bitrapperne, har vi udarbejdet budgetter for istandsættelse af trapperne. Ejendommen har 13 hovedtrapper og 14 bitrapper.

Der opstilles 4 budgetter, da foreningen har ønske om overblik over forskellige muligheder i forbindelse med istandsættelse.

Det er et ønske at istandsætte trin med linoleum fra stuen til og med repos på 2. sal. Fra 2. sal og til 4. sal males trinene.

I budget nr. 1 lægges linoleum fra stuen til repos på 2. sal og de resterende trin males på hovedtrapper. Der findes trapper af varierende stand, nogle trapper vil måske ikke have behov for at få lagt linoleum, mens andre er meget slidte og har brug for beskyttelse. I budgettet er der medtaget ens behandlinger af samtlige trapper.

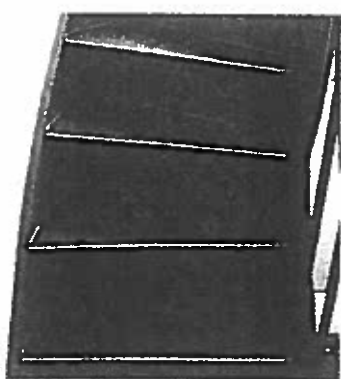
I forbindelse med udarbejdelse af et projekt og tilbudsindhentning, vil det være muligt at variere behandlingen af trapperne. Budgettet er overordnet og er ikke udarbejdet i detaljer for hver trappe.

I budget nr. 1 medtages derudover reparation af terrazzo i indgangsreposer. Hvor der er revner i terrazzoen udbedres disse, dertil poleres terrazzoen i alle opgange. Bærejern udskiftes ikke. Det er vigtigt at udbedre revner i terrazzo, da vand kan trænge ned i konstruktionen og forårsage korrosion (rust) af bærejernet.

I budget nr. 2 medtages malerbehandling af vægge på hovedtrapper. Væggene fremstår generelt i pæn stand med mindre skader. Det vurderes, at væggene kan plet spartles og malerbehandles med et pænt resultat til følge.

I budget nr. 3 medtages at der opsættes filt på væggene inden de malerbehandles på hovedtrapper. Derudover malerbehandles underside løb og lofter.

I budget nr. 4 budgetteres med linoleum på bitrapper fra kælder/stuen til og med repos på 2. sal. Der er allerede nogle trapper der i dag har linoleum fra indgangsrepos til kælder.



*Princip for
trin med
linoleum.*



*Princip for
malede trin.*

Med baggrund i denne beskrivelse af hoved- og bitrapper kan der opstilles efterfølgende 4 budgetter for levering og montering af linoleum og malerbehandling af trapperne.

Der er i budgetterne taget udgangspunkt i der malerbehandles i farver som eksisterende. Ønskes der farveskift må det forventes at det kræver en ekstra behandling, særligt da farvene generelt er mørkere. Der er i budgettet ikke taget højde for eventuel forekomst af bly i malingen.

Alle budgetter er ekskl. finansiering og administration.



BUDGET 1

Levering og montering linoleum stuen til repos 2. sal - hovedtrapper

Levering og montering af linoleum stuen- repos 2. sal (inkl. udskift. af trinforkant.)	412.000
Malerbehandling af trin, stødtrin og vanger	300.000
Reparation og polering af terrazzo i indgangsrepos (medregnet 8 reparationer)	144.000
Byggeplads	40.000
Håndværkerudgifter	896.000
Uforudsete udgifter 10 %	89.600
Teknisk rådgivning fast honorar	106.000
I alt	1.091.600
Moms	272.900
Samlede byggeomkostninger	1.364.500

BUDGET 2

Malerbehandling af vægge - hovedtrapper

Budget 1	896.000
Malerbehandling af vægge inkl. pletspartling	260.000
Malerbehandling af 6 elevatorstole (lakering)	36.000
Merpris på byggeplads	10.000
Håndværkerudgifter	1.202.000
Uforudsete udgifter 10 %	120.200
Merpris på teknisk rådgivning	37.000
I alt	1.359.200
Moms	339.800
Samlede byggeomkostninger	1.699.000

BUDGET 3

Malerbehandling af vægge inkl. filt og malerbehandling af lofter - hovedtrapper

Budget 2	1.202.000
Merpris på malerbehandling af vægge med opsætning af filt	105.000
Malerbehandling af lofter	90.000
Merpris på byggeplads	10.000
Håndværkerudgifter	1.407.000
Uforudsete udgifter 10 %	140.700
Merpris på teknisk rådgivning	25.000
I alt	1.572.700
Moms	393.175
Samlede byggeomkostninger	1.965.875

BUDGET 4

Levering og montering linoleum stuen til repos 2. sal - bitrapper

Levering og montering af linoleum stuen- repos 2. sal (inkl. udskift. af trinforkant.)	315.000
Malerbehandling af trin, stødtrin og vanger	225.000
Merpris på byggeplads - forudsat bitrapper udføres ifm. et af ovenstående budgetter	10.000
Håndværkerudgifter	550.000
Uforudsete udgifter 10 %	55.000
Merpris på teknisk rådgivning- forudsat bitrapper udføres ifm. et af ovenstående budgetter	65.000
I alt	670.000
Moms	167.500
Samlede byggeomkostninger	837.500

Frederiksberg den 6. april 2016

Forslag til generalforsamlingen den 18. april.

1. Der etableres snefang på taget i Solholm.
2. Der tegnes en ansvarsforsikring for nedfaldne genstande fra taget.

Begrundelsen er at ved storm og snefald, ved kraftig snefald, vil sneen glide af taget med store ødelæggelser og fare for personer.

Den 22. november blev der beskadiget 20 biler på Joakim Larsens Vej.

Der blev ikke afspærret, som det kræver når noget falder ned fra taget, 1 person var centimeter fra at blive ramt af 5-600 kilo sne.

Steen Laursen

Glahns Allè 33 1,th.

**Andelsboligforeningen SOLHOLM.
Ordinær generalforsamling den 18. april 2016.**

Forslag vedr. elevatorrenovering vedtaget på generalforsamlingen 23. april 2015.

-----O-----

Referent: Erik Theilgaard. der bor Dalgas B.. 13, 2.tv. - med sin kone Aase Riis på 91 år og jeg selv 93 år - og vi har boet i SOLHOLM de sidste 16 år.

Emne: Genfremsætning af forslag til elevatorkabiners renovering.

*Ved sidste års generalforsamling den 23. april foreslog vi en tiltrængt renovering af vor ejendoms elevatorer, der resulterede i at elevatorkabinerne skulle rengøres. Et citat fra referatet af forsamlingen, underskrevet af bestyrelsen, lyder således: **Det blev dog vedtaget omgående, at iværksætte en tiltrængt rengøring af kabinerne.***

Ved brev til bestyrelsen den 27. juli - 3 mdr. senere efterlyser vi rengøringen.

Svar fra bestyrelsen 2. august v/Jacob Bjerregaard.

*Citat: **Kunne vi måske aftale et møde for at forventningsafstemme, da vi sandelig har talt om elevatorrengøring, men ikke har set os afklaret om omfanget.***

Møde afholdt på foreningskontoret 4. august med Jacob Bjerregaard, hvor min kone fortalte B.J. hvordan man gør rent. En spand sæbevand en afsæbningsbørste og eftervaskning med rent vand vil virke. Et rengøringsfirma vil kunne klare opgaven.

I brev af 30.sept.- 5 mdr. efter generalforsamlingen - efterlyser vi igen rengøringen.

Svar fra bestyrelse 5. okt. v/Jacob Bjerregaard.

*Citat: **Og siden hen har vi talt nærmere om hvad der skulle ske.***

Og naturligvis ønskede vi pris på arbejdet inkl. nogle opklarende drøftelser med KONE inden vi sætter noget i gang.

Forventelig sker det i ugen 5-9. okt. altså i løbet af disse dage.

I de følgende måneder sker der ingen rengøring af elevatorkabinerne, så vi sender derfor endnu et brev dateret 23.januar 2016 (9 mdr. efter generalforsamlingen), hvori vi giver udtryk for skuffelse over den langsommelighed sagen behandles med, og vi afkræver nu en dato for rengøringens udførelse.

fortsætter side 2

Svar fra bestyrelsen 9. marts 2016 v/ Jacob Bjerregaard (7 uger efter vort brev)

***Citat: Efter vor samtale på foreningskontoret beså hele bestyrelsen alle elevatorer og konkluderede, at der var behov for rengøring af elevatorstole udvendigt i tillæg til den løbende vask af gulve m.v. og vor vurdering var, rengøringen i øvrigt er på acceptabelt niveau.
Der er foretaget rengøring udvendigt i oktober måned sidste år.***

-----o-----

Det er med meget stor undren, at læse ovenstående skrivelse fra Jacob Bjerregaard, hvori skrives at hele bestyrelsen nu har konkluderet at elevatorstole m. v. **udvendig** har behov for rengøring.

Dette har jo været kendt længe, idet man allerede på sidste års generalforsamling indgående drøftede dette problem og vedtog, at udsætte en rengøring til udførelse samtidig med den kommende renovering af trappeopgangene, da man ellers ville komme til at udføre arbejdet to gange. (jvf. referatet fra generalforsamlingen)

En trapperenovering kan ikke undgå at støve og svine, hvilket der i øvrigt også blev gjort opmærksom på i vort indlæg ved generalforsamlingen sidste år.

Nu har man altså brugt gode penge til et unødigt stykke arbejde.

Ovenstående udsættelse var i øvrigt årsag til at man kun vedtog rengøring af elevatorstolene indvendig, altså kabinerne som endnu ikke har fået en hovedrengøring.

Vi finder at det nu er nødvendigt at henlede bestyrelsens opmærksomhed på ejendommen SOLHOLM's vedtægter § 28 stk.1, der pålægger en bestyrelse at bringe en generalforsamlings beslutninger til udførelse.

Det foreslås at der foretages en tiltrængt hovedrengøring af elevatorkabinerne.

Erik Theilgaard

4. april 2016.

