

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**  
**Store Kongensgade 24 B,**  
**1264 København K**  
13052013 713 /wh

## **R E F E R A T**

af ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm** torsdag den 25. april 2013 kl. 19.00.

Generalforsamlingen afholdtes i Lindevang Kirkens Menighedssal, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg,

med følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2012 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 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 for en 2 årig periode.

Leif Bjørn, Ole Olesen og Jacob Bjerregaard er på valg. Alle er villige til genvalg.

Peter Demant ønsker at udtræde af bestyrelsen, hvorefter 1 bestyrelsesmedlem skal vælges for 1 år. Claus Svanholm, suppleant, ønsker at opstille.

**Suppleanter:** Stine Magnusson er på valg for en 2 årig periode. Hun er ikke villig til genvalg.

Såfremt Claus Svanholm vælges, som bestyrelsesmedlem, skal der vælges 1 suppleant for en 1 år.

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

### **Til stede:**

Ud over 62 andelshavere, heraf 23 repræsenteret ved fuldmagt, deltog statsaut. revisor Lars Rasmussen fra revisionsfirmaet Ernst & Young, direktør Michael Tarding og Winnie Høngaard fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

### **Ad dagsordenens punkt 1:**

Formanden, Leif Bjørn, 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 10. april 2013. 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 62 andele, heraf 23 ifølge fuldmagt.

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

Dog bemærkede dirigenten, at generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig, hvad angik endelig vedtagelse af de indkomne forslag om ændring/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 forslagene. Forslagene kan dog behandles og vedtages foreløbigt på denne generalforsamling med 2/3 majoritet af de repræsenterede medlemmer. Endelig vedtagelse kræver herefter, at forslagene genfremsættes på en senere generalforsamling hvor 2/3 af de repræsenterede medlemmer stemmer for forslagene.

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

### **Ad dagsordenens punkt 2:**

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

”Ejendommens vedligeholdelse:

1. Vi har fået nye hoved- og køkkendøre. Hoveddørene blev behandlet mod graffiti. Som bekendt har behandlingen ikke den forventede effekt. Vi forhandler med leverandøren og forventer, at de beskadigede dørdele bliver udskiftet.
2. I forbindelse med udskiftning af indgangsdøre blev låsesystemet udskiftet med elektronisk adgangskontrol.
3. Afhøvling af hovedtrapper dette er ikke blevet udført, da vi i bestyrelsen ønsker en nøjere vurdering af hvad der er bedst afhøvling og lakering eller pålægning af linoleum. Endvidere skal der tages hensyn til hvor mange trappetrin der er så nedslidte, at de skal udskiftes. Prisen for udskiftning er ca. Kr. 2.000 inkl. pr. trin.

Hertil kommer at de afhøvede trapper kræver mere vedligeholdelse i fremtiden, bl.a. lakering hvert andet år.

4. Udskiftning af vinduer på hoved- og køkkentrapper vi havde besvær med, at finde en leverandør med den rigtige pris. Vi modtog priser fra tre tømrervirksomheder 1.171.062,50, 1.075.018,75, 851.850,00 og besluttede os for det billigste. Men da vi hentede virksomhedens regnskab i erhvervsstyrelsen, viste det sig at selskabets revisor havde taget forbehold for going concern, hvorfor vi fandt det bedst at finde en anden leverandør. Det tog lidt tid men bestemte os for et tilbud på kr. 855.500,00.
5. Udskiftning af punkterede termoruder med energiruder. Her undersøgte vi priserne fra forskellige glarmester virksomheder. Med det resultat at vi fandt en ny leverandør, der var væsentlig billigere end den tidligere brugte glarmestervirksomhed. Den tidligere leverandør tilbød store ruder til kr. 1.330,00 hvorimod den ny leverandør tilbød dem til 618,00.
6. Antenneanlæg flere andelshavere har beklaget sig over leverandøren af TV signaler. Der er indgået kontrakt med TDC over en 5-årig periode, denne kan nu opsiges. Derfor har vi undersøgt markedet. På Dalgas Boulevard har Comx nedgravet lysleder kabel, hvorfor vi har fundet det naturligt, at få tilbud derfra.
7. Varmemåler service vi har hidtil anvendt ISTA, der tilbød opsætning af nye elektroniske varmemålere. Hvilket gør at den årlige aflæsning kan ske uden adgang til den enkelte bolig. Der ville ingen prisreduktion være på den fremtidige aflæsning. Derfor undersøgte vi markedet og fandt en ny leverandør. Det bedste tilbud fik vi fra Brunata.

Vi har i bestyrelsen besluttet, at der kun skal udføres én renoveringsopgave af gangen. Derfor tager det nogen tid før alle opgaver er løst.

Endelig er det lykkedes at få foreningens hjemmeside op og stå.  
Find den på "AB-SOLHOLM.dk" kommentarer ønskes.

Vi har i det forgangne år haft et særdeles godt samarbejde i bestyrelsen."

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

På forespørgsel meddelte formanden, at der fortsat er reserveret beløb til renoveringen af hovedtrapper. Med hensyn til renovering af køkkentrapperne skal der indhentes flere tilbud.

**Beretningen blev herefter taget til efterretning.**

### **Ad dagsordenens punkt 3:**

Lars Rasmussen gennemgik årsregnskabet for 2012.

Han meddelte, at der er beregnet en merrente for gennemsnitlig rentetrappeswaprente på kr. 213.000 i forhold til den version af årsrapporten, der var udsendt til andelshaverne. Rentetrappen er efterfølgende anført i noten til prioritetsgælden, og har ikke betydning for egenkapitalen eller andelsværdien.

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

Herefter besvarede revisor spørgsmål fra forsamlingen.

Dirigenten satte herefter årsregnskabet til godkendelse. **Årsregnskabet for 2012 blev godkendt.**

Lars Rasmussen gennemgik andelsværdiberegningerne.

Revisor oplyste, at andelsværdien både er beregnet efter den offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 kr. 227.000.000 samt efter valuarvurdering pr. 31. december 2012 kr. 262.000.000.

Andelsværdi pr. fordelingstal beregnet efter den offentlige vurdering	kr. 246,3132
Andelsværdi pr. fordelingstal beregnet efter valuarvurderingen	kr. 297,0746

Herefter satte dirigenten andelsværdien på kr. 297,0746 pr. fordelingstal til afstemning. **Andelsværdi kr. 297,0746 pr. fordelingstal blev vedtaget.** Andelsværdien på kr. 246,3132 kom herefter ikke til afstemning.

### **Ad dagsordenens punkt 4:**

Lars Rasmussen gennemgik det af bestyrelsen i samråd med administrationen udarbejdede **driftsbudgettet for 2013.**

Der var i budgettet indregnet en boligafgiftsstigning på 0,7 % pr. 1. august 2013. Denne stigning blev vedtaget på generalforsamlingen afholdt i foråret 2008 til finansiering af tagprojektet.

På forespørgsel til udgiften kr. 495.000 til viceværterløn m.v. blev det meddelt, at denne forventes at blive lavere end budgetteret, idet viceværter har fået udbetalt for meget i pension. Administrator er ved at undersøge viceværterens pensionsforhold.

Herefter satte dirigenten driftsbudgettet for 2013 til afstemning. **Driftsbudgettet for 2013 blev vedtaget.**

### **Ad dagsordenens punkt 5:**

Der var indkommet 20 forslag til behandling heraf 12 forslag fra bestyrelsen.

#### **Forslag 1. Bestyrelsens forslag til opsætning af røgalarmer:**

”Forsikringsselskabet anbefaler, at der bliver opsat røgalarmer på loftet for at forebygge evt. brand i tagkonstruktionen – jf. branden i Valby sidste år. Den samlede udgift for foreningen forventes at blive 93.000 kr. inkl. moms.”

Formanden motiverede forslaget, og meddelte bl.a. at der bliver opsat elektroniske alarmer. Alarmen vil gå via flere forskellige telefoner.

Det blev forespurgt, hvorfor alarmen ikke går direkte til alarmcentralen.

Efter lidt debat blev det oplyst, at proceduren for alarmsystemet senere vil blive omdelt.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev vedtaget.

#### **Forslag 2. Bestyrelsens forslag til afretning af legeplads + sten, stabil grus og kunstgræs.**

”Vi har fået henvendelse fra flere beboere om kunstgræs. Da der er udfordring med, at der bliver slæbt grus ind på trapperne og disse derved bliver ødelagt, foreslås det at lægge kunstgræs i stedet. De samlede udgifter for foreningen forventes at blive:

I Kunstgræs på fodboldbanen: 50.000 kr. inkl. moms  
II Gummibelægning på legeplads: 200.000 kr. inkl. moms.”

Formanden motiverede forslaget.

Det blev meddelt, at salt, som strøs i gården om vinteren, også beskadiger trapperne, og kunstgræs kan forvolde store skader ved fald.

Efter lidt debat om der skulle lægges kunstgræs eller gummibelægning på legepladser satte dirigenten følgende til afstemning:

”Skal der kunstgræs på boldbanen til kr. 50.000 inkl. moms.”

Forslaget blev forkastet.

”Skal der gummibelægning på legepladsen til kr. 200.000 inkl. moms.”

Forslaget blev forkastet.

#### **Forslag 3. Forslag fra bestyrelsen vedrørende udskiftning/reparation af trappesten.**

”Flere af vores trappesten ind mod gården er gået i stykker, derfor forslår bestyrelsen, at vi

udskifter alle disse og erstatter dem med granitsten, som er mere holdbare. De samlede udgifter for foreningen forventes at blive 100.000 kr. inkl. moms”

Formanden motiverede bestyrelsens forslag, og oplyste blandt andet at cementen på den nuværende trappesten smulder vær, og en reparation med cement koster ca. kr. 15.000. Granitsten var at anbefale.

En andelshaver oplyste, at der p.t. er 3 trappesten, der er i stykker, og disse kunne repareres så de kommer til at ligne de andre trappetrin.

Herefter trak bestyrelsen forslaget.

#### **Forslag 4. Forslag fra bestyrelsen om slibning af bagtrapper (køkkentrapper), lakering og opsætning af lister.**

”Vores bagtrapper er blevet meget slidte grundet at der bliver slæbt grus ind fra legepladsen. Bestyrelsen foreslår derfor at bagtrapperne slibes, lakeres og at der opsættes lister. Den samlede udgift for foreningen forventes at blive 1.000.000 kr. inkl. moms.”

Dirigenten anbefalede, at **forslag 20** fra Steen Andreasen vedrørende lakering af køkkentrapper til 4. sal også blev behandlet under nærværende punkt.

Forsamlingen var enig i anbefalingen.

Forslag fra Steen Andreasen er vedhæftet nærværende referat.

Formanden motiverede bestyrelsens forslag, og oplyste blandt andet, at viceværten kan ikke – som i gamle dage - lakere trapperne.

Samtidig oplyste formanden, at forslaget fra Steen Andreasen ikke indeholder slibning af trapperne, hvortil Steen Andreasen meddelte, at det var blevet ham oplyst, at arbejdet kunne udføres uden afslibning.

Efter en del debat henstillede en andelshaver, at bestyrelsen fik indhentet et samlet tilbud på en total istandsættelse af både hoved- og køkkentrapper.

Formanden meddelte, at de ville undersøge projektet nærmere.

Herefter trak Steen Andreasen og bestyrelsen deres forslag. Endvidere trak Ulla & Birger Jensen deres **forslag 15** om istandsættelse af hele hovedtrapperummet.

#### **Forsalg 5. Forslag fra bestyrelsen om lys over hoveddøre.**

”Renovering af nuværende ”ulovlig” installation bag eksisterende nummer lys. 100.000 kr. inkl. moms”

Formanden motiverede forslaget, og oplysten at foreningens elektriker har meddelt, at den nuværende installation er ulovlig.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag 6. Forslag fra bestyrelsen til ændring af vasketiden om søndagen.**

”Bestyrelsen foreslår, at vasketiden ændres således, at man kan vaske fra 07:00 – 22:00 i det store vaskeri hele ugen og fra kl. 07:00 – 21:00 i det lille vaskeri hele ugen.”

Formanden motiverede forslaget og orienterede om, at ændringen allerede var foretaget. Dog skulle ændringen også vedtages på en generalforsamling.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev vedtaget.

#### **Forslag 7. Forslag fra bestyrelsen om indmeldelse i ABF.**

”Indmeldelse i ABF – 20.000 kr. pr. år for hele ejendommen. Foreningen kan have brug for mulighed for kurser eller anden rådgivning.”

Formanden motiverede forslaget og meddelte, at ABF afholder flere forskellige kurser, som der kunne have interesse for bestyrelsen, og andre. Bliver foreningen medlem af ABF er honoraret for deltagelse i kursus billigere end, hvis man ikke er medlem.

Forslaget blev vedtaget.

#### **Forslag 8. Forslag fra bestyrelsen om ikke at anvende valuarvurdering.**

”Bestyrelsen foreslår, at man ikke fremover får udarbejdet valuarvurdering.”

Dirigenten anbefalede, at forslag 13 fra Morten Bach og forslag 14 fra Ulla & Birger Jensen vedrørende anvendelse af valuarvurdering ligeledes blev behandlet under nærværende punkt.

Forsamlingen var enig i anbefalingen.

Forslag fra 13 og 14 er vedhæftet nærværende referat.

Formanden motiverede bestyrelsens forslag og oplyste, at det kun er de andelshavere, som ønsker at fraflytte foreningen, der får glæde af en højere andelsværdi. Den offentlige vurdering svarer til markedsværdien, og mange andelshavere sælger i dag deres andel under andelsværdien, når denne er beregnet efter den offentlige vurdering.

Morten Bach oplyste blandt andet, at nogle andelshavere har betalt en højere værdi – end beregningen efter den offentlige vurdering – og disse andelshavere skal ikke ”fanges” i deres nuværende hjem.

Efter en del debat om blandt andet herlighedsværdien satte dirigenten bestyrelsen forslag til afstemning. Bestyrelsens forslag blev forkastet.

Herefter blev forslaget om at foreningen fremover anvender **valuarvurdering** til beregning af

andelsværdien, såfremt valuarvurderingen er højere end den offentlige vurdering, **vedtaget.**

#### **Forslag 9. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes § 16.**

”Vedtægtens § 16 har i dag følgende ordlyd:

I forbindelse med overdragelse af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand på grundlag af en vurdering, foretaget af en af andelsboligforeningens bestyrelse udvalgt vurderingsmand. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal indkalde parterne til besigtigelse og på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter.

Udgiften til vurderingsmand bæres af overdrager.

Sælger skal udlevere dokumentation for, at VVS-installationer og el-installationer er lovlige. Omkostninger betales af sælger. Dokumentationen skal foreligge inden salget igangsættes.”

#### **Foreslås ændret, således at der tilføjes et afsnit om valget af autoriserede installatører. § 16 får herefter følgende ordlyd:**

I forbindelse med overdragelse af en andel fastsættes prisen for forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelt nedslag for mangelfuld vedligeholdelsestilstand på grundlag af en vurdering, foretaget af en af andelsboligforeningens bestyrelse udvalgt vurderingsmand. Vurderingsmanden, der tillige fungerer som voldgiftsmand, skal indkalde parterne til besigtigelse og på grundlag af en opgørelse, udarbejdet af den fraflyttende andelshaver, udarbejde en vurderingsrapport, hvor prisberegningen er specificeret og begrundet. Vurderingsmandens vurdering er endelig og bindende for alle parter.

Udgiften til vurderingsmand bæres af overdrager.

Sælger skal udlevere dokumentation for, at VVS-installationer og el-installationer er lovlige. Omkostninger betales af sælger. Dokumentationen skal foreligge inden salget igangsættes

***VVS- og el-syn skal udføres af de af andelsboligforeningens anviste autoriserede installatører.”***

Jacob Bjerregaard motiverede forslaget og meddelte bl.a., at bestyrelsen udpeger vurderingsmanden, hvorfor bestyrelsen også ønsker at vælge, hvilken håndværker, som er autoriseret, til at foretage VVS- og el-syn i lejlighederne.

En andelshaver meddelte, at han ikke ville tvinges til at benytte de af bestyrelsen udpegede håndværkere, når han selv skulle betale regningen, og håndværkeren skulle have adgang til



hans lejlighed.

Samtidig blev det oplyst, at firmaet Wamberg VVS, som foreningen benytter, den 20. marts 2012 havde mistet sin autorisation. Endvidere meddelte en andelshaver, at han havde haft problemer med Wamberg, og at ham al for dyr, ca. kr. 14.000 for ½ dags arbejde.

Det blev nævnt, at det måske var en ide, at der var flere håndværkere, der var tilknyttet ejendommen.

Jacob Bjerregaard meddelte, at bestyrelsen ønsker en fast håndværker til at udarbejde synene, for bl.a. at undgå fejl ved VVS- og el-syn.

Efter lidt debat satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning. Forslaget blev forkastet.

#### **Forslag 10. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse til vedtægternes § 33 2. afsnit.**

**”Tilføjelse til vedtægternes § 33 2. afsnit om eventuel køb af obligationer.**

Nuværende ordlyd:

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller postgiro. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved underskrift fra administrator. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere skal ske direkte til de nævnte konti, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontiene.

**Foreslås ændret til følgende:**

Bortset fra en mindre kassebeholdning skal foreningens midler indsættes på særskilt konto i et pengeinstitut eller *sættes i obligationer*. Træk på kontoen kan kun foretages ved underskrift fra de tegningsberettigede bestyrelsesmedlemmer i forening eller ved underskrift fra administrator. Alle indbetalinger fra medlemmer og lejere skal ske direkte til de nævnte konti, ligesom også modtagne checks og postanvisninger skal indsættes direkte på kontiene.”

Formanden motiverede forslaget og meddelte blandt andet, at foreningen p.t. næsten ingen renteindtægter har af beløbet, som indestår i banken, og banken garanterer kun for beløbet op til kr. 750.000 af indestående på kontoen. Det er hensigten, at købe kortfristede obligationer, som udbetales, når der skal betales til forbedringsarbejder i foreningen.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning. 4 andelshavere stemte imod, 3 undlod at stemme, og resten af forsamlingen stemte for forslaget, hvorefter forslaget var foreløbigt vedtaget.

#### **Forslag 11. Forslag fra bestyrelsen om at der skal foretages review af årsregnskabet.**

**”Ændring af vedtægternes § 34 1. og 2. afsnit om at der skal foretages review af årsregnskabet i stedet for at årsregnskabet revideres, og der skal ikke fremover føres**

**revisionsprotokol. Endvidere skal regnskabet udarbejdes i overensstemmelse med erhvervsstyrelsens vejledning og ikke blot god regnskabsskik.**

Nuværende ordlyd:

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at revidere årsregnskabet. Revisor skal føre revisionsprotokol. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.”

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med god regnskabsskik og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.”

**Foreslås ændret til følgende:**

Generalforsamlingen vælger en statsautoriseret eller registreret revisor til at foretage review af årsregnskabet. Generalforsamlingen kan til enhver tid afsætte revisor.”

Foreningens årsregnskab skal udarbejdes i overensstemmelse med erhvervsstyrelsens vejledning og underskrives af administrator og hele bestyrelsen. Regnskabsåret er kalenderåret.”

Formanden motiverede forslaget og oplyste blandt andet, at der ikke sker ændring af udseendet på selve regnskabet, som er godkendt af Erhvervs- og selskabsstyrelsen.

Dirigenten blev forespurgt, hvilke erfaringer administrationen har med review af årsregnskabet. Hertil meddelte Michael Tarding, at administrationen ikke har kendskab til foreninger, der kun får foretaget review, og at review af regnskabet indebærer en mindre kontrollen af årsregnskabet, i forhold til en revision.

Der opstod lidt debat om udarbejdelse og kontrol af årsregnskaber, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet.

**Forslag 12. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 35.**

”Sproglig ændring, som følge af ændringsforslag i forslag 11”

Dirigenten meddelte, at forslaget udgår, da forslag 11 blev forkastet.

**Forslag 13 og 14. Forslagene blev behandlet under forslag 8.**

**Forslag 15. Forslaget blev behandlet under forslag 4.**

**Forslag 16. Forslag fra Ulla & Birger Jensen vedrørende legeplads.**

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Birger Jensen trak forslaget tilbage.

### **Forslag 17. Forslag fra Steen Laursen om frit valg af TV udbyder.**

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Steen Laursen motiverede forslaget.

Formanden oplyste, at bestyrelsen har indhentet tilbud fra Comx, som skulle behandles på generalforsamlingen. Desværre havde bestyrelsen offentliggjort sit forslag for sent, hvorfor dirigenten meddelte, at bestyrelsens forslag ikke kunne behandles, jf. foreningens vedtægter.

Det blev oplyst, at foreningen hos YouSee eller andre leverandører også kunne indgå ny aftale om at foreningen kun betaler for "grundpakke", som efterfølgende opkræves hos den enkelte bruger, hvorefter leverandøren opkræver tilvalgte TV-pakker hos den enkelte bruger.

Endvidere blev det nævnt, at man ikke nødvendigvis skal være tilmeldt foreningens nuværende TV-leverandør. Den enkelte andelshaver kan kontakte administrator, som derefter kontakter YouSee for afmelding af anlægget.

Der opstod en livlig debat om TV-leverandører samt TV-pakke valg.

Herefter trak Steen Laursen forslaget tilbage.

### **Forslag 18. 3 forslag fra Steen Andreasen.**

Forslagene er vedhæftet nærværende referat.

#### **18.1 "Alle tilbud over 50.000 skal der hentes to tilbud." Uddrag af forslaget.**

Formanden oplyste, at bestyrelsen ofte indhenter mere end 3 tilbud, og tit vælges det billigst tilbud.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet.

#### **18.2 "Udover vil jeg bede formanden Leif Bjørn redegøre om der er hjemtaget 2 tilbud fra vinduer til gården ....."**

Formanden oplyste at redegørelsen fremgår af bestyrelsens beretning.

#### **18.3 "Endvidere vil jeg opfordre bestyrelsen at gennemgå diverse håndværksarbejder bedre når det er færdigmeldt ....."**

Opfordringen blev taget til efterretning.

### **Forslag 19. Forslag fra Steen Andreasen vedrørende vederlag til bestyrelsen.**

Forslaget er vedhæftet nærværende referat.

Gitte Olesen meddelte blandt andet, at hun ville føle sig forpligtede til bestyrelsesarbejdet, såfremt hun modtog penge for arbejdet.

Bestyrelsen oplyste, at de generelt ikke ønsker vederlag.

Herefter trak Steen Andreasen forslaget tilbage.

**Forslag 20. Forslaget blev behandlet under forslag 4.**

#### **Ad dagsordenens punkt 6:**

Bestyrelsesmedlemmerne Leif Bjørn, Ole Olesen og Jacob Bjerregaard var på valg for en 2-årig periode. Alle 3 var villige til genvalg, og blev genvalgt.

Peter Demant ønskede at udtræde af bestyrelsen, hvorefter der skulle vælges et bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode.

Claus Svanholm ønskede at opstille til den ledige bestyrelsespost. Han blev valgt for en 1-årig periode.

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

Bettina Holm og Per Nielsen blev foreslået. Begge var villige til at opstille til suppleantposterne. Bettina Holm blev valgt for 1 år og Per Nielsen blev valgt for 2 år.

#### **Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:**

##### **Bestyrelsesmedlemmer:**

Gitte Olesen	(På valg i år 2014)
Leif Bjørn	(På valg i år 2015)
Ole Olesen	(På valg i år 2015)
Jacob Bjerregaard	(På valg i år 2015)
Claus Svanholm	(På valg i år 2014)

##### **Suppleanter:**

Karin Eg	(På valg i år 2014)
Bettina Holm	(På valg i år 2014)
Per Nielsen	(På valg i år 2015)

#### **Ad dagsordenens punkt 7:**

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

Leif Bjørn oplyste, at bestyrelsen foreslår genvalg af Sven Westergaards Ejendomsadministration.

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

Revisionsfirmaet Ernst & Young, var på valg.

Leif Bjørn oplyste, at bestyrelsen foreslår genvalg, og giver revisor en chance, trods mangler i årsregnskabet.

Herefter blev Ernst & Young, Tagensvej 86, 2200 København N. genvalgt.

### Ad dagsordenens punkt 8:

En andelshaver henviste til vedligeholdelsesplanen, som var udarbejdet i år 2007, og forespurgte, om ikke bestyrelsen kunne skrive om, hvilke arbejdere der var blevet udført.

Leif Bjørn oplyste, at bestyrelsen ønsker en ny vedligeholdelsesplan udarbejdet, og fra et andet firma, da bestyrelsen ikke var særlig imponeret af A4 arkitekterne.

Det blev fra en andelshaver henstillet, at proceduren ved opslag af andele, som sættes til salg, fremover gik lidt hurtigere.

På forespørgsel meddelte formanden, at de nye døre skulle være graffiti beskyttet.

Endvidere oplyste formanden, at de nye varmemålere fremover kan fjernaflæses.

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

Som dirigent:

  
Michael Tarding

Som referent:


  
Winnie Høngaard

I bestyrelsen:

Leif Bjørn  LIKV DU  
MANGLER.

Gitte Olesen 

Ole Olesen 

Jacob Bjerregaard 

Claus Svanholm 

13

Forslag til generalforsamling 2013 i Solholm.

14 april 2013

Valuarvurdering

Valuarvurdering skal fremover anvendes i Andelsboligforeningen Solholm hvis vurderingen er højere end den offentlige vurdering.



Morten Bach, Glahns Alle 33, sttv

(14)

**Forslag til den ordinære generalforsamlingen i  
Andelsboligforeningen SOLHOLM  
den 25. april 2013**

**Beregning af andelsværdien**

Der er tre forskellige måder at værdiansætte andelsboliger på:

1. Den oprindelige anskaffelsespris. Det gør de færreste.
2. Den offentlige ejendomsvurdering.
3. En valuarvurdering

Den sidste model er langt at foretrække, fordi den giver adgang til at få en højere pris, når den enkelte bolig skal sælges.

Den offentlige ejendomsvurdering udarbejdes af Skat. I den offentlige vurdering er der ikke tillagt forbedringer på renovering af ejendommen!

Den kontante handelsværdi/valuarvurdering: Ejendommens værdi fastsættes, som om det var en udlejningsejendom. Kun valuarer (særligt uddannede ejendoms-mæglere) må foretage denne vurdering. En vurdering gælder i 18 måneder, og foreningen skal selv betale for at få den foretaget.

**Andelskronen.** Værdien af den enkelte andel udtrykkes ved begrebet "andelskrone", som beregnes således:

$$\text{Andelskronen} = \text{ejendommens værdi} + \text{øvrige aktiver} - \text{foreningens gæld.}$$

Siden 2007 er der blevet brugt en stor del af formuen på renoveringsarbejder. Derfor er det uforståeligt, at bestyrelsen foreslår, at man ikke fremover får udarbejdet valuarvurdering. Hvis man følger vurderingen fra Skat vil konsekvensen blive, at andelskronen falder.

Jeg mener det er en forkert beslutning. Renoveringsarbejdet skal tælle med i vurderingen. En privat valuar vil indregne en værdi af udgiften til renovering. Derfor må der stemmes nej til bestyrelsens forslag under punkt 8. Lad os kræve en valuarvurdering.

Med venlig hilsen

Ulla og Birger Jensen  
Joakim Larsens Vej 17

Den 17. april 2013

**Forslag til den ordinære generalforsamlingen i  
Andelsboligforeningen SOLHOLM  
den 25. april 2013**

**Legeplads**

Med henvisning til vedligeholdelsesplanen, blev den nuværende legeplads etableret i 2010. Udgift. Ifølge planen var der afsat et beløb på kr. 100.000, men det færdige resultat endte med at blive på kr. 550.675.! Dengang havde projektet prioritet B, men blev fremrykket af hensyn til vores børn. Minsandten om ikke bestyrelsen efter så kort tid nu foreslår underlaget udskiftet med kunstgræs og gummibelægning til en samlet udgift der forventes at koste foreningen kr. 250.000. inkl. moms. Man må gå ud fra at der er blevet indhentet et par tilbud?

Jeg foreslår at man af hensyn til ejendommens økonomi og andre mere vigtige tiltag, udskyder projektet et par år og der stemmes nej.

Nyt forslag. I anlægget omkring legepladsen der vender mod Glahns Alle, foreslås plantet et par grupperinger af høje slanke træer, så vi kan få noget grønt miljø at se på i gården, og som samtidig medvirker til at minimere støjen.

Med venlig hilsen

Ulla og Birger Jensen  
Joakim Larsens Vej 17

Den 17. april 2013



Til Solholm

Frederiksberg den 16. april 2013

**Forslag til Generalforsamlingen den 25. april 2013**

Da kontrakten til YOUSEE er udløbet foreslår jeg, at alle der ønsker det frit kan vælge TV udbyder.

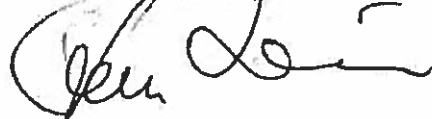
Jeg foreslår, at bestyrelsen undersøger mulighederne for andre udbydere til TV, radio og internet. Det ses gerne, at udgiften til antennetilslutning og ændringer deraf nedsættes væsentligt. Der er flere konkurrencedygtige udbydere på markedet.

Jeg vil gøre opmærksom på, at vor administrator tager væsentligt højere ændringsgebyr end YOUSEE, der er tale om en merudgift til administrator på DKK 400,00 (hvis pakkestørrelsen skal ændres f.eks. i sommerperioden).

Forslag: Frit valg af TV udbyder.

Steen Laursen

Glahns Allé 33, 1.th.



**Forslag til generalforsamlingen 25.april 2013**

Alle tilbud over 50.000.00 skal der hentes to tilbud.  
Gældene fra og med den 25 april 2013  
De tilbud der kommer skal sendes pr mail til foreningen  
og gemmes. Når opgaven er færdig skal disse tilbud  
lægges ind på Solholms hjemmesiden der er oprettet.  
Beboerne skal kunne komme på kontoret og se disse  
tilbud.

Udover vil jeg bede formanden Leif Bjørn redegøre  
om der er hjemtaget 2 tilbud fra vinduer til gården  
samt oplyse om hvad dette projekt koster da  
opgaven er færdig. **Bevilget den 26 april 2012**  
**max 500.000 ekskl.moms 625.000.-**

Endvidere vil jeg opfordre bestyrelsen at gennemgå diverse  
håndværksarbejde bedre når det er færdigmeldt da meget af  
arbejdet er i en dårlig kvalitet. Nogle håndværks-  
mestre skal skiftes ud.

Steen Andreasen  
Dalgas Boulevard 13.3.th

Afleveret 14.04.2013

Forslag til generalforsamlingen 25 april 2013

Bestyrels medlemmer skal have et fast vederlag på  
på 6000 kr årligt.

Steen Andreasen  
Dalgas Boulevard 13. 3 th

Afleveret 16.04.2013 på kontoret.