

Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S
Store Kongensgade 24 B,
1264 København K
1-713

REFERAT

af ekstraordinær generalforsamling i **Andelsboligforeningen Solholm** onsdag den 22. februar 2023 kl. 19.00.

Generalforsamlingen afholdtes på adressen Lindevangskirken, Hattesens Alle 12, 2000 Frederiksberg.

med følgende **DAGSORDEN**:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag
 - Forslag 1 - Etablering af foreningsejet altaner
 - Forslag 2 – vedtægtsændring – mulighed for opstart af senere altanrunder

Til stede var 96 af foreningens i alt 125 andelshavere på generalforsamlingen, heraf 32 ved fuldmagt. Endvidere deltog Simon Sylow og Isabell Augustson fra Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S.

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

Vedrørende dagsordenens punkt 1 – Valg af dirigent og referent:

Bestyrelsesmedlem, Carsten Lindsten, bød velkommen og foreslog Simon Sylow som dirigent og Isabell Augustson som referent. Dette tilsluttede en enstemmig generalforsamling sig.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt d. 8. februar 2023. Da 2/3 af foreningens samlede medlemmer var fremmødt, var generalforsamlingen beslutningsdygtig i forhold til alle punkter på dagsorden.

Dirigenten gav ordet videre til altanudvalget som præsenterede forslag 1.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 2 – Forslag 1.

Forslaget var omdelt sammen med indkaldelsen og havde følgende ordlyd:

Etablering af foreningsejet altaner

Altanudvalget ønsker at stille følgende forslag, som bemyndiger AB Solholms bestyrelsen til at indgå de fornødne aftaler med entreprenører og rådgivere i forbindelse med montering af altaner på foreningens ejendom under forudsætning for at det er teknisk muligt, samt at der kan opnås tilladelse fra Frederiksberg kommune.

Det forudsættes, at alle udgifterne i projektet udelukkende deles mellem de andelshavere, der får altan. Altanprojektet finansieres ved optagelse af 2 lån:

- 50% af gælden finansieres ved et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag
- 50% af gælden finansieres ved et 30-årigt fastforrentet lån uden afdrag

Bestyrelsen bemyndiges til at optage op til 50% af finansieringen med afdragsfrihed i op til 30 år, men vil bestræbe sig på at få afvikling på så stor en del af gælden som muligt.

Dette betyder at foreningen vil skulle tage stilling til hvad der skal ske med lånet efter 30 år, hvor op til 50% af gælden fortsat vil være til stede. Ydelsen på lånene modsvares af indbetalinger (kaldet altantillæg) fra de andelshavere, som måtte ønske at være med i projektet. Andelshaverne som deltager i projektet, vil fortsætte med at betale altantillæg på ubestemt tid.

Bestyrelsen er uanset ovenstående bemyndiget til at hjemtage byggekredit i hele byggeperioden, såfremt de måtte vurdere, at dette er en fordel.

Budgetrammen for arbejderne afhænger af, hvor mange andelshavere som måtte ønske at deltage i projektet. En altan vil – afhængig af typen – koste mellem 150.000 og 230.000 kr. Den endelige budgetramme fastsættes efter der er afgivet bindende tilsagn fra de andelshavere som måtte ønske altan.

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 9 foreslår altanudvalget følgende tilføjelse:

”I forbindelse med opsætning af altaner, skal de andelshavere, som får eksklusiv brugsret til en altan, betale et ”altantillæg”. Tillægget fastsættes som udgangspunkt ved byggesagens afslutning, svarende til ydelsen på et 30-årigt fastforrentet realkreditlån med og uden afdrag. Tillægget opkræves på ubestemt tid”. Andelshaverne som får altan, kan dog blive pålagt, at betale altantillæg fra det tidspunkt, hvor altanfinansieringens hjemtages, hvilket kan være før altanen er monteret”

I forlængelse af foreningsvedtægtens § 10 foreslår altanudvalget følgende tilføjelse:

”I medfør af vedtaget altanprojekt, oprettes til formålet en vedligeholdelseskonto udelukkende til brug for vedligehold af altanerne. Det er alene de andelshavere, som har altan, der betaler et månedligt tillæg hertil på kr. 20 med forbehold for en årlig regulering heraf. Tillægget vil blive opkrævet sammen med boligafgiften.”

Altan- og vedligeholdelsestillæg kan tidligst blive opkrævet når altanudvalget og bestyrelsen beslutter at hjemtage lånet til projektet.

Forudsætninger for projektet:

Prisen pr. altan afhænger af, hvor mange andelshavere, der tilslutter sig projektet. De andelshavere, som ønsker altan, skal tilmelde sig projektet ved at underskrive et uigenkaldelig tilsagn. Der er således ingen der binder sig til altanprojektet ved nærværende afstemning.

Projektet omfatter ikke indvendige arbejder, såsom efterfølgende eventuelle malerarbejder. Dog kan andelshaverne tilvælge helt nye og profilerede lysninger, som afleveres klar til maler.

Det er andelsboligforeningen, som ejer altanerne, og disses værdi vil derfor indgå i andelsboligforeningens ejendomsvurdering. De enkelte andelshavere, som har altan vil derfor ikke kunne tillægge altanens værdi som en forbedring til andelsværdien ved overdragelse af lejligheden. Altanerne vil ikke påvirke foreningens økonomi negativt, da altanerne er betragtes som en forbedring på foreningens ejendom.

Nærværende forslag vedrører kun hvorvidt det skal tillades, at der opsættes altaner, som foreningen finansierer. Tilmelding til projektet forgår via individuelle aftaler mellem foreningen og de enkelte andelshavere.

Forslaget kræver 2/3 flertal.

Andelshaver, Henrik Løndal, fortalte om altanudvalget og altanprojektet, herunder processen for igangsættelsen af projektet. Han fortalte, at de i altanudvalget mente, at projektet vil give stor glæde og værdi til foreningen. Henrik Løndal fortalte kort om finansieringen af projektet. Han påpegede at projektet ikke ville påvirke foreningens økonomi, da det vil være de andelshavere som ønsker altan, som vil forpligte sig og vil skulle betale for afdrag, renter og bidrag på alanfinansieringen. Han fortalte, at der var flere ting som der skulle tages stilling til længere ude i fremtiden, som fx hvilket tilbud man vil acceptere. Henrik Løndal påpegede her, at det formentlig ikke ville blive det billigste, men det tilbud som passer bedst til AB Solholms værdier. Derudover vil de som ønsker en altan blive inddraget i hvornår lånet skal optages i forhold til inflation, rente osv.

Henrik Løndal spurgte om der var nogle spørgsmål.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte ind til hvilken størrelse/type altan man ville kunne få.

Svar: Henrik Løndal svarede, at det var svært at svare præcist på hvilken størrelse altanerne vil have. Han fortalte, at der vil være forskellige størrelse og typer i forhold til om man bor i stuen eller højere oppe i ejendommen, om man bord på gård- eller gadeside. Dirigenten påpegede, at der ved nærværende generalforsamling kun skulle stemmes om, om det skulle være muligt at få altan. Efterfølgende, hvis forslaget blev vedtaget, så ville man få besked om hvilken type altan man ville kunne vælge.

Dirigenten forklarede, at altanerne vil medføre en vedvarende værdistigning på foreningens ejendom. Værdistigningen vil i starten blive modsvaret af et lån. I takt med at andelshaverne som får altan, bringer restgælden ned, vil der således opstå friværdi som generalforsamlingen hvert år kan råde over, fx til stigning i andelskronen eller som hensættelser til kommende vedligeholdelsesprojekter.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte, I forbindelse med tilsagn og processen, om der ville blive afholdt beboermøde.

Svar: Dirigenten svarede, at man først ville skulle finde ud af hvem der ville være interesseret i altaner. Efterfølgende ville der blive sendt besked til kommunen. Han fortalte, at det ville blive en længere proces og dermed ville det være en god ide, at gå i gang med denne hurtigt. Han tilføjede, at det kunne være en god ide at holde beboermøde senere i processen, hvis der var interesse for dette.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte om man ikke ville kunne gøre det til en samlet proces at flytte radiatorerne, så det ikke var den enkelte beboers ansvar.

Svar: Dirigenten Svarede, at de steder, hvor radiatorne skal flyttes, vil være omfattet af det samlede projekt. Altantillægget på de lejligheder vil dog være en smule større for at dække omkostningerne til flyt af radiator. Beboerne skal således ikke selv ud og finde en VVS'er.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte hvornår projektet ville blive til virkelighed.

Svar: Dirigenten svarede, at det var svært at sige. Han fortalte, at det ca. ville tage mellem 3 måneder til 1 år for myndighedsgodkendelse og at der er mange variabler, som vil spille ind. Efter myndighedsgodkendelse vil der blive kigget på plan for etablering af byggeplads, hvorefter mantagen af altanerne opstartes.

Spørgsmål: En andelshaver spurgte hvad de kr. 20,00 til vedligeholdelse ville omfatte.

Svar: Dirigenten fortalte, at dette beløb vil blive opkrævet hos de beboere som får en altan. Beløbet vil være hensat til vedligeholdelse af altanerne. Bestyrelsen vil kunne regulere dette beløb, hvis der kræves meget vedligeholdelse til altanerne.

Dirigenten fortalte kort om forslaget og om hvad andelshaverne ville give bemyndigelse til, hvis forslaget blev stemt igennem.

Efter ganske få bemærkninger, satte dirigenten forslaget til afstemning.

Forslaget blev endeligt vedtaget med 10 stemmer imod, 2 stemte blankt og 84 for.

Vedr.: Dagsordenens pkt. 2. Forslag 2

Vedtægtsændring - mulighed for opstart af senere altanrunder

Såfremt forslag 1 bliver vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, ønsker altanudvalget ligeledes at stille nærværende forslag.

Forslaget giver bestyrelsen bemyndigelse til at opstarte senere altanrunder på identiske vilkår som det netop vedtagne projekt.

Bemyndigelsen gør der muligt at få opsat altaner på de lejligheder som ikke er med i første omgang. Dette kan fx blive aktuelt, hvis der sker overdragelse af andelene eller hvis eksisterende andelshaveres forhold ændrer sig.

Vedtagelsen af nærværende forslag vil medføre en tilføjelse til foreningens vedtægter § 28 (bestyrelsen):

Forslået tilføjelse:

”Bestyrelsen er bemyndiget til at starte yderligere altanrunder op, såfremt det vurderes at der er tilstrækkeligt et tilstrækkeligt antal medlemmer som ønsker at få altan. For kunne anvende nærværende bemyndigelse, er det en forudsætning, at projektet bliver udarbejdet på samme vilkår som altanrunde 1 (vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 22. februar 2023).”

Forslaget kræver 2/3 flertal.

Dirigenten opsummerede kort forslaget.

Efter forslagets fremsættelse hørte dirigenten forsamlingen, om der var spørgsmål eller bemærkninger.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger, så dirigenten satte bestyrelsens forslag til afstemning.

1 andelshavere stemte imod, 1 stemte blankt og 94 stemte for, hvorfor forslaget blev vedtaget.

Dirigenten spurgte om der var nogle spørgsmål på falderebet.

Andelshaver, Henrik Løndal, kom med afsluttende kommentar og takkede for opbakning til projektet.

Det blev påpeget at der d. 21. marts afholdes ordinær generalforsamling og, at der vil være mulighed for at blive valgt ind i bestyrelsen.

Til sidst hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede for god ro og orden kl. 19:55.

Underskrevet digitalt via penneo.dk:

Som dirigent:

Simon Sylow

Som referent:

Isabell Augustson

I bestyrelsen:

Jacob Bjerregaard

Philip S. Pedersen

Bettina Holm

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

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:92752322

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-24 12:34:00 UTC

NEM ID 

Jacob Bjerregaard

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: da8fd97c-e7b5-430e-bc9d-76c6f5424f74

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-02-24 14:14:53 UTC



Nina Björnsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-989495753433

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-26 15:49:10 UTC

NEM ID 

Carsten Bredfeldt Lindsten

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: 174cf608-cf67-4418-84c0-fa1144805793

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-26 22:13:26 UTC



Philip Sebastian Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: e5b4f4fb-9b33-499d-bcef-0943333a03d5

IP: 82.192.xxx.xxx

2023-02-27 06:49:27 UTC



Bettina Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Solholm

Serienummer: 19948da2-ce2d-40d8-94d3-b7d1f5333566

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-02-27 14:09:14 UTC



Penneo dokumentnøgle: HX2C7-GZU5-Q8IHX-SQHHF-QEIES-SAN1J

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>