

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

1-713

REFERAT

af ordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm**
onsdag den 6. april 2022 kl. 18.30.

Generalforsamlingen afholdtes i Lindevang Kirkesal, Hattensens Allé 12, 2000 Frederiksberg,

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
 - A. Husdyr (trukket tilbage af bestyrelsen)
6. Indkomne forslag
 - A. Vedtægtsændring, bestyrelsen stiller forslag om præcisering af vedtægtens § 2.
Nuværende tekst:
Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 27dz af Frederiksberg, beliggende Joakim Larsens Vej 11-17, Glahns Allé 33-37, General Bahnsøns Vej 14-18 og Dalgas Boulevard 9-15, 2000 Frederiksberg.
Ændres til:
Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 27dz af Frederiksberg, beliggende Joakim Larsens Vej 9-17, Glahns Allé 33-37, General Bahnsøns Vej 14-18 og Dalgas Boulevard 9-15, 2000 Frederiksberg.
 - B. Husordensændring. Husdyr (max 2 katte)
 - Husordensændring. Husdyr (én hund og én kat)
 - C. Husordensændring. Støj ved renovering.
7. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 28, stk. 2.
8. Valg til bestyrelsen/suppleanter
9. Valg af administrator og revisor
10. Orientering om facadeprojektet
11. Orientering fra altanudvalget
12. Orientering vedr. Installation af fibernet.
13. Evt.

Til stede var 58 af de i alt 125 andelshavere, heraf 13 repræsenteret ved fuldmagt, desuden deltog Statsautoriseret revisor Tommy Nørskov fra Albjerg revision og Michael Suhr Fabrin fra SWE.

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

1. Valg af dirigent og referent

Formanden ved Jacob Bjerregaard bød velkommen og foreslog administrator Michael Suhr Fabrin som dirigent og referent, hvilket forsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede med forsamlingens accept, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig, samt at forslag om vedtægtsændring kunne vedtages endeligt, da det var vedtaget første gang den 22. september 2021 med 2/3 af de fremmødte, men uden 2/3 af foreningens samlede medlemmer var fremmødt.

Dirigenten gennemgik øvrige forslag, hvor der var to forslag, der ikke havde været slået op i opgangene, og dermed ikke var kommet til medlemmernes kundskab, hvorfor de udgik. I henhold til foreningens vedtægt § 25 stk. 1, er der krav om at forslag kun kan behandles, hvis forslag er en del af den udsendte indkaldelse, "eller andelshaverne ved opslag eller lignende måde senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med at det kommer til behandling." Dette fremgår også af selve indkaldelsens forside, nederst. (*Til referat, medlemmerne kan med fordel fremsende forslag tidligere på året, så de kan komme med i selve indkaldelsen, derved slipper man for selv at skulle omdele og opsætte forslag*).

Der var desuden fire forslag om ændring af husordenen, hvor to af dem i tekst lignede hinanden, hvorfor bestyrelsen trak deres forslag, som havde ligget til grund for forslagsstillers forslag. To af forslagene vedrørte husdyr, og blev derfor behandlet sammen.

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen havde været udsendt med indkaldelsen, hvorfor formanden ikke gik denne igennem:

OPFØLGNING FRA DEN ORDINÆRE GF 22/9-2021.

På sidste GF blev det foreløbigt vedtaget at ændre vedtægtens §2 vedr. hvilke gadenumre foreningen ejer m.v., så erhvervslokalet Dalgas Boulevard 15 inkluderes. Forslaget skal vedtages endeligt og genfremsættes derfor.

Vedtagelse af forslag om hold af inde-kat forudsatte præcisering af husorden, som er udarbejdet og fremsættes til afstemning under indkomne forslag.

Bestyrelsen blev bedt om at gøre noget ved, at nogen beboere åbenbart fylder og roder på trapperne. Fremover får man først en seddel om at fjerne sit habengut og er det ikke sket, som anført, så bliver det fjernet og vi lader administrator opkræve 500,- kr. over boligafgiften for besværet og til dækning af de ekstra udgifter ved fjernelsen. Vi håber selvfølgelig, at det ikke bliver nødvendigt.

Der var flertal for installation af fibernet, bestyrelsen har arbejdet videre med tilbud fra Fiberteam og underskrevet kontrakt. Installationsarbejde forventes igangsat efter sommerferieperioden og afsluttes i 2022; selve installationen udføres uden omkostning for foreningen. Kabler skal installeres i alle lejligheder, men der er ikke tilslutningspligt.

ÅRET, SOM ER GÅET.

Årets store projekt har været facaderenovering, som er afsluttet og bliver gennemgået under sit eget punkt. Gesimsbånd og sokler blev taget ud af projekt og udføres i 2022.

Der har ikke været det store behov for hverken saltning eller snerydning, uanset det har vi udskiftet fejmaskinen, da den gamle var begyndt at volde for mange mekaniske problemer. Nu er vi i hvert fald forberedt, hvis behov opstår.

Ombygninger og forbedringer

I forbindelse med ombygninger og forbedringer i lejlighederne er det selvsagt andelshavers ansvar at arbejdet udføres forskriftmæssigt og sker det ikke, vil du blive bedt om at sørge for korrekt udførelse. Vi kan kun være interesseret i, at ombygninger og forbedringer udføres korrekt. Vi vil i den forbindelse gerne gøre opmærksom på, at hvis man vil sænke loft i køkken og stuer, skal der tages hensyn til lysindfald, hvilket kræver en forventeligt bekostelig beregning af en tekniker, og der kan ikke gives en facilitliste på forhånd. Der er desuden krav om brandcertificeret ingeniørgodkendelse af materialer og udførelse af nedsænkede lofter. Udtræk fra emhætte skal føres ud i gården og kræver kommunal godkendelse. Byggeforskrifter og kommunale bestemmelser er dynamiske og bør altid undersøges forud for igangsættelse af ombygninger.

De grønne områder

Vi vil gerne udtrykke en tak til de beboere, der gennem årene har været med til at passe beplantning i gården og til dem, som hjælper med plantekasser etc. i forhaven. Hanne Borella, som har stået for beplantningen i gården, har ønsket at give stafetten videre, så vi vil virkelig gerne opfordre nye og flere til at melde sig til at hjælpe med dette, så vi kan have et rart gård- og havemiljø. På sigt vil vi også gerne se på, om vi kan forny og forbedre indretning og beplantning af forhaven.

Overdragelser

Opgjort efter indflytningsår var der i 2019: 9, 2020: 11 og 2021: 14. For 2022 er der foreløbig kun en indflytning i kalenderen. Vi skal lige gøre opmærksom på, at eventuelle uoverensstemmelser vedr. mangler mellem sælger og køber er en sag mellem sælger og køber, hvor bestyrelsen ikke er involveret. Der er klare regler i overdragelsesdokumentet vedr. forretningsgangen for indsigelser over mangler.

I forbindelse med overdragelser skal der udarbejdes en vurdering af forbedringer og fejl og mangler, som udløser evt. fradrag. Vurderingsmanden er instrueret om at værdiansættelse af mangler skal motivere sælger til at få udbedret inden overdragelse.

Omprioritering af foreningens gæld

Bestyrelsen har foreløbig og efter meget grundige overvejelser valgt ikke at ændre på foreningens aktuelle lånesammensætning.

Vores eksisterende lån er optaget til en meget lav rente. Ved at omlægge lånene nu, kunne restgælden reduceres til gengæld for at betale en højere rente (opkonvertering), mens den samlede ydelse ca. fastholdes. Fidusen skulle være at hvis renten

falder til et lavere niveau igen, så ville man kunne konvertere tilbage til en denne lavere rente (nedkonvertering). For at denne manøvre skal være til fordel for foreningen, skal renten falde inden for maksimalt 10 år, ellers vil den højere rente først spise fortjenesten ved opkonverteringen og derefter på sigt medføre en merudgift for foreningen. Vi ønsker ikke at spå om renteutviklingen, det tidligere forsøg med swap-aftaler var ikke nogen succes. Vores administrator fraråder også at omlægge lånene.

Forsikringskader

Vi har i det forløbne år haft et par vandskader med skjulte rør, som har betydet et større arbejde med tørring og reovering. Skaderne er anmeldt til vores forsikringselskab, der sørger for at iværksætte de nødvendige reparationer, som der er krav på efter almindelige forsikringsstandarder.

Musik, fester og generelt støjende adfærd

Vi modtager desværre af og til henvendelser vedrørende klager over nabostøj. Det fremgår af husorden, at der kan være lyd i ejendommen, hvornår man må bruge larmende maskiner, og hvornår man normalt skal skrue ned for musikken. Hvis festen varer udover kl. 23, så aftal det med naboerne og tænk på, at støj runger virkelig meget inde i gården. I bund og grund er klager over nabostøj en sag mellem den, der anses for at larme og den, som føler sig forurettet.

Vicevært, administrator og bestyrelse

I bestyrelsen er vi fortsat glade for vores vicevært Torben, som både er meget hjælpsom og hjælper bestyrelsen med inspiration til gavn for ejendommen. Vi oplever også, at beboerne udtrykker deres glæde for Torben. Det glæder også os i bestyrelsen. Ligeledes er samarbejdet med Torbens afløser Ersel rigtig godt.

Bestyrelsen har haft et godt samarbejde med administrator og internt forsøger vi efter bedste evne at forene travle job og familieliv med bestyrelsesarbejdet, hvor der tit er nyt at lære.

Loft- og kælderrum

Alle lejligheder er forlods tildelt et loft- og et kælderrum, de skal altid være aflåseede og brædder og beslag skal man holde intakte. Foreningen har nogle ekstra rum, som p.t. alle er udlejet til nuværende beboere. Når/hvis nogen bliver ledige, slår vi dem op og trækker lod, hvis der er flere interesserede.

Nordea

Vi har haft møde med Nordea. De er interesseret i at markedsføre sig overfor de enkelte beboere. Det er bestyrelsens holdning, at vi ikke skal medvirke til markedsføring for firmaer, men da Nordea er vort pengeinstitut, så synes vi i samarbejdet navn, at vi godt vil sige OK til dette.

Nordea skal selv stå for markedsføringen, og vi vil selvfølgelig ikke udlevere navne og adresse oplysninger, men den enkelte får måske mulighed for at skifte til et bedre pengeinstitut eller at trykke sit nuværende pengeinstitut på maven til bedre betingelser.

PLANER FOR ÅRET (2022)

Facaderenovering afsluttes i år med reovering af gesimsbånd, som viste sig at kræve mere end blot en oppudsning grundet tidligere – for mange år siden – vedligeholdelsesmetode. Desuden er sokler pudset op hvor fornødent.

Vi er ved at se på reparation af den lille altan til gården, GA 37 4. Først og fremmest skal vi have undersøgt tilstanden af dens bærelær, derefter kan vi fastlægge, hvordan vi kommer videre. Se i øvrigt referat fra sidste GF.

Installation af fibernet forventes udført begyndende august.

Efter afsluttet installation af fibernet agter vi at få udført en hovedrengøring af trapperne.

Det lykkedes at holde sommerfest sidste år trods Corona. Vi ser frem til at det bliver muligt at holde sommerfest igen i år, som er en god anledning til at hilse på hinanden under mindre formelle former end ved GF.

Vi har jo desværre haft indbrud i kældrene og dette er sandsynligvis sket efter indbrud i en nøgleboks. Vi arbejder selvfølgelig på at sikre disse nøglebokse bedre. Vort briksystem er så gammelt, at det ikke er muligt at se, hvornår en brik har været anvendt, så vi kan ikke se, hvor de stjalne brikker har været anvendt. Brikkerne fra den opbrudte nøgleboks er nulstillet, så de ikke længere er noget værd. Vi mener, at opbevaring af nøgler sker på betryggende vis.

Og for øvrigt så døjer vi lige med rotter, som har undermineret gården ved DB 13. Vi skal have foretaget TV inspektion og anmeldt skaden til forsikringen. Men det kræver noget energi, at få vor entreprenør på området til at komme. Vi har ikke set rotter i gården eller efterladenskaber fra dem i gården.

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

4. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Foreningens statsautoriserede revisor Tommy Nørskov fremlagde foreningens regnskab. Revisor meddelte, at revisionen ikke havde givet anledning til forbehold. Revisionen anså den daglige regnskabsadministration for tilfredsstillende, og årsrapporten gav et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver. Den anvendte regnskabspraksis var dog ændret grundet den nye vejledning for årsregnskaber af december 2021.

Foreningen havde et underskud på kr. 2.900.803, som var lavere end det budgetterede underskud på kr. 3.724.171. Årsagen til dette var blandt andet et mindre forbrug på posten "løbende vedligehold", samt den for året budgetterede større reoveringspost vedrørende facaderenovering, havde været mindre. 3

Foreningens aktiv, ejendommens værdi var pr. 31. december 2021 steget til kr. 320 mio.

Egenkapitalopgørelsen blev gennemgået. Egenkapitalen var steget til kr. 249.931.348 før reserver.

Reserverne til vedligeholdelse var faldet til kr. 7.073.783, idet der var anvendt 4 mio. kr. til facadeprojektet.

Revisor gennemgik desuden de centrale økonomiske nøgleoplysninger jf. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, nøgleoplysninger er vedlagt dette referat.

Der var et enkelt spørgsmål til bestyrelsen vedrørende fastfrysning af valuarvurderingen af 15. januar 2020. Bestyrelsen havde grundet de stigende renter og bekymring for fald i markedspriserne, samt rådgivning fra administrator og revisor, og ud fra et generelt forsigtighedsprincip, valgt at fastfryse vurderingen for endnu et år.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, satte dirigenten årsrapporten for 2021 samt andelsværdien på kr. 332,7541 pr. fordelingstal til afstemning.

Årsregnskab og andelsværdi blev **enstemmigt godkendt** med en **andelsværdi på kr. 332,7541 pr. fordelingstal**.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor gennemgik budgettet som lagde op til en uændret boligafgift, og samlede indtægter på kr. 6,1 mio. Omkostninger var i alt på kr. 4,5 mio., hvor løbende vedl. var sat til kr. 800.000 og vedligeholdelsesprojekter var sat til kr. 900.000. Det gav et forventet overskud på kr. 603.334.

Boligafgift	5.819.838
Lejeindtægt - Beboelse	95.875
Lejeindtægt - erhverv	110.785
Lejeindtægt - loftrum	11.882
Lejeindtægt - kælderrum	52.245
Hensat til GI	0
Diverse	10.000
Samlede indtægter	6.100.625
Ejendomsskat	576.113
Elevatortilsyn	81.074
Forsikringer	175.000
Vandafgift	375.000
Renovation	278.023
EI	200.000
Viceværtløn	460.000
Have- og gårdanlæg mv.	40.000
Renholdelse	150.000
Udvendig vedligeholdelse og genopretning	800.000
Vedligeholdelsesprojekt	900.000
Administration	211.609
Bestyrelsesweb	3.000
Revision incl.deltagelse GF	47.500
Rådgivning	50.000
Valuarvurdering	15.000
Varmeregnskab	32.000
Porto, kopier, kontorartikler	30.000
Foreningsudgifter mv.	60.000
Gebyr bank m.v.	20.000
Forbrugsafgifter tomgang	5.000
Indvendig vedligeholdelse lejere	8.832
Afskrivning inventar m.v.	0
Omkostninger i alt	4.518.151
Resultat før finansielle poster	1.582.474
Finansielle omkostninger	979.140
Finansielle poster, netto	979.140
ÅRETS RESULTAT	603.334

Budget 2022, blev som ovenfor anført sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget**.

4

6. Forslag

Bestyrelsens forslag om husdyr blev trukket, da det var næsten identisk med et indkommet forslag fra et medlem.

7. Indkomne forslag

A. Vedtægtsændring af vedtægtens § 2.

Bestyrelsen stiller forslag om præcisering af vedtægtens § 2. Dirigenten læste forslaget højt.

Nuværende tekst:

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 27dz af Frederiksberg, beliggende Joakim Larsens Vej 11-17, Glahns Allé 33-37, General Bahnsons Vej 14-18 og Dalgas Boulevard 9-13, 2000 Frederiksberg.

Ændres til:

*Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen, matr.nr. 27dz af Frederiksberg, beliggende Joakim Larsens Vej **9**-17, Glahns Allé 33-37, General Bahnsons Vej 14-18 og Dalgas Boulevard **9-15**, 2000 Frederiksberg.*

Forslaget blev ved håndsoprækning enstemmigt **vedtaget**.

B. Ændring af husorden vedrørende husdyrhold. Forslag om hold af max to katte.

Mikkel Thor stiller forslag om ændring af husordenens afsnit om husdyrhold, hvor eksisterende afsnit erstattes af nedenstående:

HUSDYRHOLD

Husdyrhold i form af mindre dyr så som fugle, hamstere, kaniner, marsvin og **neutraliserede indekatte** er tilladt i AB Solholm, dog maksimalt to **neutraliserede indekatte** per andelsbolig. Beboerne har besluttet, at øvrige dyrehold ikke er tilladt. Husdyrhold må ikke foranledige støj eller lugt til gene for øvrige beboere.

Hvis man midlertidigt og ikke ud over en normal ferieperiode skal passe hund for familie eller venner, skal dette anmeldes skriftligt forud til bestyrelsen.

Husdyrhold må ikke besørge på foreningens arealer, dvs. i gården og de grønne arealer ud til General Bahnsons Vej. Husdyrhold må gerne i snor tage ophold på de grønne arealer ud til General Bahnsons Vej, dog uden at være til gene for øvrige beboere, men ikke i gården eller på fælles indendørsarealer i AB Solholm.

I specielle tilfælde kan der ansøges om tilladelse til at holde hund jf. vedtægterne for AB Solholm § 13.

Overtrædelse af forbuddene mod husdyrhold vil blive betragtet som en grov overtrædelse af husordenen og kan i yderste tilfælde medføre eksklusion.

Mikkel Thor Olsen motiverede forslaget, hvorefter der var mulighed for spørgsmål fra salen.

Det blev fremført, at katte kunne give allergi, hvis man var følsom overfor pelsdyr, at vi havde stemt om indekatte, det er vanskeligt for katte at springe ud og ind ad stuevinduer og vanskeligt, at sikre at de ikke besørger i haverne.

Efter debat og tidligere positiv tilkendegivelse, blev der med forsamlingens og forslagsstillers accept indarbejdet en mindre ændring, som redaktionelt er indsat i forslaget ovenfor, hvor ordene neutraliserede og indekatte blev tilføjet, så foreningens medlemmer i mindre grad risikere lugtgener og afledte problemer med katte i området.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning og **blev vedtaget** med stemmerne 31 for og 27 imod.

C. Ændring af husorden vedrørende husdyrhold. Forslag om hold af én hund og én kat.

Louise Brolin stiller forslag om ændring af husordenen, så det bliver tilladt at holde kat og hund.

Husordenens nuværende ordlyd.

"Det er på generalforsamling besluttet, at husdyrforhold i ejendommen ikke er tilladt."

Ændres til:

"Det er forbudt at holde dyr i ejendommen, dog tillades det at holde én hund eller én kat på de i husordenens anførte vilkår."

Bestyrelsens skriftlige tilladelse til at holde hund eller kat under følgende vilkår:

Ingen andelshaver må holde mere end én hund eller én kat. Hunde og katte skal altid bære halsbånd, som er forsynet med et skilt, der angiver ejerens navn og adresse. Hunde og katte skal være chip- eller øremærkede. Hunde og katte skal desuden identificeres samt registreres særskilt hos administrator med oplysninger om navn, race, alder, køn og udseende herunder farve, samt for hunde tillige oplysninger om forsikringsnummer, således at ejeren kan opspores. Disse oplysninger dokumenteres for hundes vedkommende ved forevisning af sundhedsattest, registreringsattest og forsikringspolice.

For hunde kræves, at disse til stadighed er forsikret, så eventuelle skader, som en hund direkte eller indirekte forvolder, bliver erstattet. Hunde må ikke være større end, at de i voksenalder kan bæres op ad trappen (max 15 kg)

På andelsforeningens område – både indenfor og udenfor skal hunde altid føres i snor. Hunde må på intet tidspunkt opholde sig længere periode i gården. Hunde må ikke luftes på bebyggelsens område. Eventuelle efterladenskaber på bebyggelsens område skal hurtigst muligt fjernes af ejeren.

Det påhviler enhver andelshaver, der holder hund eller kat, at sikre, at disse ved støj, herunder gøen, hyle eller lugt, hæværk, bidsk optræden eller på anden måde, er til gene for de øvrige beboere.

Hold af hund eller kat på boligens område eller tilstedeværelsen af disse på bebyggelsens område må ingensinde give anledning til berettigede klager. I tilfælde af berettiget klage over en hund eller en kat bortfalder tilladelsen til at holde hund eller kat og andelshaveren er straks at fjerne dyret fra ejendommen. Dog kan det kræves, at det berettiget påklagede forhold bringes i overensstemmelse med nærværende husorden indenfor en nærmere fastsat dato. Overholdes sådan en tidsfrist ikke, bortfalder tilladelsen og dyret skal fjernes fra ejendommen. Såfremt andelshaver ikke efterkommer påbuddet om at fjerne dyret, betragtes dette som misligholdelse af andelsaftalen, således at andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten til andelsboligen med øjeblikkelig virkning bringes til ophør.

Forslaget blev behandlet umiddelbart efter forslag B, da det vedrørte husdyr, dog med udvidelse af hund og begrænsning til én kat. Forslag C blev sat til afstemning før forslag B, da det var det mest vidtgående. Forslaget blev læst op af dirigenten, og kort motiveret af Louise, hvorefter der var en del debat og spørgsmål. Følgende væsentlige forhold blev drøftet. Man måtte forvente øget administrativt arbejde grundet betingelser for anskaffelse af hund og registrering, samt behandling af klager og påbud. Der måtte forventes gener f.eks. ved gøen, når hunden var alene, samt det ville være svært at klage over en hund, uden at det kunne give naboproblemer, og hvem skulle egentligt afgøre om klagen ville være berettiget.- Næstsidste afsnit skulle ændres da der sås at mangle et negativ til udsagnet.

Forslaget blev sat til en afstemning, hvor det efter skriftlig afstemning med stemmerne 15 for, og 43 imod **ikke blev vedtaget.**

D. Ændring af husorden vedrørende støj.

Tilføjelse til afsnittet om brug af boremaskiner. (renovation red. ændret til renovering)

“Ved støj i forbindelse med renovering og byggearbejde, herunder brug af støjende maskiner, bør man i så god tid som muligt varsle sine nærmeste naboer. Særligt hvis arbejdet strækker sig ud over to-tre timer.”

Forslaget blev motiveret af Anders, fra Dalgas Boulevard 9, 2. tv., som gerne så, at man i højere grad adviserede sine naboer forinden man igangsatte større støjende projekter.

Der var stor forståelse for forslaget, som ikke havde nogen sanktion indbygget og derfor i sit væsen, var en henstilling til øget hensyn, da der er meget lyd i ejendommen. Forslaget blev sat til afstemning, hvor det **blev vedtaget** med stemmerne 2 blanke resten for.

En beboer, som havde fremsendt forslag om etablering af brandalarmer på loft og evt. opgange, fremførte, at han ikke lige var klar over, at han skulle sætte forslaget op til information for de øvrige andelshavere 4 dage inden generalforsamlingen, for at det kunne blive behandlet.

Bestyrelsen tilkendegav, at de var ved at undersøge mulighederne for en brandteknisk gennemgang incl. evt. forslag til bedre brandsikring og alarmering.

8. Bemyndigelse til bestyrelsen med henblik på evt. omprioritering af lån, jf. § 28, stk. 2.

Forslaget blev kort forklaret, som værende en mulighed for bestyrelsen til at kunne agere hurtigt i forhold til konverteringsmuligheder for foreningen.

Der blev spurgt til om bemyndigelsen var begrænset til fastforrentede lån, hvilket det ikke var, samt om ikke det var en stor bemyndigelse at give bestyrelsen. Dirigenten pointerede, at omprioriteringer og indgåelse af aftaler om finansielle produkter skulle ske i samråd med administrator. Det blev af enkelte i forsamlingen anbefalet, at man ændrede vedtægtens bestemmelse så låntyper var defineret.

Da der ikke var flere spørgsmål, blev forslaget sat til afstemning, hvor det blev **enstemmigt vedtaget.**

9. Valg til bestyrelsen/suppleanter

Bestyrelsesmedlemmerne Otto Tingleff, Carsten Lindsten og Nina Björnsson var på valg og var villige til, at genopstille. Dette tilsluttede en enstemmig generalforsamling sig med akklamation.

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

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

6

Formand:	Jacob Bjerregaard	(På valg i år 2023)
Næstformand	Otto Tingleff	(På valg i år 2024)
Kasserer	Philip S. Pedersen	(På valg i pr 2023)
Bestyrelsesmedlem	Carsten Lindsten	(På valg i år 2024)
	Nina Björnsson	(På valg i år 2024)

Suppleanter:	Marlene Tamborg	(På valg i år 2024)
	Anders Ravn	(På valg i år 2024)
	Bettina Holm	(På valg i år 2023)

10. Valg af administrator og revisor

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.

7. Orientering om facadeprojektet

Projektet blev ved slides gennemgået i detaljer af Otto Tingleff. Otto forklarede om projekts udfordringer, herunder øgede omkostninger til ekstra glaslister, grundet fejlberregning i udbudsmaterialet.

Otto bemærkede, at en væsentlig del af de ekstra omkostninger var blevet modregnet i budgetreserven for uforudsete omkostninger. Projektets samlede overskridelse endte på ca. kr. 100.000, svarende til ca. 2% af projektets omkostninger.

Udestående på projektet var reparation af gesimskanten, som man forventede færdig inden sommerferien,

Bygge budgetopfølgning

t. kr. incl. moms	Budget	Faktisk	Diff
Byggeplads	973,5	974,3	0,7
Murer	645,6	645,7	0,1
Tømmer	628,0	620,4	-7,6
Maler	1.570,5	1.570,5	-
Glarmester	250,0	216,6	-33,4
Rådgiver	369,3	377,8	8,5
Diverse	18,8	7,1	-11,7

Uforudsete omkostninger

t. kr. incl. moms	Budget	Faktisk	Diff
Ekstra glaslister - fejlberregning		585,4	
Fradrag for opgange ej malet		-186,9	
Kranning ifm. Stillads ved nye el standere		10,0	
Gesimskant		170,2	
3 fags vindue		45,6	
15 vinduesrammer		103,1	
Altandør		41,3	
Sokkel udgår		-48,4	
Sokkel lokal murer		95,5	

Diverse - uforuset	744,3	-2,0	69,5
Diverse ekstra		75,0	75,0

Budget i alt

t. kr. incl. moms	Budget	Faktisk	Diff	
Kontrakt	4.455,7	4.412,3	-43,4	
Uforudsete	744,3	888,8	144,5	
I alt	5.200,0	5.301,1	101,1	1,9%

Efter gennemgangen var der akklamation fra forsamlingen.

8. Orientering fra altanudvalget

Altanudvalget ved Henrik Løndal, gennemgik udvalgets arbejde.

Udvalget arbejdede stadig frem mod at kunne præsentere noget på en ekstraordinær generalforsamling, hvor der ville være mulighed for at stille spørgsmål til altanforslaget, hvor vedtægtsændringer, finansiering, muligheder for altan etc. ville blive fremlagt. På nuværende tidspunkt indhentede udvalget fortsat tilkendegivelser fra medlemmerne om deltagelse, samt afventede en tilbagemelding fra Frederiksberg kommune.

Der var akklamation til udvalget for deres arbejde.

9. Orientering vedr. Installation af fibernet.

Philip Pedersen som havde forberedt gennemgangen var desværre blevet syg, og havde forladt forsamlingen forinden.

Otto forklarede kort, at der blev arbejdet på sagen, og man ville orientere yderligere. Et medlem havde fremsendt spørgsmål til bestyrelsen, som man ville vende tilbage på.

10. Eventuelt

Et medlem spurgte om der i foreningen var interesse for etablering af et motionsrum i et kælderrum, omkostningerne var begrænsede, da de fleste vægte ville blive doneret. Efter enkelte spørgsmål om evt. støjproblemer m.m., som ved etablering, skulle adresseres i husordenen, blev der ved håndsoprækning givet en positiv tilkendegivelse fra forsamlingen. Der var dog ikke nogen ledige kælderrum, hvorfor det måtte afvente dette.

Der var et ønske om nye vaskemaskiner, eller en bedre service aftale, så reparationer skete hurtigere, enkelte mente de fungerede fint. Man ville se på det.

En beboer spurgte, hvorfor hendes person på ventelisten ikke havde hørt noget, selvom hun havde rykket. Jacob opfordrede hende til at sende ham en mail, så ville han følge op på sagen, men gjorde opmærksom på, at ventelisten primært blev ajourført ved lejlighedsoverdragelser.

Et medlem ønskede behandling i ejendommen mod skægkræ, hvor enkelte anbefalede fælder ved egen foranstaltning. Et medlem forklarede, at bekæmpelse af skægkræ for hele ejendommen var et bekosteligt projekt, der let løb op i flere hundredetusinde, som ville kræve en generalforsamlingsbeslutning forinden det kunne igangsættes.

Cykler i haverne på General Bahnsons Vej flød, og var med til at ødelægge hækken. Man henstillede til at reglerne for cykel parkering blev overholdt.

Der var et spørgsmål til brug af haverne, hvorvidt naboejendommen overfor og deres beboere måtte benytte dem, hvilket bestyrelsen måtte undersøge nærmere.

Til sidst hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl.20:30

Underskrevet digitalt via penneo.dk:

Som dirigent

Michael Suhr Fabrin

I bestyrelsen

Jacob Bjerregaard

Philip S. Pedersen

Otto Tingleff

Nina Björnsson

Carsten Lindsten

I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	A/B Solholm
A2	Adresse	Dalgas Boulevard 9-13, Joakim Larsens Vej 11-17, 2000 Frederiksberg
A3	CVR-nr.	79 36 42 15

Oplysningerne i skemaet er udfyldt	21/03/2022
------------------------------------	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen ○	Valuarvurdering ○	Offentlig vurdering ○
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller c) Offentlig vurdering.			

Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. kr. pr m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	kr 301.000.000
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, vedberegning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	kr 7.073.783
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.		

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	
H1 Boligafgift	kr 473
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1 Andelsværdi	kr 18.884	
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2 Gæld ÷ omsætningsaktiver	kr 5.151	
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3 Teknisk andelsværdi	kr 24.035	
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	78
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		