

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

A/B Solholm
Ejd.nr: 1-713
Dato: 27. april 2017

Referat af ordinær generalforsamling:

År 2017, torsdag den 27. april, kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Solholm i Lindevang Kirke, Hattensens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Gennemgang af vedligeholdelsesplan.
4. Forelæggelse af årsregnskab for 2016 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Forslag.
7. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.

Bestyrelsen: Der skal vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2-årig periode. Jacob Bjerregaard, Bettina Holm og Anders Duelund Nielsen er på valg.

Suppleanter: Der skal vælges 2 suppleanter. Anders Højmann og Henrik Løndal er på valg.

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

Til stede:

Ud over 77 andelshavere, heraf 17 repræsenteret ved fuldmagt, deltog byggerådgiver Kasper Panum, en repræsentant fra revisionsfirmaet Albjerg, direktør Michael Tarding og stud. jur. Louise Lyck fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

Vedrørende dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Formand Jacob Bjerregaard bød velkommen på bestyrelsens vegne og foreslog Michael Tarding som dirigent og Louise Lyck som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig forslaget.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt i henhold til vedtægternes krav om et varsel på mindst 14 dage, idet indkaldelsen var sendt ud fra administrators kontor ved skrivelse af d. 6. april 2017.

For at være beslutningsdygtig skulle der være 1/5 af de i alt 124 andele repræsenteret på generalforsamlingen, svarende til minimum 25 andele. Da der var repræsenteret 77 andele, heraf 17 ifølge fuldmagt var generalforsamlingen beslutningsdygtig i relation til samtlige punkter på dagsordenen. Da der dog ikke var repræsenteret 2/3 samtlige andele, ville forslag om vedtægtsændringer dog kun kunne vedtages foreløbigt, hvorefter en eventuel endelig vedtagelse skulle ske på en ny generalforsamling.

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 – Bestyrelsens beretning:

Formanden gennemgik bestyrelsens beretning som lød som følger:

”Opfølgning fra sidste GF:

På det lille lån er afdragsfriheden forlænget med ti år frem til 2027, til den tid forventelig forlængelse frem til udløb hvor også swap-aftalen løber ud. Bidragssatsen på begge lån har vi forhandlet os til en lille reduktion på og foreløbig betaler vi ikke rente af indestående i Nykredit.

Istandsættelse af trapper:

Vi vedtog at istandsætte først køkken- og derefter hovedtrapper, alt under den forudsætning, at arbejderne finansieres ved træk på foreningens likvide midler reserveret til renoveringsprojekter, rundt regnet 5 mio. kr.

I f.m. indhentning af tilbud fra rådgivere blev det konstateret, at trapperummene skal miljøsaneres, hvis der skal slibes m.v. og som fremgår under gennemgang af vedligeholdelsesplanen, så er miljøsanering en bekostelig affære og det korte af det lange er, at forudsætningen om finansiering brast. Alene køkkentrapper vil spise den rådige reserve. Derfor har vi medtaget projektet under vedligeholdelsesplanen med henblik på ny beslutning.

Vedligeholdelsesplanen:

Vi har fået udarbejdet den aftalte vedligeholdelsesplan, som vi anser for et meget godt værktøj til det fremtidige vedligehold på ejendommen. Der er ting, som skal laves inden for en kortere årrække for at klimaskærmen – mure og vinduer – forbliver intakt. Der er også andre ting, som bør laves, men det overordnede indtryk er glædeligt, at ejendommen i sin helhed fremstår generelt i god stand.

Året der er gået:

Lovpligtig energimærke er udfærdiget og vedlagt vedligeholdelsesplanen. Hvis vi laver forslagene ændres bygningens energimærke fra C til C, derfor tager vi den til efterretning.

Lovpligtig rentabilitetsberegning af forbrugsmålere på varmt vand er ligeledes udarbejdet, montering af målere er ikke lønsom.

Punkterede termoruder er rapporteret og udskiftning er bestilt. Fa. Guhle fik opgaven igen og vil informere, når de går i gang. Termin tilgår.

Cykeloprydning blev gennemført, der var adskillige cykler uden ejer, som bliver overgivet i kommunens eller Politiets varetægt, som man skal. Der er mange cykler på ejendommen, det er positivt, men betyder også, at vi skal holde først og fremmest selvjustits, og det gælder ikke bare cykler, men al vores habengut.

Man er ikke forpligtet til at abonnere på YouSee, der leverer kabel-TV til ejendommen. Bestyrelsen har ikke lavet bindende aftaler med YouSee, for at vi kan være stillet frit. For at ændre abonnement, kontakt administrator.

Overdragelser i 2016 har jeg opgjort til seksten, god vind til dem, der forlod foreningen og velkommen til nye andelshavere. Det er mit indtryk at det for tiden går nemt med at sælge.

Det er naturligvis ikke tilfredsstillende, at der ikke for længst er flyttet en lejer ind i erhvervslejemålet. Bestyrelsen har drøftet forskellige mulige løsninger, herunder evt. salg eller ombygning til andelslejlighed. I samråd med erhvervsmæglere nåede vi frem til, at sætte lokalet i stand, inden det sættes på markedet. Jeg har lavet opklaring på kommunen om hvad det må anvendes til jf. lokalplan, bolig eller til kontor o.lign., men ikke til f.eks. undervisning. Nu er vi imidlertid nået dertil, at der er kommet skilte på og er i gang med at få fremvist.

Varmemester er noget nær fuldt operativ igen og arbejder fuld tid. Foreløbig begrænsning er at klatre på høje stiger, mener jeg er til at leve med. Jeg håber vi er enige om at være tilfredse med Per.

Min oplevelse har været et tilfredsstillende samarbejde med administrator i 2016. Det vil give plusser i karakterbogen, hvis vi kan være hurtigere ude med referat i år.

Normalt ser vi ikke meget til revisor, vi har haft en grundig drøftelse om regnskab med ham i år og jeg vil også her vurdere til et tilfredsstillende samarbejde.

Bestyrelsen har haft et tilfredsstillende internt samarbejde. Vi klager ikke over, at der er mange opgaver, men vi er dygtigt udfordrede derved, at vi alle har et job, der nødvendigvis må have første prioritet, og gennem årene har jeg bare konstateret, at for alle i bestyrelsen fylder det mere og mere. Det er ikke en beklagelse eller undskyldning, sådan er virkeligheden. Når vi samtidig gerne vil træffe beslutninger på et oplyst grundlag, så der skal skaffes informationer først, så kommer tingene til at tage tid. Sådan er virkeligheden og under de vilkår og forudsætninger mener jeg stadig, at bestyrelsen også har leveret et tilfredsstillende resultat.

Tak til arrangører af tøndeslagning fastelavn 2016 og tak for tøndeslagning i år.

En stor tak skal lyde særligt til jer, som lavede en fantastisk sommerfest sidste år i anledning af foreningens 30 år.

Vi skal være her alle sammen, så hjælp hinanden med at holde orden.

Hold orden med legeting i gården. Hold orden på loft og i kældrene. Hold orden i vaskekælderen og husk at tømme lommer og bruge vaskenet. Hold orden i skralderummet.

Er man i tvivl om, hvordan man skal sortere sit affald, så spørg Per varmemester. Det er hver især eget ansvar, hvis ting skal på genbrugspladsen er. Det mindste er at spørge om råd først inden det gamle køkken står og fylder.

Opgaver i 2017:

Udover hvad GF vedtager eller aftaler, så bliver der udskiftet punkterede termoruder.

Derudover, som led i traditionspleje, så vil vi gerne invitere til sommerfest i år – Måske med tema at huset er blevet voksen, fra 1932, 85 år. Vi opfordrer til nogle frivillige.

Endelig også tak til afgangede og afgangende bestyrelsesmedlemmer.”

Da der ikke var nogen bemærkninger til beretningen, blev den herefter taget til efterretning.

Vedrørende dagsordenens punkt 3 – Gennemgang af vedligeholdelsesplan:

Formand Jacob Bjerregaard gennemgik vedligeholdelsesplanen, som andelshaverne havde modtaget sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden fortalte, at det samlet set drejede sig som om arbejder i størrelsesordenen af ca. 20 mio. kr. fordelt over flere år. Vedligeholdelsesplanen kunne deles op i følgende dele:

Køkken- og hovedtrapper:

- Omkring 5 mio. kr. til køkkentrapper
- Omkring 7,5 mio. kr. til hovedtrapper.

Øvrige omkostninger:

- Omkring 7,5 mio. kr., muligvis 6 mio. kr. hvis man skar ind til benet. Noget skulle laves inden for en kortere årrække, og andet var af mere kosmetisk betydning og dermed ikke kritisk.

Formanden gav herefter ordet til byggerådgiver Kasper Panum, som gennemgik de arbejder, som foreningen stod overfor. Kasper Panum fortalte, at ejendommen var opført i tegl og i materialer der generelt havde en lang levetid. Ejendommen havde en rimelig høj vedligeholdelsesmæssig standard taget sin alder i betragtning. Kasper Panum bemærkede dog, at der var ting der haltede, og som derfor skulle laves.

Kasper Panum forklarede, at nogen af de arbejder, som man burde prioritere var arbejder på facaden, hvor der var utætheder i fugerne. Hvis man ikke fik udbedret dette, ville der på sigt komme skader inde i lejlighederne, da der ville trænge vand ind.

Kasper Panum fremhævede endvidere, at man skulle male foreningens vinduer, idet malingen i bunden af disse flere steder var skallet af, og der som følge af dette, ikke var nogen beskyttelse af vinduerne.

Kasper Panum fortalte, at der ikke var etableret dræn med tilbageløbssikring, hvilket han opfordrede til, at man fik lavet.

Der var endvidere noget udvendigt beton, der skulle vedligeholdes eksempelvis kældertrapper og stålrækværker. Kasper Panum bemærkede, at også de indvendige nedløbsrør snart skulle udskiftes, da de var fra 1932 og efterhånden var gennemtærede.

Slutteligt fortalte Kasper Panum, at der var en del andre arbejder, som havde en mere kosmetisk karakter som eksempelvis puds og malerbehandling. Disse arbejder var ikke nogen, som foreningen behøvede at tænke på nu, men nogen som man kunne overveje på længere sigt.

En andelshaver spurgte til prisen på køkkentrapper på s. 15 i den udsendte vedligeholdelsesplan. Andelshaveren undrede sig over, at beløbet i vedligeholdelsesplanen var højere end det, som andelshaverne var blevet oplyst om ved gennemgangen. Kasper Panum svarede, at man efter at havde indhentet tilbud, havde fået en lavere pris på arbejdet, og at prisen som fremgik i den udsendte vedligeholdelsesplan, efterfølgende var blevet revideret.

Otto Tingleff fra bestyrelsen bemærkede, at tallene i vedligeholdelsesplanen var skønnede, og at tallene kunne ændre sig efterhånden, som man arbejdede sig igennem projekterne. Otto Tingleff fastslog, at vedligeholdelsesplanen var en foreløbig budgetramme, og at bestyrelsen ønskede, at andelshaverne skulle tage stilling til, hvad de ønskede at prioritere af arbejder i stedet for, at fokusere på de konkrete tal.

En andelshaver spurgte til hvilke miljøskadeproblemer, man havde fundet i trapperne. Kasper Panum fortalte, at der var anvendt blyholdig maling og lak indeholdende PCB. Kasper Panum bemærkede, at det ikke var farligt så længe, man ikke begyndte at slibe på trapperne. En anden andelshaver spurgte om, man ikke blot kunne male oven på trapperne i stedet for at slibe på dem. Kasper Panum svarede, at man i nogle tilfælde ikke måtte behandle uden på og dermed indkapsle forureningen.

Dirigenten fik herefter ordet og fremhævede s. 3 og 4 i vedligeholdelsesplanen, hvor arbejdernes tidsmæssige fordeling fremgik. I 2017 ville der skulle bruges ca. 700.000,00 kr. på nødvendige opgaver, og ca. 5. mio. kr. i 2018 og slutteligt i 2019 ville beløbet være på omkring 5,2 mio. kr.

Bestyrelsen fremhævede, at man ønskede at vide, om andelshaverne var enige i den prioriteringsrækkefølge.

Dirigenten bemærkede, at vedligeholdelsesplanen skal op og vende år for år på generalforsamlingen, og at det man sagde ja til i år var, at bestyrelsen kunne iværksætte arbejderne for ca. 700.000,00 kr. i 2017 *, og at man rykkede køkkentrappeprojektet til 2019.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til vedligeholdelsesplanen spurgte dirigenten formsalingsen om denne kunne godkendes.

Vedligeholdelsesplanen blev enstemmigt godkendt.

* Kloak, tilbageløbssikring og drænbrønde. Port, belægning, vægge og låge. Faldstammer i kælder.

Vedrørende dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af årsregnskab for 2016:

Revisor gennemgik årsregnskabet for 2016. Revisor bemærkede, at revisionspåtegningen så anderledes ud end sidste år, og at dette var som følge af ny lovgivning. Revisor fortalte, at regnskabet var retvisende.

Revisor henviste til s. 11, hvoraf det fremgik, at man havde regnet med et overskud for året på 18.034,00 kr. Det reelle overskud for året endte på 183.679,00 kr.

Revisor fortalte, at ejendommens værdi var steget med 4.050.324,00 kr. men at prioritetsgælden tilsvarende var steget med 3.903.105,00 kr. Den værdistigning der havde været var dermed blevet spist op af markedsværdien på prioritetsgælden. Egenkapitalen var derfor stort set uændret.

På s. 32 i note 21 fremgik beregningen af andelsværdien, når der tages udgangspunkt i valuarvurderingen. Andelsværdien havde haft en lille stigning fra 293,7682 pr. fordelingstal i 2016 til nu 294,2994 pr. fordelingstal i 2017.

Revisor bemærkede, at bestyrelsen havde overvejet at forøge hensættelserne yderligere, idet foreningen står overfor større renoveringsarbejder. Da renoveringen af trapperne nu var udskudt et par år, var der imidlertid ikke aktuelt behov for større reserver.

Revisor bemærkede, at man havde en sund andelsboligforening, og at hvis man manglede 1-2 mio. kr. inden for nogen år, ville det være svært at forestille sig, at man ikke kunne få lov at låne dette beløb hos Nykredit.

Årsregnskabet for 2016 blev herefter sat til afstemning uden ændringer.

Årsregnskabet for 2016 blev enstemmigt godkendt og en andelsværdi på 294,2994 blev vedtaget.

Vedrørende dagsordenens punkt 5 - Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017:

Revisor gennemgik budgettet for 2017.

Revisor bemærkede, at der ville være en boligafgiftsstigning pr. 1/8-2017 på 0,7 % som var det samme niveau som året før. Denne stigning blev tidligere vedtaget på generalforsamlingen afholdt i foråret 2008 til finansiering af tagprojektet.

Da der ikke var bemærkninger til gennemgangen af budgettet, blev det herefter sat til afstemning.

Drifts- og likviditetsbudgettet for 2017 blev enstemmigt godkendt.

Vedrørende dagsordenens punkt 6 - Forslag:

Forslag 1 – Forslag om ændring af vedtægternes § 14 D:

Med følgende ordlyd:

” (...) På ventelisten opskrives kun ét navn, og anmodningen om opskrivning skal være påført en andelshavers anbefaling. Der skal endvidere erlægges et gebyr på kr. 50 forud for hvert år eller del af et år, i hvilket personen er opført på ventelisten. Erlagte gebyrer eller dele deraf tilbagebetales ikke, selv om den pågældende person i årets løb ophører med at være opført på ventelisten.”

Foreslås ændret til:

”Der skal erlægges et gebyr forud for hvert år eller del af et år, i hvilket personen er påført på ventelisten. Gebyret fastsættes af bestyrelsen”.

Bestyrelsen motiverede forslaget, og fortalte at man ønskede at ændre § 14 D og husordenens punkt om ventelistegebyr samtidig. Husordenens bestemmelse ville blive sat til særskilt afstemning.

Dirigenten bemærkede, at hvis der skulle ske endelig vedtagelse af den nye vedtægtsbestemmelse, skulle der efter kravet i vedtægterne være 2/3 samtlige andelshavere til stede udgørende i alt 83 andelshavere. Da der kun var repræsenteret 77 andelshavere til generalforsamlingen, kunne forslaget ikke vedtages endeligt. Hvis 2/3 af de fremmødte andelshavere udgørende 52 andelshavere stemte for forslaget, ville forslaget dog kunne blive foreløbigt vedtaget.

En andelshaver spurgte, hvor mange personer der stod på ventelisten på nuværende tidspunkt. Bestyrelsen svarede, at der stod mellem 30-40 personer på ventelisten.

Da der ikke var flere bemærkninger til forslaget om ændring af vedtægternes § 14 D, blev det sat til afstemning.

Stemmerne blev fordelt som følger:

FOR:	70
BLANKT:	2
IMOD:	5

Forslaget blev dermed foreløbigt vedtaget.

Forslag 2 – Forslag om ændring af husordenens punkt om ventelistegebyr:

Med følgende ordlyd:

”Fra og med 1994 erlægges et gebyr på kr. 100 forud for hvert år eller del af et år, i hvilket personen er opført på ventelisten

(...)

Girokort til betaling af gebyret vil blive tilsendt hver februar måned.”

Foreslås ændret til:

”Der skal erlægges et gebyr forud for hvert år eller del af et år, i hvilket personen er påført på ventelisten. Gebyret fastsættes af bestyrelsen.

(...)

Gebyr opkræves ved optagelse på venteliste og derefter primo hvert år.”

Bestyrelsen motiverede forslaget, og fortalte, at man ønskede at åbne mulighed for enkle og tidssvarende betalingsformer.

Da der ikke var bemærkninger til forslaget, blev det herefter sat til afstemning.

Stemmerne blev fordelt som følger:

FOR:	77
BLANKT:	0
IMOD:	0

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med simpelt flertal.

Forslag 3A–D – Forslag fra andelshaver Birger Jensen:

Forslag 3A – Forslag om afspærring af p-plads ved snefald:

Forslaget lød som følger:

”Det pålægges Per / Varmemesteren at sørge for at afspærre Joakim Larsens Vej og Glahns Alle (parkeringspladserne på vor side af vejen) i de perioder, hvor der er risiko for at sne fra taget falder ned på de parkede biler”.

Birger Jensen motiverede forslaget.

En andelshaver bemærkede, at bestyrelsen under alle omstændigheder var forpligtet til at spærre af, hvis der var risiko for nedstyrtning af sne.

Bestyrelsen fortalte i forlængelse heraf, at varmemesteren havde skrevet under på, at han havde ansvaret for rydning af sne, og at han skulle lave fornøden afspærring. Varmemesteren var dermed instrueret om dette af bestyrelsen. Da forslagets indhold allerede var reguleret, blev forslaget ikke sat til afstemning.

Birger Jensen foreslog herefter, at man kunne sætte et snefang op. Bestyrelsen svarede hertil, at dette skulle der stilles særkilt forslag om.

Forslaget bortfaldt.

Forslag 3B – Forslag om aflevering af e-mail adresse:

Forslaget lød som følger:

”Beboerne skal aflevere e-mail så bestyrelsen kan informere alle beboerne, når arbejder af generel interesse iværksættes. Nyhedsbrevene fra bestyrelsen vil også kunne rundsendes via denne platform.”

Birger Jensen motiverede forslaget.

En andelshaver bemærkede, at det ikke var nemt at få så mange andelshavere til at oplyse deres e-mailadresser, og at det ville være et stort arbejde at pålægge bestyrelsen.

Resten af forsamlingen tilsluttede sig bemærkningen, hvorefter bestyrelsen blot blev opfordret til at overveje dette.

Forslaget bortfald.

Forslag 3C – Forslag om carte-blanche til bestyrelsen:

Forslaget lød som følger:

”Bestyrelsen gives carte-blanche til at undersøge markedet for boligadministration og skifte nuværende ud, i det omfang der foreligger tilbud der vurderes at være bedre og eller billigere.”

Birger Jensen motiverede forslaget og mente, at man skulle spare på denne post.

Dirigenten bemærkede, at der var generalforsamlingen, der skulle vælge administrator jf. vedtægternes § 24.

En andelshaver sagde, at hun synes, at det var godt, at generalforsamlingen havde medbestemmelse, og at det ikke skulle være bestyrelsen alene, der skulle bestemme hvilken administrator, som foreningen skulle have.

Forsamlingen besluttede herefter at tage spørgsmålet om valg af administrator op under dagsordnes punkt 8.

Forslaget bortfald.

Forslag 3D – Forslag om varmemesterens medvirken ved overdragelse af lejligheder:

Forslaget lød som følger:

”For at sikre mod unødigt ophobning af efterladenskaber skal Per / Varmesteren medvirke ved overdragelse af lejligheder.”

Birger Jensen motiverede forslaget.

Bestyrelsen bemærkede, at der også skete overdragelser i weekenden, og at dette derfor ikke kunne lade sig gøre.

Forsamlingen tilsluttede sig bestyrelsens bemærkning, og forslaget blev derfor ikke sat til afstemning.

Forslaget bortfald.

Forslag 4 A-C – Forslag fra andelshaverne Dorte Bach, Jens Fischer, Anders Højman og Malene Højman.

Forslag 4A – Forslag om legepladskonsulent:

Forslaget lød som følger:

”Vi foreslår at en legepladskonsulent fra leverandøren af legepladsen laver en kontrolgennemgang bl.a. med fokus på løse søm og skruer samt faldgrus.”

Forslaget blev motiveret af forslagsstillerne, og det blev bemærket, at man ønskede at sikre børnene.

En andelshaver foreslog, at de forældre der havde børn som anvendte legepladsen, kunne mødes til en arbejdsdag og ordne de ting, der havde behov for en kærlig hånd.

En anden andelshaver fortalte, at legepladsen blev sikkerhedsgodkendt da den blev sat op, og at man burde sørge for, at dette fortsat ville ske en gang om året.

Bestyrelsen blev herefter opfordret til at gå videre med forslaget.

Forslag 4B – Forslag om ”festlokale”:

Forslaget lød som følger:

”Den gamle fyrkælder foreslås indrettet som festlokale/fællessal. Rummet har en meget storlofthøjde og der er god mulighed for at lydisolere i en grad, der gør at beboere ikke generes af støj, men der skal heller ikke være støj fra lokalet. Der skal opstilles et regelsæt, der foreskriver hvornår lokalet skal forlades og eventuelt en automatisk slukning af strøm. Lokalet foreslås anvendt til lejlighedsvis fællesspisning for dem der har lyst, bingo, kaffe, fastelavn, juletræsfest, nytårsfest for alle der er alene den aften, mulighed for leje til større fødselsdage. Alternativt kunne bestyrelsen sørge for, at dansesalen blev stillet til rådighed.”

Forslaget blev motiveret af forslagsstillerne.

Bestyrelsen spurgte, hvad man havde tænkt i forhold til rengøring af lokalet efter brug. Forslagsstillerne svarede, at det måtte man selv stå få, ellers ville det medføre en regning. Forslagsstillerne bemærkede, at lokalet ikke var tiltænkt fester.

En andelshaver var urolig over, at folk ville larme udenfor i forbindelse med brug af lokalet.

En anden andelshaver spurgte til toiletforholdene ved lokalet. Forslagsstillerne svarede, at der var et toilet dernede.

Dirigenten spurgte forsamlingen, om projektet var noget, som bestyrelsen skulle arbejde videre med, og komme med et forslag om, hvordan det rent praktisk kunne lade sig gøre.

Forslaget blev herefter sat til afstemning.

Stemmerne fordelte sig som følger:

FOR:	40
BLANKT:	0
IMOD:	37

Forslaget blev vedtaget med simpelt flertal, og bestyrelsen skal arbejde videre med et konkret forslag om indretning af et festlokale/fællessal.

Forslag 4C – Forslag om rottefælder:

Forslaget lød som følger:

”Diverse rottefælder er fjernet, og der har været et par eksempler på rotter i dette forår. Har bestyrelsen en fremadrettet handlingsplan for rotter? Kan de dyrt indkøbte rottefælder genopsættes?”

Forslaget blev motiveret af forslagsstillerne.

Bestyrelsen fortalte, at kommunen havde sat 2 rottefælder op som led i almen rottebekæmpelse. Bestyrelsen spurgte hvor mange rotter man havde set dernede. Forslagsstillerne svarede, at man havde set rotter flere gange, dog kun 1 af gangen.

Bestyrelsen sagde, at de ville kigge på problemet, så det kunne tages i opløbet. Forslaget blev dermed ikke sat til afstemning.

Forslaget bortfaldt.

Forslag 5 - Forslag fra andelshaver Morten Greve om tilladelse til at holde hund:

Forslaget lød som følger:

”Vi giver tilladelse til at man må holde hund i andelsforeningen. Der må holdes en hund pr. andel. Hunden må som udgangspunkt max veje 20 kg. Hunde må ikke færdes i gården eller i kælderen. På A/B Solholms fællesarealer skal hunden altid holdes i snor. For at holde hund i A/B Solholm skal æreskodeks for hundeejere i A/B Solholm accepteres af andelshaveren.”

Morten Greve motiverede forslaget.

En andelshaver bemærkede, at der tidligere have været stillet et forslag om, at holde katte, og at dette blev nedstemt. Morten Greve svarede, at der var forskelle på hunde og katte, og at andelshaverne kunne have forskellige holdninger hertil.

En anden andelshaver bemærkede, at der var meget lydt i ejendommen, og at det ville være et problem, når hunden var alene hjemme. En andelshaver svarede, at hun ikke mente, at hunde larmede.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til forslaget, blev det herefter sat til afstemning.

Stemmerne fordelte sig som følger:

FOR:	19
BLANKT:	11
IMOD:	47

Forslaget bortfaldt.

Forslag 6 - Forslag fra andelshaver Peter Demant om oprettelse af altanudvalg:

Forslaget lød som følger:

”Jeg stiller forslag om oprettelse af et altanudvalg, der skal se på mulighederne for etablering af altaner, da der siden sidste altanudvalgs afslutning, må være sket en del på markedet. Jeg deltager gerne selv i udvalget og forestiller mig 5-6 personer, herunder en deltager fra bestyrelsen, så det vil være muligt, at benytte bestyrelseslokalet samt lette adgangen til bestyrelsen.”

Peter Demant motiverede forslaget.

En andelshaver var nervøs for, at nogle andelshavere ville blive påtvunget at få altan pga. kommunens regler om ens facadeudtryk.

Byggerådgiver Kasper Panum indskød, at det var sandsynligt, at man på gårdsiden kunne få tilladelse til, at kun nogle andelshavere fik sat altan op, men at der derimod på gadesiden var mange krav til facaden.

Formand Jacob Bjerregaard fortalte, at visse bygninger er i bevaringsklasser, og at andelsforeningens bygning var i bevaringsklasse 3, som var den højeste bevaringsklasse på Frederiksberg. Der ville derfor blive stillet høje arkitektoniske krav til udformningen og placeringen af eventuelle alter på den udvendige facade.

En andelshaver bemærkede, at man havde fået forhåndsgodkendelse på projektet sidste gang man ansøgte.

En anden andelshaver udtrykte bekymring for lysindfaldet i stuelejlighederne, hvis lejlighederne oven over fik etableret altan.

Dirigenten fortalte opklarende, at det man stemte om, var om der kunne gives tilladelse til, at et udvalg iværksatte undersøgelse om etablering af altaner, og at udvalget fik mandat til at bruge op til 50.000,00 kr. til ekstern hjælp.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til forslaget, blev det sat til afstemning.

Stemmerne fordelte sig som følger:

FOR:	44
BLANKT:	3
IMOD:	30

Forslaget blev vedtaget med simpelt flertal, og der kan nedsættes et altanudvalg.

Vedrørende dagsordenens punkt 7 – Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter:

Dirigenten fremførte, at bestyrelsen efter vedtægternes § 29 skulle bestå af 5 medlemmer.

Jacob Bjerregaard og Betina Holm var begge på valg mens Magnus Olsen var trådt ud af bestyrelsen, og i stedet for ham var Anders Duelund Nielsen indtrådt.

Betina Holm ønskede ikke at genopstille mens Jacob Bjerregaard modtog genvalg. Anders Duelund Nielsen modtog ligeledes genvalg. Jacob Bjerregaard og Anders Duelund Nielsen blev begge genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Da der manglende to yderligere bestyrelsesmedlemmer spurgte dirigenten, om der var nogen i forsamlingen, som at ønskede at stille op. Carsten Lindsten og Per Bjørn meldte sig som kandidater til bestyrelsesposterne, og blev begge valgt.

Derefter skulle der vælges to suppleanter for en 2-årig periode. Anders Højmann og Henrik Løndal var på valg, og ønskede ikke at genopstille. Johanne Eghøj og Philip S. Pedersen meldte sig som kandidater og blev begge valgt.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand:	Jacob Bjerregaard	(På valg i år 2019)
Bestyrelsesmedlemmer:	Otto Tingleff	(På valg i år 2018)
	Anders Duelund Nielsen	(På valg i år 2019)
	Carsten Lindsten	(På valg i år 2018)
	Per Bjørn	(På valg i år 2019)
Suppleanter:	Johanne Eghøj	(På valg i år 2019)
	Philip S. Pedersen	(På valg i år 2019)

Vedrørende dagsordenens punkt 8 – Valg af administrator og revisor:

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

En andelshaver bad om ordet, og fortalte, at han selv havde indhentet et billigere administrationstilbud. Andelshaveren foreslog, at bestyrelsen skulle arbejde videre med dette, og iværksætte en undersøgelse af markedet. Dette tog bestyrelsen til efterretning.

Da der ikke bar yderligere bemærkninger, blev Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S herefter genvalgt som administrator.

Revisionsfirmaet Albjerg var villige til genvalg og blev herefter genvalgt som revisor.

Vedrørende dagsordenens punkt 9 - Eventuelt:

Dirigenten spurgte forsamlingen om nogen ønskede ordet. En andelshaver fra Festudvalget fik ordet, og sagde, at der skulle oprettes et nyt Festudvalg, og at der manglede andelshavere, som kunne tiltræde.

Da der ikke var andre, der ønskede ordet, hævdede dirigenten herefter generalforsamlingen kl. 22:00.

København, den 27. april 2017

Michael Tarding
Dirigent

Jacob Bjerregaard
Formand

Otto Tingleff
Næstformand

Anders Duelund Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Carsten Lindsten
Bestyrelsesmedlem

Per Bjørn
Bestyrelsesmedlem

Penneo

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

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

Michael Tarding

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-506386540231

IP: 89.186.174.109

2017-05-10 12:17:33Z

NEM ID 

Jacob Bjerregaard

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-753723282010

IP: 77.241.138.135

2017-05-11 08:46:29Z

NEM ID 

Carsten Bredfeldt Lindsten

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-237888281062

IP: 87.49.217.104

2017-05-12 16:03:19Z

NEM ID 

Otto Tingleff

Bestyrelsesnæstformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-825694311053

IP: 188.177.53.80

2017-05-13 10:54:52Z

NEM ID 

Per Bjørn

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-352921499494

IP: 90.184.75.189

2017-05-14 19:22:26Z

NEM ID 

Anders Duelund Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-947154187813

IP: 2.110.10.57

2017-05-15 06:46:59Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FM34X-DSZ17-8F23D-1Q0A7-3V0J0-066WT

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

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

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