

**Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S**

**Store Kongensgade 24 B,**

**1264 København K**

1-713

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

af ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm** onsdag den 9. september 2020 kl. 18.00.

Generalforsamlingen afholdtes i KU.BE, Kultur og bevægelseshus, Dirch Passers Allé 4, 2000 Frederiksberg,

med følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Facadeprojekt
3. Indfrielse af swaplån
4. Bestyrelsens beretning
5. Forslag
  1. Ændring af vedtægternes § 11
  2. Tilføjelse til vedtægternes § 15
  3. Ændring /tilføjelse af vedtægternes §§ 24 og 28
6. Ændring af husorden
  1. Procedure for godkendelse af udlejning
  2. Procedure for udlejning af lejlighed
  3. Procedure for forandring/renoveringsarbejde
7. Indkomne forslag
  1. Indkomne
  2. Bestyrelse - vedligeholdelse af lejlighed for 110 t.kr. iflg. Vurdering fra Lisbeth Forring
  3. Bestyrelse – indretning af værkstedslokale
8. Valg til bestyrelsen
9. Valg af administrator og revisor.
10. Eventuelt.

**Til stede:**

Ud over 56 af de i alt 124 andelshavere, heraf 9 repræsenteret ved fuldmagt, deltog René Anias og Simon Sylow begge fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S og Kasper Panum fra Arkitektfirmaet Panum.

*Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men blot et ekstrakt af de mest væsentlige drøftelser og beslutninger.*

**Vedrørende dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent:**

Formanden bød velkommen og foreslog René Anias som dirigent og Simon Sylow som referent. Dette tilsluttede en enstemmig generalforsamling sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt ved indkaldelse d. 25. august 2020. Da der ikke var 2/3 af foreningens samlede medlemmer fremmødt, var generalforsamlingen beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsorden undtagen forslagene stillet under pkt. 5.

**Vedrørende dagsordenens punkt 2 - Facadeprojekt:**

Forslaget var omdelt og havde følgende ordlyd:

**”FORSLAG****jf. dagsordens pkt. 2****Byggesag vedrørende reovering af facade**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at indgå aftale med entreprenør om gennemførelse af ovennævnte arbejder.

Arbejderne har en samlet budgetramme på **kr. 4.500.000** jf. budget udarbejdet af Entreprenør HKL og Bygningsrådgiver Panum.

Bestyrelsen bemyndiges til i den forbindelse at indgå aftale med rådgivere om bl.a. teknisk rådgivning, byggeadministration, juridisk og økonomisk rådgivning.

Bestyrelsen bemyndiges til at finansiere udgiften via foreningens likvide midler.

Forslaget vil ikke medføre en stigning i boligafgiften.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

København, den 24. august 2020

Bestyrelsen for

AB Solholm”

***Efter ovenstående forslag blev udsendt, har der været en ændring af forslaget, hvor bestyrelsen øger rammen med 100.000 kr. til at udgøre 4.600.000 kr. Derfor er det rammen på 4.600.000 kr. der er til behandling på generalforsamlingen.***

Otto fra bestyrelsen motiverede forslaget. Det blev forklaret, at foreningen fik udarbejdet en vedligeholdelsesplan, som viste, at foreningens facade trængte til vedligeholdelse i den nærmeste fremtid. Det var arkitektfirmaet Panum, som havde udarbejdet vedligeholdelsesplanen, og foreningen havde også brugt firmaet som rådgiver i forhold til nærværende projekt.

Projektet har været udbudt til 5 entreprenører, for at sikre, at foreningen får de bedste vilkår for projektet.

Bestyrelsen havde tillige indhentet tilbud på nye vinduer og tilbuddene svingede meget, men prisen ville være mellem 3,8-7 mio. kr. En merpris mellem billigste tilbud uden vinduer ctr. Med vinduer var ca. 5 mio. kr. Bestyrelsen havde undersøgt, om der kunne ansøges om tilskud enten fra støjpuljen og/eller byfornyelse, men det var desværre ikke tilfældet. På baggrund af dette havde bestyrelsen besluttet **ikke** at medtage vinduesudskiftning i facadeprojektet.

Der vil blive etableret byggeplads/mandskabsskure på Joakim Larsens Vej, hvorfor nogle af p-pladserne ikke vil kunne bruges i en periode. Projektet forventes at starte i april 2021, og man forventer at projektet vil tage nogle måneder.

Forskellen mellem billigste og dyreste tilbud var 2,1 mio. kr. og forskellen mellem billigste og næst billigste var ca. 1,2 mio. kr.

Bestyrelsen anbefalede billigste tilbud grundet den store prisforskel. Også selvom det billigste firma var relativt nystartet, da man i kontrakten med firmaet vil få indarbejdet krav om yderligere sikkerhedsstillelse fra entreprenørens side. Ligeledes havde foreningens tekniske rådgiver haft gode erfaringer med den billigste entreprenør.

Udkastet til kontrakten var udarbejdet i samråd med administrator og foreningens tekniske rådgiver.

Projektet finansieres via foreningens kassebeholdning, da foreningen har relativt mange penge stående, som foreningen alligevel skal betale negative renter for.

Projektet vil ikke påvirke foreningens andelskrone, da foreningen i løbet af årene har foretaget hensættelser til løbende vedligehold.

**Spørgsmål:** kan der monteres en fransk altan i stedet for at renovere den nuværende alm. altan?

**Svar:** bestyrelsen har foretaget en afvejning af omkostningerne i forhold til etablering af fransk altan contra renovering af den eksisterende. Herefter vurderede bestyrelsen, at det gav mest mening at lade den nuværende hænge.

En andelshaver bemærkede, at denne mente, at man godt ville kunne opnå tilskud enten i form af støjpuljen eller byfornyelse. Hertil bemærkede foreningens tekniske rådgiver, at de havde været i dialog med Frederiksberg kommune omkring tilskud, og det var desværre ikke en mulighed på dette projekt.

**Spørgsmål:** hvad har man aftalt med entreprenøren i forhold til, hvis der findes vinduer, som trænger til reel udskiftning, og hvor det ikke vil give mening blot at renovere dem?

**Svar:** der er afsat penge til uforudsete udgifter, herunder til vinduer i dårlig stand. Den tekniske rådgiver bemærkede, at der var foretaget mange droneoptagelser af foreningens vinduer, og der var meget få vinduer, som æstetisk indikerede, at de trængte til udskiftning.

**Spørgsmål:** er udbedring af punkterede ruder medtaget i projektet?

**Svar:** Nej, det er ikke medtaget.

**Spørgsmål:** er det var muligt at medtage udbedring af punkterede ruder i nærværende projekt?

**Svar:** Bestyrelsen havde besluttet, at det ikke skulle med i projektet, men opfordrede samtidig andelshaverne til at melde ind, hvis de havde problemer med punkterede ruder.

En andelshaver bemærkede, at denne var meget glad for projektet, da dennes vinduer trænger til vedligeholdelse. Ligeledes bemærkede denne, at støjgenerne ikke var slemme på Dalgas Boulevard.

**Dirigenten gjorde for en god ordens skyld opmærksom på, at rammen som der stemmes om udgør 4,6 mio. kr. og at projektet hverken vil medføre boligafgiftsstigning eller påvirke andelskronen.**

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 53

IMOD: 3

BLANKT: 0

**Forslaget blev endeligt vedtaget.**

### **Vedrørende dagsordenens punkt 3 – Indfrielse af swaplån:**

Forslaget var omdelt og havde følgende ordlyd:

## **” FORSLAG**

### **jf. dagsordens pkt. 3**

#### **Ændring af foreningens finansiering**

Bestyrelsen for andelsboligforeningen ønsker bemyndigelse til at ændre finansieringssammensætningen i AB Solholm.

Bestyrelsen har flere gange drøftet muligheden for at nedlukke AB Solholms swap aftaler med Nykredit, da bestyrelsen har et ønske om at skabe en mere gennemskuelig lånesammensætning

for andelsboligforeningen. På baggrund af den seneste udvikling i markedet og løbetiden på swapaftalerne, har bestyrelsen besluttet at stille følgende forslag.

Overordnet set har foreningen 4 muligheder:

1. At nedlægge begge swapaftaler med en samlet indfriessum på ca. 76.700.000 kr. og foretage den nye finansiering i 2 stk. lån, hvor lån det ene lån er med afdrag og det andet er uden afdrag.  
Lån 1: 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag og en hovedstol på ca. 44.500.000 kr.  
Lån 2: 30-årigt fastforrentet lån med 10 års afdragsfrihed og en hovedstol på ca. 32.200.000 kr.  
Med denne løsning kan foreningen fastholde den samme ydelse, som foreningen i dag betaler i finansielle udgifter.
2. At nedlægge begge swapaftaler med en samlet indfriessum på ca. 76.700.000 kr. og foretage den nye finansiering i et nyt 30-årigt obligationslån med fast rente og med 10 års afdragsfrihed. Denne løsning medfører, at foreningens årlige finansielle udgifter falder med ca. 1.370.000 kr.
3. At nedlægge den mindste swapaftale med en samlet indfriessum på ca. 26.760.000 kr. Dette finansieres med optagelse af et nyt 30-årigt kontantlån med fast rente og afdrag. Det største lån med swappen fastholdes uændret. Denne løsning medfører, at foreningens årlige finansielle omkostninger stiger med ca. 350.000 kr.
4. Fastholde den nuværende finansiering til udløb.

Bestyrelsens bemyndigelse er betinget af at omlægningen af foreningens lån, sker i samråd med administrator.

Forslaget kan vedtages med simpelt flertal.

København, den 24. august 2020

Bestyrelsen for

AB Solholm”

Bestyrelsesformanden motiverede forslaget og redegjorde for de tanker, som havde dannet grundlag for nærværende forslag.

Herefter blev ordet givet til René Anias, som gennemgik forslaget. Da afdragsfriheden udløber på foreningens ene lån i 2027, hvor der vil være 10 år tilbage på lånet med en restgæld på ca. 15.000.000 kr. vil dette medføre, at der skal foretages noget med finansieringen inden 2027, da foreningens økonomi, ikke kan bære en stigning i de finansielle ydelser med ca. 1.500.000 kr. årligt.

**Spørgsmål:** hvorfor har man ikke medtaget et forslag, hvor hele finansieringen blev lagt over i et samlet nyt lån over 30 år med fast rente og afdrag?

**Svar:** Det ville kræve meget ekstra likviditet hvert år, og det var ikke bestyrelsens ønske, at der skulle indføres en boligafgiftsstigning.

**Spørgsmål:** vil nogle af underforslagene under dette forslag påvirke andelskronen?

**Svar:** nej, det vil ikke påvirke andelskronen. Dette skyldes at den negative markedsværdi på swapaftalen allerede er medregnet i andelsværdiberegningen, samt at der er reserver til imødegåelse af eventuelle kursudsving.

**Spørgsmål:** Er der korrekt forstået, at hvis man beholder swapaftalen, vil der være mulighed for at renteniveauet i markedet vil stige, hvorefter foreningens negative markedsværdi i henhold til swapaftalen vil falde?

**Svar:** Ja, det er korrekt forstået.

**Spørgsmål:** hvilket lån vil der blive optaget ved forslag nr. 1?

**Svar:** der vil blive optaget en kombination af et kontantlån med fast rente og afdrag og et obligationslån med fast rente, men uden afdrag.

**Spørgsmål:** er det muligt at undersøge om foreningen kan få 30 års afdragsfrihed?

**Svar:** i udgangspunktet vil det være muligt, da flere realkreditinstitutter er begyndt at lancere finansielle produkter, som tilbyder afdragsfrihed i 30 år.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at man først ville stemme om underforslag 1-3 hvorefter det forslag med færrest tilslutninger vil udgå af afstemningen. Mulighederne vil blive omtalt med det tal, som de er angivet med i forslagsteksten.

Hvor mange mente at underforslag 1 er bedst:

56

Hvor mange mente at underforslag 2 er bedst:

0

Hvor mange mente at underforslag 3 er bedst:

0

Da underforslag 1 fik størst tilslutning, skulle der stemmes om underforslag 1 i forhold til at lade være med at indfri swapaftalen (underforslag 4).

Hvor mange stemte for underforslag 1:

56

Hvor mange stemmer for underforslag 4:

0

**Underforslag 1 blev hermed enstemmigt vedtaget.**



## **Vedrørende dagsordenens punkt 4 – Bestyrelsens beretning:**

Bestyrelsens beretning var omdelt og havde følgende ordlyd:

### **BESTYRELSENS BERETNING for 2019**

#### **Opfølgning på generalforsamling 2019.**

Vedtægternes §14c blev ændret, så en frigjort andel nu først tilbydes eksisterende andelshavere. Den ny bestemmelse har allerede været anvendt nogle gange.

Vi ønsker at begrænse omkostninger til distribution af post til alle beboere og vedtog forslag om at anvende e-Boks. Med de aktuelle priser ved brug af e-Boks tjener det os bedre at forsætte med selv at omdele post som f.eks. indkaldelse til GF.

Vi vedtog forslag om ny lejekontrakt for kælder/loftslokaler, så fremover skal alle betale samme leje pr. kvm. og lejen vil blive reguleret årligt. Vi har fornyet alle de eksisterende lejekontrakter og fandt nogle flere rum, som også straks blev lejet ud.

Da der ikke var tilslutning til forslag om korttidsudlejning, blev dette indskærpet i husordenen, at korttidsudlejning ikke er tilladt. En ny husorden blev i sin helhed vedtaget og lader til at opfylde sit formål, så vi kender rammerne for bo i AB Solholm.

Vi talte også om installation af fibernet på sidste generalforsamling. Der har været kigget på dette, men grundet de andre projekter, som vi har beskæftiget os med, har det af tidsmæssige årsager ikke været muligt at fremlægge et forslag. Dette forventer vi at kunne gøre til næste generalforsamling.

#### **ÅRET, DER ER GÅET**

#### **Facadeprojekt.**

Det blev på sidste generalforsamling vedtaget at starte et projekt og indhente tilbud på vedligeholdelse af facaderne. Bestyrelsen og vicevært har sammen med Kasper Panum og hjælp fra administrator i løbet af 2019 arbejdet på projektet. Projektet behandles som punkt på

denne GF, da det p.g.a. COVID-19 ikke var muligt at gennemføre en ellers planlagt ekstraordinær GF og få behandlet projektet.

#### Swaplån.

Vi har arbejdet med mulighederne for at komme ud af vores Swap aftale og har i samarbejde med Sven Westergaard fået foretaget nogle beregninger, som ser ud til at hænge sammen. Derfor stiller vi forslag om at ændre aftalen og optage et kreditforeningslån.

#### Nyhedsbreve.

Bestyrelsen udsender løbende nyhedsbreve, som slås op på vores hovedtrapper og i porten, og de bliver lagt ud på vores hjemmeside og Facebook gruppe. De bliver også udsendt på mail til dem, som har oplyst mailadresse til bestyrelsen. Det fungerer nu, og vi kan også se, at der er aktivitet på den lukkede Facebook-gruppe til AB Solholm. Ønsker du en papirudgave, så spørg efter det.

#### Nyt forsikringselskab.

Jf. referat fra sidste års GF har vi i 2019 haft samtaler med vores forsikringsmægler om at finde en bedre løsning end Gjensidige og valget faldt på Købstædernes, som både tilbød bedre vilkår og lavere præmie. Forsikringen inkluderer kollektiv ulykke og ansvarsforsikring for beboerne, der dækker i tilfælde af skader ved arbejde i foreningen.

I forbindelse med skift af forsikring var en ingeniør vores ejendom igennem og som forventet fik den et godt skudsmål.

#### Forhaverne på General Bahnsons Vej og beplantning i gården.

I haverne på General Bahnsons Vej satte vi tre plantekasser op, der blev plantet krydderurter og det virkede godt. Haverne er som bekendt kommunens, som vi har brugsret til. Det er foreningen, som skal vedligeholde dem. Kirsebærtræerne må vi ikke røre ved. Resten af beplantningen må vi godt justere på, men skal aftale større ændringer med kommunen, som vil være positivt stemt for flere blomster og insektbede. Det vil vi se på efter den forventede facaderenovering.

Tak til dem som holder vores bede og sommerblomster. Det ser rigtig godt ud og er en pynt for øjet.

### Renoveringsarbejde.

Vi afsluttede renovering af kælderskakterne og viceværktkontoret fik en tiltrængt renovering, så Torben har et indbydende kontor at arbejde fra.

Gulvtæppet og persienner trængte til udskiftning i bestyrelseslokalet, så dette blev foretaget i 2019.

### Kontortid ophørt

Da det var reglen snarere end undtagelsen, at der ikke kom besøgende til bestyrelsens kontortid, har vi siden medio 2019 sløjftet den. Hvis nogen er gået forgæves, så beklager vi det, men man kan altid henvende sig til bestyrelsen efter behov og hvis det ønskes, så også for at mødes på kontoret.

### Udlejning.

På visse punkter følger vores vedtægt lejeloven, som derved bestemmer hvordan andelshavere/lejerne kan bytte bolig indbyrdes. Det blev aktuelt i løbet af året, så vi fik en ny lejer til en af de tre udlejningslejligheder, som vi har.

Som tidligere nævnt, så er korttidsudlejning ikke tilladt. Vi har undersøgt, hvis der har været formodning eller rygter om noget sådant og taget andelshaveres afvisning heraf til efterretning.

### Overdragelser i 2019

I 2019 er der godkendt ni overdragelsesaftaler og vi kan byde seks ny andelshavere velkommen. Det er generelt gået hurtigt og nemt at få afsat andelene til den godkendte pris. Salgsopslag sætter vi på opslagstavle ved hovedtrapper/porten og sender samtidig pr. mail til dem på ventelisten. Vi justerer teksten løbende, så det f.eks. fremgår utvetydigt, at man skal have styr på finansiering inden underskrift af overdragelsesaftale.

Ligeledes skal man ud over overdragelsessummen indbetale skønnede udgifter til evt. lovliggørelse, såfremt man som køber har overtaget forpligtigelsen til stå for lovliggørelse. Når det er dokumenteret, at lejligheden er lovliggjort, udbetales denne deponering.

### Sommerfest/juletræstænding.

Vi holdt sommerfest den 24. august og det blev oplevet som en succes at gøre det på en lørdag, så det regner vi med at fastholde fremover. Igen havde vi glæde af foreningens telt og godt samarbejde om at sætte det op og tage det ned igen.

Nogle beboere tog initiativ til julegløgg og juletræstænding, som også blev godt besøgt. Tusinde tak for initiativet. Det håber vi kan gentages i år. Vi nød meget lysene i træerne i den mørke tid.

#### Arbejdsdag.

Den 21. september holdt vi en arbejdsdag, hvor vi havde lejet en container, som blev fyldt til randen bl.a. med forrige års oprydning fra loft og kælder. Der blev igen mærket cykler af. Nu er det blevet muligt at bestille afhentning af herreløse cykler ved kommunen, så det vil vi benytte fremover. Det var en god dag, god stemning mens vi knoklede og mens vi nød en pølse fra grillen. Vi har ikke endelig fastsat en dato for 2020.

#### Andelshaver og beboelse.

Når man overtager en lejlighed og bliver andelshaver, så er det meningen, at man flytter ind i lejligheden og benytter den. Ligeledes skal regler for udlejning af værelse og fremleje af lejligheden følge lejeloven.

I øjeblikket følges der op på en lejlighed grundet manglende indflytning i samarbejde med vor advokat. Det er bestyrelsens intention at følge denne sag helt til dørs, hvilket kan medføre nogle advokatombkostninger. For nærværende har vi ikke mulighed for at uddybe sagen yderligere.

#### Facebook.

Vi har nu i ca. et år haft facebookgruppen AB-Solholm og som vi sagde sidste år, så kan denne anvendes til generelle betragtninger og sobre ytringer, som ikke er personrelateret, ellers bliver den lukket. Vi føler også, at vi har oplevet dette på nær et par enkelte undtagelser.

#### Ændring af andelslov.

Den meget omdiskuterede ændring af boligreguleringsloven er nu vedtaget. Den største betydning for os er, at vi kan fastfryse valurvurderingen jfr. vores sidste regnskab. Det kan vi gøre ubegrænset; men ændrer vi vurderingen i regnskabet skal vi årligt foretage en ændring og kan ikke fastholde valuarvurderingen pr. 31. december 2019. Vi vil dog årligt indhente en valuarvurdering til orientering.

Hvis det utænkelige skulle ske, at vi kunne finde på at sælge ejendommen og opløse andelsboligforeningen, så vil kommende ejer af ejendommen ikke være bundet af en karenperiode på 5 år før han kan foretage gennemgribende renoveringer, hvis omkostninger kan lægges

over på kommende huslejer. Men det anser vi for rent teori for os, for selvfølgelig skal vi fortsætte som andelsboligforening.

EVALUERING af bestyrelse m.v.

#### Administrator og samarbejdspartnere.

Vi har i sagens natur løbende dialog med administrator, som vi har haft et tilfredsstillende samarbejde med i 2019 og vi har ikke hørt noget i f. m. håndtering af overdragelser, som tidligere har været et problemområde.

Som bekendt har vi skiftet ejendomsadministrator, da Michelle er gået på barselsorlov. Kim Hansen kender vi fra tidligere generalforsamling som dirigent. Vi er glade for, at han fremover vil være vores ejendomsadministrator.

Vi er fortsat tilfredse med revisor og valuersens arbejde.

Bestyrelsen er meget tilfredse med viceværten og ikke mindst er vi glade for, at alle i foreningen nyder godt af Torbens virke og væremåde og giver udtryk for det.

#### Bestyrelse og generalforsamling.

Bestyrelsen har selv haft et godt samarbejde, hvor alle har bidraget til det fælles ved siden af alle andre gøremål som job og familie.

Vi måtte jo trække i nødbremsen grundet Corona pandemien og holde en nødgeneralforsamling, hvor kun regnskab og budget var til skriftlig afstemning. Begge blev vedtaget med over 90% tilslutning.

Det har ligget bestyrelsen meget på sinde at afholde en ”rigtig” generalforsamling, så vi kan komme resten af punkterne igennem på dagsorden, og så vi kan gemmenga og diskutere forslag og hvad der rører sig, som er med til at skabe fællesskab om beslutningerne.

Vi er glade for, at det omsider lykkedes.

Da der ikke var nogle spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

### **Vedrørende dagsordenens punkt 5 – Forslag:**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at alle vedtægtsændringer ikke vil kunne vedtage endeligt, men kun foreløbigt, da der ikke var 2/3 af foreningens samtlige medlemmer repræsenteret.

### **Forslag 1 – Ændring af vedtægternes § 11 – Forandringer**

Forslaget var omdelt og havde følgende ordlyd:

”Bestyrelsen stiller forslag om ændring af vedtægternes § 11.

#### **Nuværende formulering:**

”FORANDRINGER

#### § 11

Andelshaverne er berettiget til at foretage forandringer i lejligheden.

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

Foreslås ændret til:

## FORANDRINGER/RENOVERINGER.

### § 11

*En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer/renoveringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 5 uger inden de iværksættes.*

*Ønskes forandringerne/renoveringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes/renoveringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.*

*Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring/renovering vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen/renoveringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 2 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen/renoveringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.*

*Andelshavere i omkringliggende boliger er forpligtet til at give adgang til boligen, hvis dette er nødvendigt for at udføre forandringen/renoveringen. Forandringen/renoveringen skal ske med mindst mulig gene for de berørte andelshavere og uden, at der sker forandringer i eksisterende installationer udover almindeligvedligeholdelse. Reetablering i de omkringliggende boliger skal ske inden for en rimelig frist fastsat af bestyrelsen. Den andelshaver, der ønsker adgang til de omkringliggende boliger, skal selv varsle adgang til boligen med 4 uger.*

*Såfremt forandringen/renoveringen vurderes af bestyrelsen til at kræve sagkyndig bistand, kan bestyrelsen rekvirere teknisk rådgivning, som andelshaveren afholder omkostningen for.*

*Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings/renoverings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.”*

Formanden motiverede forslaget.

**Spørgsmål:** har bestyrelsen haft problemer med dette, siden de stiller forslaget?

**Svar:** der har ikke været konkrete problemer, men bestyrelsen har haft en intention om at tydeliggøre foreningens vedtægter, således at der ikke opstår fortolkningstvivl i fremtiden.

**Spørgsmål:** vil der være et eftersyn af arbejdet når det er udført?

**Svar:** Nej, ikke umiddelbart.

**Spørgsmål:** hvad menes der med: ”uden, at der sker forandringer i eksisterende installationer udover almindeligvedligeholdelse” og er denne del af bestemmelsen måske for restriktiv?

**Bestyrelsen var enig i at formuleringen ikke var skarp nok, hvorfor bestyrelsen besluttede at trække forslaget og tage de bemærkninger, som andelshaverne var kommet med, i betragtning ved næste generalforsamling.**



## **Forslag 2 – Tilføjelse til vedtægternes § 15 – Løsøre/inventar**

Forslaget var omdelt og havde følgende ordlyd:

### **Nuværende formulering:**

”...

Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber frit kunne nægte at overtage inventar.”

### **Foreslås ændret til:**

”...

*Værdien af inventar fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage. Bortset fra inventar, der er særligt tilpasset eller installeret i lejligheden, skal køber frit kunne nægte at overtage inventar. **Køber kan fortryde overtagelse af inventar i op til 6 hverdage efter aftalens indgåelse. Fortrydelsesfristen til at overtage inventar løber samtidig med den almindelige fortrydelsesfrist om køb af andel.***”

Forslaget kommer af, at bestyrelsen har et ønske om at minimere risikoen for nogle potentielle købere bliver presset til at overtage løsøre for at få lov at købe en andel.

**Spørgsmål:** hvorfor ønsker man at beskytte en køber?

**Svar:** bestyrelsen ønsker blot at sikre foreningen så meget som muligt, og herunder udelukke chancen for evt. overprissager i foreningen.

En andelshaver bemærkede, at denne ikke synes det var en god idé, at en køber skal kunne trække sig fra en aftale om køb af inventar/løsøre.

En andelshaver bemærkede, at denne mente at problemet allerede ville blive løst ved, at det er en vurderingsmand, som fastsætter prisen på inventar/løsøre.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 3

IMOD: 53

BLANKT: 0

**Forslaget blev forkastet, da majoriteten var imod forslaget.**

### **Forslag 3 – Ændring/tilføjelse af vedtægternes §§ 24 og 28 – dagsordenen/bemyndigelse**

Forslaget var omdelt og havde følgende ordlyd:

**Nuværende formulering:**

”GENERALFORSAMLING

#### § 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden fire måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

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

8. Eventuelt.

...”

**Foreslås ændret til:**

”GENERALFORSAMLING

§ 24

Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.

Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden fire måneder efter regnskabsårets udløb med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent *og referent*.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. *Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 28, stk. 2.*
7. Valg til bestyrelsen og valg af suppleanter.
8. Valg af administrator og revisor.
9. Eventuelt.

...”

**Samtidig foreslås vedtægternes § 28 ændret til:**

**Nuværende formulering:**

”...

Generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger samt indgå aftaler om finansielle produkter i pengeinstitutter med henblik på at sikre fremtidige ydelser.”

**Foreslås ændret til:**

*”Hvert år på den ordinære generalforsamlingen~~en~~ bemyndiger generalforsamlingen bestyrelsen i samråd med administrator at foretage omprioritering af ejendommens eksisterende gæld i kreditforeninger samt indgå aftaler om finansielle produkter i pengeinstitutter med henblik på at sikre fremtidige ydelser, jf. § 24, stk. 2, 6. pkt.”*

Dirigenten gjorde opmærksom på, at man var nødsaget til at behandle begge vedtægtsændringer under samme afstemning, da ændringerne hænger sammen.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 56

IMOD: 0

BLANKT: 0

**Forslaget blev foreløbigt vedtaget og skal endeligt vedtages på næstkommende generalforsamling.**

**Vedrørende dagsordenens punkt 6 – Ændring af husorden:**

Der var overordnet set 3 ting som der stilles forslag om ændring.

**Forslag om ændring i procedure vedrørende fremleje/udlejning af lejlighed eller enkelte værelser**

Bestyrelsen stillede forslag om ændring af proceduren i foreningens husorden. Ændringen medfører i hovedtræk, at en andelshaver, når denne vil udleje et værelse eller fremleje sin lejlighed, skal udfylde en udlejningsblanket, som udleveres af bestyrelsen. Blanketten er med til at skabe et overblik for bestyrelsen og administrationen i forhold til, hvilke lejligheder der bliver fremlejet, i hvor lang tid og til hvem.

**Spørgsmål:** vil loft/kælderrum være med i fremlejeforholdet, hvis man fremlejer sin lejlighed?

**Svar:** Ja, som udgangspunkt vil loft-/kælderrum være med i denne aftale om fremleje.

**Spørgsmål:** er fremlejeforhold fortsat tidsbegrænset?

**Svar:** Ja, dette er fastsat i vedtægterne.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 56

IMOD: 0

BLANKT: 0

**Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

## **Forslag vedrørende procedure for ledigblivende lejeboliger i foreningen.**

Forslaget havde følgende ordlyd:

### **"Procedure for udlejning af leje lejligheder.**

1. Den ledige lejlighed slås op i trappeopgangene/port samt udsendes pr. mail til ventelisten med oplysning om;
  - a. Beliggenhed, størrelse, husleje, depositum / forudbetaling af husleje, overtagelestidspunkt.
  - b. Interesserede kan besigtige lejligheden ved henvendelse til viceværten i dagtimerne. Tlf. nr. / mailadresse oplyses.
  - c. Interesserede, som ønsker at indgå lejemål, skal sende mail til bestyrelsen eller skriftligt på adressen Joakim Larsens Vej 9. B
  - d. Opslaget har en tidsfrist på 8 dage.
  - e. Oplysning af sted og tidspunkt for lodtrækningen.
2. Såfremt flere er interesseret, trækkes der lod på foreningens kontor af to fra bestyrelsen. Tidspunkt meddeles de interesserede.
3. Interesserede i lejligheden har mulighed for at overvære lodtrækningen.
4. Der trækkes først lod blandt andelshavere, som ønsker at indgå lejemålet og derefter blandt øvrige interesserede.
5. Der trækkes 3 lodder og lejligheden tilbydes i prioriterede rækkefølge i h.t. lodtrækningen.
6. Sker overdragelsen til en andelshaver skal dennes lejlighed frigives og tilbydes andre andelshavere og dernæst personer på ventelisten jf vedtægternes §14 litra c og d.
7. Administrator kontakter ny lejer og udfærdiger lejekontrakt."

Bestyrelsen motiverede forslaget og forklarede, at foreningen på nuværende tidspunkt havde 3 lejeboliger. På nuværende tidspunkt regulerede foreningens vedtægter ikke, hvordan lejeboligerne skulle tildeles, når de blev ledige. Bestyrelsen ønskede derfor at der blev fastlagt en procedure herfor.

En andelshaver bemærkede, at denne mente, at det ville give mere mening, at tildeling af lejebolig skulle ske efter de almindelige overdragelsesregler i vedtægterne

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 29

IMOD: 14

BLANKT: 13

**Forslaget blev herefter vedtaget med simpelt flertal.**

### **Forslag om ændring af proceduren for forandring/reoveringsarbejder**

Forslaget havde følgende ordlyd:

#### **”FORBEDRING AF BOLIG**

Større forandringer/reoveringer af en lejlighed må ikke igangsættes, før der foreligger en skriftlig godkendelse fra bestyrelsen.

Undersøg hos kommunen, om din ombygning kræver anmeldelse og en efterfølgende kommunal godkendelse.

Bestyrelsen skal have en kopi af din kommunale godkendelse inden de kan behandle godkendelsen, og inden du starter forandringen/reoveringen.

(Afsnit som indføres)

#### **Procedure.**

1. Udarbejd skitse/tegning over forandring/reovering med beskrivelse.
2. Undersøg hos kommunen, om forandring/reoveringen kræver tilladelse. Oplysninger findes på internettet;  
<https://www.frederiksberg.dk/borger/bolig/byggeri/byggetilladelse/soeg-byggetilladelse-til-lejligheder-og-tofamiliehuse>  
eller du kan kontakte Frederiksberg Kommunes afdeling; By, Byggeri og Ejendomme  
tlf: 3821 4120
3. Send derefter ansøgning til bestyrelsen med skitse/tegning incl. evt. godkendelse fra kommunen eller oplysning om, at reoveringen ikke kræver godkendelse.

4. Bestyrelsen besvarer henvendelse enten som godkendt eller hvis den ikke kan godkendes et begrundet afslag senest 2 uger efter.
5. Er der behov for adgang til andre andelsboliger skal dette varsles med 4 uger.
6. Godkendt forandring/renovering kan nu startes op.
7. Efter forandringen/renoveringen skal der sendes en bekræftelse på fra de udførende personer, at arbejdet er udført i henhold til gældende lovgivning/regler og ansøgning.”

Bestyrelsen motiverede forslaget og forklarede, at man ønske en mere strukturerede procedure ved foretagelse af forandringer i de enkelte lejligheder.

**Spørgsmål:** hvordan vil bestyrelsen sikre, at bekræftelsen fra andelshaveren kommer frem?

**Svar:** man vil rykke andelshaveren, i henhold til tidsplanen der fremgår af den skitse, som andelshaveren skal præsentere til bestyrelsen. Andelshaveren vil skulle have den autoriserede håndværker til at underskrive, at arbejdet er udført korrekt og i overensstemmelse med gældende lovgivning og retningslinjer.

**Spørgsmål:** hvornår vil der være tale om større forandringer?

**Svar:** det beror selvfølgelig på en konkret vurdering. Som udgangspunkt vil det være, men ikke begrænset til, arbejder, som man forventer at få en forbedring for ved salg. Hvis man skal foretage forandringer i sin lejlighed og er tvivl, om de vil være omfattet af nærværende bestemmelse, opfordres andelshaverne til at kontakte bestyrelsen.

En andelshaver bemærkede, at denne ikke mente, at bestyrelsen skulle godkende etablering af nyt køkken, så længe forandringen ikke ændrede ved eksisterende installationer, eller ændrede ved bestanddele af lejligheden, som foreningen har vedligeholdelsespligten for.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 5

IMOD: 51

BLANKT: 0

**Forslaget faldt, da det ikke opnåede den fornødne majoritet.**



## **Vedrørende dagsordenens punkt 7 – Indkomne forslag**

### **Forslag vedrørende istandsættelse af ledigbleven lejebolig i foreningen**

Bestyrelsen havde haft foreningens vurderingsmand til at vurdere, hvor mange omkostninger der skulle bruges for at bringe den konkrete lejligheden tilbage fornuftig stand. Vurderingsmanden mente, at det vil koste ca. 110.000 kr.

Bestyrelsen ønsker derfor generalforsamlingens bemyndigelse til at bruge 110.000 kr. på istandsættelse af lejemålet, som herefter overtages af foreningens vicevært. Der er tale om, at viceværten indgår en lejekontrakt om beboelsesleje af lejemålet, og der er således ikke tale om en funktionærbolig.

Bestyrelsen havde tænkt sig, at viceværten ville få lov at udføre vedligeholdelse og forbedringer i lejligheden for budgetrammen i nærværende forslag, hvorefter bestyrelsen ville betale fakturaerne, som viceværten fremviste.

En andelshaver bemærkede, at denne ikke mente, at viceværten selv skal vælge hvad der skal ske af istandsættelse, men tværtimod at foreningen bør stå for istandsættelsen.

En andelshaver bemærkede, at denne mente, at man bør overveje, om man i virkeligheden skulle totalrenovere lejligheden, så man kunne kræve en væsentlig højere leje.

**Spørgsmål:** hvad sker der med lejemålet, hvis nærværende forslag ikke bliver vedtaget?

**Svar:** så vil man forsøge at finansiere istandsættelsen via den eksisterende vedligeholdelseskonto.

Efter enkelte spørgsmål og bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 13

IMOD: 24

BLANKT: 19

**Forslaget blev forkastet, da forslaget ikke opnået det fornødne flertal.**

## **Forslag om indretning af værkstedlokale**

Målet var at indrette kælderlokalet således, at man kan bruge rummet som et hobby-/gør-det-selv rum. Budgetrammen til projektet er maksimalt 70.000 kr.

En andelshaver bemærkede at det måske var en god ide med en timer på lyset, således at man ikke glemmer at slukke lyset.

Efter enkelte bemærkninger og spørgsmål, satte dirigenten forslaget til afstemning og stemmerne fordelte sig således:

FOR: 37

IMOD: 1

BLANKT: 18

**Forslaget blev vedtaget.**

### **Vedrørende dagsordenens punkt 8:**

Bestyrelsesmedlemmerne Otto Tingleff og Nina Björnsson var begge på valg og ønskede at genopstille. Dette tilsluttede en enstemmig generalforsamling sig.

Suppleanterne Anders Ravn og Marlene Tamborg var begge på valg og ønskede at genopstille. Dette tilsluttede en enstemmig generalforsamling sig.

Yderligere ønskede Carsten Lindsten at stille op til bestyrelsen. Dette tilsluttede en generalforsamlingen sig.

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

**Formand:** Jacob Bjerregaard (På valg i år 2021)

**Næstformand** Otto Tingleff (På valg i år 2022)

### **Bestyrelsesmedlemmer:**

Philip S. Pedersen (På valg i år 2021)

Carsten Lindsten (På valg i år 2022)

Nina Björnsson (På valg i år 2022)

### **Suppleanter:**

Marlene Tamborg (På valg i år 2022)

Anders Ravn (På valg i år 2022)

Bettina Holm (På valg i år 2021)

### **Vedrørende dagsordenens punkt 9:**

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

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

**Revisionsfirmaet** Albjerg, var villige til genvalg. Bestyrelsen anbefalede, at samarbejdet med Albjerg fortsatte.

Herefter blev Albjerg Revision og Rådgivning, Ringager 4C, 2. th. 2605 Brøndby, genvalgt med akklamation.

### **Vedrørende dagsordenens punkt 10:**

Varmeregnskabet er en smule forsinket grundet COVID-19. den forventes at komme i oktober.

Er antenneanlægget blevet skiftet? Der er skiftet såkaldte switch bokse på anlægget.

Er der mulighed for at opsætte en spritdispenser i foreningens vaskekælder? Dette vil bestyrelsen undersøge nærmere.

Dirigenten takkede for god ro og orden kl. 22:00.

*Underskrevet digitalt via penneo.dk:*

#### **Som dirigent:**

René Anias

#### **Som referent:**

Simon Sylow

#### **I bestyrelsen:**

Jacob Bjerregaard

Philip S. Pedersen

Otto Tingleff

Nina Björnsson

Carsten Lindsten

# PENNEO

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

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

## Simon Foss Sylow Madsen

### Referent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-983092860954

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-09-21 08:26:28Z

NEM ID 

## René Holmbergius Anias

### Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-601453596871

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-09-21 12:10:17Z

NEM ID 

## Jacob Bjerregaard

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsesformand A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-753723282010

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-09-21 21:03:28Z

NEM ID 

## Otto Tingleff

### Bestyrelsesnæstformand

På vegne af: A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-825694311053

IP: 109.238.xxx.xxx

2020-09-22 17:52:28Z

NEM ID 

## Nina Björnsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-989495753433

IP: 87.50.xxx.xxx

2020-09-22 20:36:11Z

NEM ID 

## Carsten Bredfeldt Lindsten

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-237888281062

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-09-23 03:39:38Z

NEM ID 

## Philip Sebastian Pedersen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem A/B Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-323118992486

IP: 91.142.xxx.xxx

2020-09-28 11:05:55Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EN4EA-FZ7UE-FSSPF-GM57W-ANX5C-WZVZH

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 tidsstempelt 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>