

## REFERAT

af

### ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg.

---

År 2010 den 13. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj.

Af Solbjergs 149 andelshavere var mødt/repræsenteret 36 stemmeberettigede, heraf 2 ifølge fuldmagt.

Foreningens formand Flemming Lübbers bød velkommen.

#### **1. Valg af dirigent.**

Som dirigent valgtes administrator: advokat Ole Fischer.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlige indkaldt og beslutningsdygtig og oplæste herefter dagsordenen.

**Ole Fischer:** bad om forslag til stemmeudvalg. Følgende blev valgt:  
**Gert Olsen og Lasse Pedersen.**

Som referent valgtes administrators medarbejder: Pia Reckeweg.

#### **2. Bestyrelsens beretning.**

**Flemming Lübbers:** aflagde følgende beretning for året 2009, efter indledningsvis med forsamlingen at have mindet de andelshavere, der er afgået ved døden:

-----

#### **Hængepartier fra ordinære generalforsamlinger.**

**Flemming Lübbers** beklagede, at han igen skulle starte med at meddele, at bestyrelsen ikke har glemt de 3 hængepartier fra den ordinære generalforsamling i 2008. Bestyrelsen har ikke haft den fornødne tid til at nå følgende punkter:

1. Parkering i båse
2. Cykelparkering og blomster på Bellahøjvej.

### 3. Bump på Sandbygårdvej

Bestyrelsen regner med at punkterne nås i 2010.

#### **Renovering af opgange.**

Sidste år fortalte jeg, at vi havde indgået et forlig og dermed lukket byggesagen om renovering af opgange, og at vi ville få rettet de sidste fejl og mangler i opgangene når postkasserne var opsat.

Dette har vi udsat til i år.

---

#### **Altanprojektet:**

Lige lidt historie:

Den 7. november 2007 blev der afholdt en ekstraordinær generalforsamling, hvor det blev vedtaget at give de andelshavere, der ønskede det, muligheden for at etablere altaner på gårdsiden af ejendommen.

I tiden fra den ekstraordinære generalforsamling og frem til den ordinære generalforsamling 2009 blev der brugt en masse tid på sagsbehandling med kommunen.

Sidste år på den ordinære generalforsamling fortalte jeg, at Ingeniøren havde glemt at søge byggetilladelse til os og at AST havde fået byggetilladelse. I den forbindelse var der en ingeniør der fik meget travlt.

AST var også så småt i gang med at få nye priser hjem.

I løbet af sommeren 2009 kom der endelig gang i altanprojektet. Vi fik byggetilladelsen. Der blev indhentet nye priser, og i den forbindelse blev der også indhentet alternative tilbud på etablering af altaner.

Det blev Altan DK der kom med det billigste tilbud. Prisen blev 108.400 kr. en stigning på ca. 13.000 kr.

Bestyrelsen sendte via administrator et tilmeldingsskema ud til alle andelshavere på 1. og 2. sal.

Det er endt med, at 17 andelshavere har valgt at få etableret en altan og 1 andelshaver, der ikke kunne få en altan, har ønsket at få en fransk altan.

For at være 100 % sikker på placeringen af altanen, har andelshaverne været på kontoret og godkendt placeringen.

Samtidigt skulle andelshaverne vælge om deres altandøre skulle åbne ind i lejligheden eller ud på altanen.

D. 7. april var Altan DK inde i de lejligheder, der skal have altan for at tage kontrolmål til terrassedørene. Jeg var med rundt og tage notater til radiator flytning.

I forbindelse med gennemgangen fik jeg at vide af Altan DK's repræsentant, at kommunen på et tidspunkt forlangte, at byggesagen skulle starte forfra, da byggesagen var over 2 år gammel. Tiden var overskredet med 2 dage.

For os er der ingen tvivl om, hvor årsagen på den lange sagsbehandling skal findes. Det er kommunen. Det har været en meget lang og meget træls sagsbehandling, hvor kommunen hele tiden er kommet med noget nyt i sagen.

Hvis byggesagen skulle starte forfra, ville det have kostet omkring 100.000,00 kr.

Gudskelov kom kommunens sagsbehandler til fornuft.

### **Hvad sker der fremover:**

Sidst i april kommer bestyrelsen/Flemming Lübbers rundt og aftaler en ny placering af radiatoren, de steder hvor der er radiatorer der skal flyttes. Der bliver et par valgmuligheder, hvor det kan lade sig gøre.

Blikkenslageren kommer ultimo maj, senest primo juni og flytter radiatoren, så vi er klar til opsætning af altaner.

Pt. ingen dato for opstart. Men måske juni / juli.

### **TDC / YouSee**

På den ekstra ordinære generalforsamling d. 7. november 2007 blev det vedtaget at opsiges TDC Web-net aftalen.

På den ekstraordinære generalforsamling d. 28. maj 2009 vedtog vi at indgå en ny aftale med YouSee uden binding til internet gennem foreningen..

Vi kom ud af den gamle aftale pr. 30. november 2009. Det var senere end ventet. En af grunnerne var, at YouSee ikke kunne nå at informere andelshaverne.

Det betyder, at andelshavere der har internet via YouSee nu slipper for tilslutningsafgiften til ejendommen. Det har været meget svært at slippe ud af aftalen og YouSee har ikke været lette at "danse med".

Desværre betyder det, at de andelshavere, der har haft internet via ejendommen, vil blive opkrævet tilslutningsafgift frem til 1. december 2009. Beløbet er pt. ikke opkrævet, vi mangler en liste fra YouSee.

Hvor mange andelshavere der pt. har internet via YouSee vides ikke. men nu er det i alle tilfælde en privat aftale mellem andelshaveren og YouSee.

Tilbage mangler kun en ombygning af anlægget. Hvornår YouSee ombygger anlægget vides ikke.

---

### **Tagprojektet.**

I august måned var 1 års gennemgangen. Andelshaverne fik tilsendt nogle skemaer som de har udfyldt og sendt retur til ingeniøren. På baggrund heraf skulle ingeniøren sørge for, at de sidste fejl og mangler blev udbedret.

Vi håbede virkelig, at fejl og mangler, der blev påvist ved 1 års gennemgangen var ordnet uden problemer. Det er der også en del der er, men der er stadig fejl og mangler.

Vi har selv overtaget punktet radiatorer. Der var et par steder, hvor de havde glemt at opsætte radiatorer. Det har vi selv fået ordnet og vi er igen ved at udskifte nogle, der ikke har den rigtige størrelse efter vores normer.

Vi har planlagt at tage fat i ingeniøren ultimo april/primio maj for at få et overblik over fejl og mangler fra hans side.

3. sals andelshaverne kontaktes pr. mail for oplysning om, hvilke fejl og mangler de har konstateret i lejligheden.

### **Garderoberum i toppen af opgangen til taglejlighederne.**

Meningen med garderoberummet i toppen af opgangen er at give andelshaverne på 3. sal lidt ekstra plads og få fjernet evt. brandfarlige effekter i toppen af opgangen.

Bestyrelsen fik ingeniøren til at kontakte kommunen og fik i løbet af sommeren 2009 en mundtlig forhåndsgodkendelse til at etablere garderoberum i toppen af opgangene.

Da vi havde fået forhåndsgodkendelsen bad bestyrelsen ingeniøren om at udarbejde en byggeanvisning på opbygning af garderoberum.

Da kommunen havde godkendt byggeanvisningen, kontaktede vi 2 tømrere for at få pris på arbejdet og lagde kommunens principielle godkendelse på hjemmesiden.

Derudover tog vi også kontakt til andelshavere, der havde muligheden for at få garderoberum.

Efterhånden som vi modtog tilbud fra tømrerne blev de berørte andelshaverne informeret om prisen. Det billigste tilbud var på ca. 12.000,00 kr.

Det er endt med, at 5 andelshavere har sagt ja tak. (De betaler selvfølgelig selv). Derudover har bestyrelsen valgt at etablere garderoberum i forbindelse med de 4 stk. usolgte taglejligheder. Vi håber at dette måske kan gøre dem lidt lettere at sælge.

I alt bliver det til 9 garderoberum.

Bestyrelsen forventer arbejdet påbegyndes indenfor 14 dage med start på Sandbygårdvej.

---

### **Status på salg af taglejligheder.**

Status er den samme for 2009, vi havde 5 taglejligheder tilbage.

#### **2010.**

Vi har fået solgt 1 taglejlighed Bellahøjvej 108. 3. pr. 1. februar 2010.

Nu er der kun 4 tilbage.

Vi har stadig en samarbejdsaftale med Bolig One, og vi har udbygget samarbejdet (uden en merpris) så det nu er det Bolig One, der afholder åbent hus.

---

### **Kreditforeningslån.**

Vi begyndte i oktober 2009 med hjemtagning af kreditforeningslån som vi så har fået udbetalt her starten af 2010. Vi har hjemtaget et lån på 12 millioner. Lånet skulle bruges til at afvikle vores kassekredit på tagprojektet og dække udgiften til gårdrenovering.

Vi har valgt ikke at bruge retten til at hæve boligafgiften med udgiften til lån på gårdprojektet, som vi fik på den ekstraordinære generalforsamling d. 28. maj 2009.

### **Gårdprojektet**

Der er sket en del i gården i det sidste år:

Vi startede med at få lavet ny legeplads, med faldgrus, nye redskaber, ny sandkasse og en ny terrasse bag den nye sandkasse.  
(Pris ca. 311.230 kr. inkl. moms)

Derudover har vi fået lavet en større gårdrenovering, hvor vi har fået udvidet de 2 eksisterende skralde-skure og inddraget det gamle redskabsskur til affald.

Der er opført et nyt lukket redskabsskur til varmemester og medhjælper.

Der er lavet mere plads til parkering af cykler og barnevogne, ved at der er bygget 2 nye cykelskure langs Bellahøjvej.

Cykelskuret til venstre for porten er inddraget til barnevogne, og der er lavet plads til barnevogne i midten af de to nye cykelskure på Bellahøjvej. Der henstilles til, at andelshaverne flytter barnevogne og lignende, der ikke benyttes.

De dybe vandrender rundt i gården er hævet, og vand-bassinerne i hjørnet ved Bellahøjvej/Annebergvej er fyldt ud.

Der er lavet en stor terrasse, hvor vi skal have nogle plantekummer med masser af beplantning, så vi får to hyggelige terrasser i det hjørne.

Vi må sige at gårdprojektet alt i alt er forløbet efter planen, og efter budgettet.

Vi mangler nu kun at få et par ting helt på plads, og lavet en slutgennemgang af projektet.

Nu skal vi så have lavet plantekasserne til den store nye terrasse, lagt nogle vandrender i rør for at undgå vandskader i et par kældre og vi skal have malet og plantet op ad de nye cykelskure.

Indtil videre har vi fået positiv respons på de nye tiltag i gården, og vi håber det vil være til glæde for rigtig mange, når det bliver lidt varmere.

Det eneste, der ikke helt fungerede efter hensigten i vinter, var den nye barnevognsparkering, hvor der kom rigtig meget sne i barnevognene.

Vi har nu sat plexiglas op for enden af skuret, for at undgå sne og regn ind den vej, men vi må lige se tiden an, hvordan det fungerer og ellers er det muligt at vi er nødt til at flytte barnevognene over i et af de nye skure på Bellahøjvej, som så ud til at fungere lidt bedre med hensyn til sne i vinter.

Hvad kostede det:

Renoveret gården inkl. legeplads (ca. 1.8 mill. inkl. Moms)  
+ Plantekummer, maling, planter.  
Budget 2. mill.

---

### **Ejendomsvurderingen:**

Sidste år fortalte jeg, at kommunen havde vurderet ejendommen til 152 millioner kr., som var en stigning på 24 millioner. Administrator og bestyrelsen var ikke enig i kommunens vurdering og ville arbejde for at få den sat op.

Det var ikke for at få større andelsværdi, men for at få et rådighedsbeløb til afskrivning. Vi synes, at andelsværdien i dag er der, hvor den skal være.

Administrator kontaktede kommunen og det endte med en ejendomsvurdering på 175.000.000,00 kr., en ekstra stigning på 23.000.000,00 kr.

Bestyrelsen ved godt, at der i regnskaber for 2009 står ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008. Men den endelige ejendomsvurdering kom først på plads (september 2009) efter den ordinære generalforsamling 2009, men er gældende fra oktober 2008.

Andelsværdien burde på den baggrund være forhøjet i september 2009, men bestyrelsen har valgt, at vente med at forhøje andelskronen til denne ordinære generalforsamling, idet ingen lejligheder i den forgangne periode er solgt til maks. lovlig andelsværdi.

#### **Ny andelsværdi når regnskaber er vedtaget.**

Andelsværdien (st., 1. og 2. sal) pr. 100 andelskroner var 34.972,39 kr. sidste år. Stiger nu til 35.706,11 kr. (en stigning på 733,72 kr. pr. 100 andelskrone.)

Andelsværdien (taglejlighed) pr. m<sup>2</sup> = 11.933,95 kr. sidste år. Stiger til 12.155,72 kr. (en stigning på 221,77 kr. pr. m<sup>2</sup>.)

#### **Varmeregnskab afkøling.**

Refusion på vores fjernvarmeafregning er steget med ca. 9.000 kr. så vi nu er oppe på ca. 29.000 kr. for god afkøling, det er ikke nok.

Vi skal nogle grader længere ned i returtemperaturen til Københavns Energi, så refusionen fra Københavns Energi stiger.

-----

#### **Varmemåler / varmeregnskab**

Sidste år var den bedste års aflæsning vi havde med hensyn til adgang til lejlighederne. Der var ikke problemer med at komme ind.

Det er meningen, at varmemålerne på radiatorerne og varmtvandsmåler skal aflæses hvert år i starten af september måned.

Vi vil fremover prøve af få Clorius til at overholde dette. For at få et så præcist regnskab som muligt. Når Clorius ikke kommer lige i skiftet (1/9) så passer deres og vores aflæsninger ikke sammen, de begynder at lave reduktioner på deres aflæsninger.

Der har været en del varmemålere på radiatorerne, som ikke var kodet rigtigt med hensyn til varmeåret, samt et par stykker som ikke talte. Dette skulle Clorius have rettet.

#### **Bestyrelsen vil forslå en ændring i varmeregnskabet.**

Det er, at vi fra indeværende varmeregnskab medregner udgiften til aflæsning (Clorius) i varmeregnskabet. Denne ændring vil betyde, at alle kommer til at betale deres del af varmeregnskabet, herunder fraflyttere.

Dong har varslet stigning i varmebidrag, hvilket betyder at á conto varmebidrag stiger med ca. 10 % pr. d. 1/6 2010. Varsling er udsendt til samtlige andelshavere.

### **Affald.**

Vi har stadig problemer med affaldssortering / affaldscontainere. Dette giver vores varmemester og medhjælp en del ekstra arbejde, og det kan ikke være meningen!

Det ville være dejligt, hvis andelshaverne ville bruge bare lidt tid på at sætte sig ind i, hvad der må puttes i de forskellige containere.

Der er en masse informationer at hente på vores hjemmeside og diverse Solbjerg nyt + opslag i porten.

### **Salg af andele i 2009.**

2009 blev et stille år. Der blev "kun" solgt 9 lejligheder, mod 23 lejligheder i 2008.

Vi fik endnu en sammenlægning i 2009. (B. 110 1.th. + B. 108 1.tv.)

Dermed bliver status på antal lejligheder i Solbjerg:  
Oprindeligt var der 162 lejligheder. Vi er nu nede på 133 lejligheder, dertil kommer de 19 nye taglejligheder og derved ender vi med samlet 152 lejemål.

### **2010**

Der er p.t. handlet 3 lejligheder, heraf er den ene lejlighed til sammenlægning, og så er der 6 på vej.

### **Lidt information.**

Hvis I tænker på at sælge, og ikke kender reglerne ved salg, så brug lidt tid og besøg vores hjemmeside.

Her kan I bl.a. se, at der altid skal afleveres erklæringer om lovligt EL og VVS i lejligheden sammen med opsigelsen.

-----

### **Ventelisten.**

Der er solgt en del lejligheder via ventelisten. (3 stk.)

Vi er i den situation, at vi mangler aktive købere, til de små lejligheder. Kender I nogle, så sig til.

### **Byggeændringer / moderniseringer (ombygninger)**

Se venligst på vores hjemmeside, hvis I har mulighed for det, eller



kontakt bestyrelsen i kontortiden, inden i skal i gang med en byggesag. Det vil være en stor hjælp for alle.

På hjemmesiden ligger der nogle udkast til byggeansøgninger, og disse **skal** bruges.

Vi har siden den ordinære generalforsamling i 2009 haft lidt problemer med et par andelshavere, der ikke følger de udleverede byggeanvisninger fra ejendommen.

Til det vil bestyrelsen sige:

1. Det er ikke for at genere andelshaverne, at der er udarbejdet byggeanvisninger, det er faktisk for at gøre det lettere for andelshaverne og for os.
2. Anvisninger er lavet ud fra god byggeskik og kommunens og ejendommens regler.
3. Hvis anvisningerne ikke bliver fulgt, er byggearbejdet ikke de penge værd, som andelshaveren har brugt. Arbejdet skal laves om, når fejl og mangler bliver opdaget.
4. Det er altid andelshaveren, der er ansvarlig for byggearbejdet. Bestyrelse eller varmemester kan og vil ikke godkende byggearbejdet, men vi kommer gerne med et godt råd.

---

### **Ejendomsskatter:**

Ejendomsskatter for 2010 i alt 812.568,39 kr. (i 2009. 776.003,19 kr.)

En stigning på ca. 36.500,00 kr.

---

### **Bestyrelsens forretningsgange.**

Vi arbejder løbende på vores forretningsgange.

Forretningsgangene er vores arbejdsredskab, der skal gøre arbejdet lettere for bestyrelsen, og sørge for at alle får den samme behandling.

Der har været en del at se til i 2009 og derfor mangler vi stadig den sidste afpudsning.

Når den er på plads, kan I se forretningsgangene på hjemmesiden, under punktet "Bestyrelsen".

### **Hjemmesiden.**

Vores hjemmeside bliver løbende opdateret og har været os en stor hjælp i forbindelse med salg af lejligheder, byggesager m.m.

Andelshaverne kan bruge hjemmesiden som et opslagsværk.

Hvis I synes, at der mangler nogle oplysninger på vores hjemmeside, send os en mail, så kigger vi på det og måske kommer det med. Vi har ikke haft henvendelser, med derfor kan der godt mangle noget.

Vi tænker stadig på at lave en ny hjemmeside. Den skulle gerne blive lettere at finde oplysninger på. Men nu må vi se om der bliver tid til dette.

---

### **Vaskemaskiner.**

Husk at man skal kontakte bestyrelsen, hvis man ønsker at opsætte en vaske- og/eller opvaskemaskine i ejendommen. Behøver jeg at sige, at det så selvfølgelig skal være ifølge ejendommens regler.

Reglerne kan ses på hjemmesiden.

---

### **Varmemester og medhjælp.**

Sidste år fortalte jeg, at vi glæder os, til at få deres arbejdskraft tilbage, så fællesarealer med videre kan få en kærlig hånd.

Gårdrenovering har taget en god del af deres tid.

Så har de fået trænet med fejmaskinen, der har været en del sne.

Indrettet deres nye skur og flyttet rundt på indholdet i pavillonerne.

Igen i år vil varmemesteren eller medhjælperen følge med rundt når målermanden fra Clorius skal aflæse varmemeforbrug i lejlighederne. Der konstateres altid nogle ting, der ikke er som de skal være, og installationerne bliver tjekket for evt. tæring m.m.

---

### **Gårdfest.**

Det er dejligt at der igen er kommet gang i gårdfesten, som i 2009 var en rigtig grisefest, med helstegt pattegris og "rigtig" lyserød papmachegris.

Der var rigtig mange besøgende ca. 80, og en god stemning. Vi havde flyttet teltet i forhold til de seneste gårdfester, og det fungerede rigtig godt. Vi håber festudvalget er med på at fortsætte i den gode stil ☺

Også tak til festudvalget for juletræstænding og fastelavn, som også var rigtig godt besøgt.

Når datoer for nye arrangementer kendes, bliver det kommunikeret ud.

## **Ejendommen.**

### Kontoret:

Vi har skiftet vores kopimaskine og alarmen.

### Værkstedet

Vi har haft indbrud på værkstedet og fået stjålet vores elektriske værktøj til en værdi af kr. 40.000,00. Vi fik udgiften til værktøj dækket af forsikringen.

For at undgå en gentagelse, det er set før, tyvene tømmer værkstedet for gammelt værktøj og kommer tilbage når der er købt nyt. Derfor har vi valgt at opsætte alarm på værkstedet.

### Varmecentraler.

Her har vi også valgt at opsætte alarmer.

Derudover har vi valgt at skifte til et andet nøglesystem, et mere sikkert system på ejendoms-kontoret, værkstedet og i de 2 varmecentraler.

### Generelt.

Det nye alarmsystem, som vi har fået opsat, giver os mulighed for at koble røgalarmer på og på den måde blive alarmeret.

Vi har opsat røgalarmer i 2 kældre sidste år (Bellahøjvej 108/110 og Bellahøjvej 122/124). Vi vil udbygge systemet med x antal kældre her i 2010. På sigt vil røgalarmer bliver opsat i samtlige kældre.

---

## **Hvem lukker du ind?**

Vi har nogle problemer med, at andelshaverne lukker fremmede ind i ejendommen, når der ringes på døren.

Vi har været plaget at en flok drenge, der kommer over til os, og man kan se at de går fra opgang til opgang til de bliver lukket ind.

Vi har kældre, hvor der er begået indbrud, vi har eksempler på bål, vi har eksempler på, at der gentagende gange er skidt i nogle af kældrene.

Derfor tænk over hvem du lukker ind.

## **Arbejdsdag.**

I år har vi valgt at lave 2 arbejdsdage. Det bliver d. 29. maj og d. 12. juni.  
Vi skal male og plante.

---

### **Knallert og cykler.**

Det er ikke tilladt at cykle og køre på knallert i gården. Vi skal hjælpe hinanden med at overholde disse regler. TAK.

-----

### **Vedligeholdelsesarbejder 2009.**

Vi fik ikke lavet alt det vi gerne ville, men lidt blev det da til.

Ændring af isoleringen af stuerne på hjørnet af Sandbygårdvej 19.st.th. og Annebergvej 8.st.tv. på grund af problemer med skimmelsvamp. Vi fik lavet Sandbygårdvej 19 i 2009, Annebergvej 8 bliver lavet i år.

Vi fik opsat postkasser i opgangene. Pris 146.000 kr.

Udskiftet faldstammen i kælderen Bellahøjvej 122.

Rensning af varmtvandsbeholder. Årligt

### **Planlagt arbejde i 2010.**

Ændring af isoleringen af stuerne på hjørnet af Annebergvej 8.st. tv.

Omlægning af 3 stk. vandrender i gården, på grund af vand i kælder.

Ændring af aftrækskanal fra møntvaskeriet.

Opsætning af et par manglende radiatorer på 3 sal. (3 stk.) + udskiftning af en del radiatorer på Sandbygårdvej 3 sal. I alt. ca. 24 stk.

Årsagen til dette er, at man fra starten ikke fik sat de rigtige radiatorer op. Vi fik rettet fejlen fra Næsbyholmvej 5 og videre frem. Det vil sige Næsbyholmvej 5 – 1 Bellahøjvej og Annebergvej.

Reparation af fejl og mangler i opgangene. Maling.

Udskiftning af et antal kælderdøre. Årsagen til dette er, at de gamle døre er blevet ødelagte af at stå åbne i regnvejr.

Opsætning af x antal røgalarmer

Rensning af varmtvandsbeholder. Årligt

### **Måske:**

Vi skal i gang med en revidering af vores vedligeholdelsesplan.

-----

2010/2011

Terrasserne på hjørnet af Næsbyholmvej og Bellahøjvej skal have nyt rækværk. Vi er i gang med at indhente tilbud.

.....

Til formandens beretning var der følgende spørgsmål fra andelshaverne:

**Kenneth, Annebergvej 6:** oplyste, at gadedør til Annebergvej 6 ikke låser, hvilket kan være medvirkende til, at ubudne "gæster" meget nemt kan få adgang til opgangen. **Kenneth** anbefalede, at beholder til cigaretskodder opsættes ved busstoppestedet for at opnå et mere ryddeligt fortov.

**Steen Nikolajsen:** oplyste, at gadedør til Annebergvej 2 heller ikke kan lukke ordentligt.

**Andelshaver:** oplyste, at lignende problem er på Bellahøjvej 112.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen vil sørge for, at samtlige gadedøre efterses. Hvis der er tale om enkelte problemer, skal der muligvis opsættes større dørpumpe. Hvis problemet er generelt må foreningen indhente tilbud. **Flemming Lübbers** syntes, det var en god ide, at opsætte beholder til skodder ved busstoppestedet.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om det kan være rigtigt, at der på vægge over nyinstallerede radiatorer er sort.

**Rune Sparmann:** meddelte, at varmen fra radiatorerne godt kan ændre farven på væggen lidt, men den bliver ikke sort.

**Flemming Lübbers:** opfordrede andelshaver til at sende e-mail til foreningen herom for yderligere undersøgelse.

**Hannah Søndergaard:** ønskede oplyst, om lån på 12 millioner optaget af foreningen også omfatter mulighed for nye andelshavere til at optage lån via foreningen.

**Ole Fischer:** svarede nej hertil, med begrundelsen at risiko og administration for boligforeningen er meget stor ved en sådan lånemulighed for den enkelte andelshaver. Det vil ikke være forsvarligt på øvrige andelshavers vegne at udbyde denne lånefacilitet til enkelte andelshavere.

**Hannah Søndergaard:** ønskede, at administrator i fremtiden skriver meddelelser på et let læseligt sprog.

**Ole Fischer:** meddelte, at hvis man som andelshaver har problemer med, at forstå skrivelser fremsendt af administrator, er man altid velkommen til at kontakte administrator for forklaring.

**Hannah Søndergaard:** ønskede oplyst, om kommende 3-sals andelshavere har mulighed for belåning via boligforeningen?

**Flemming Lübbers:** kunne hertil oplyse, at det ikke er meningen. Lejlighederne udbydes ikke med den mulighed.

**Ole Fischer:** oplyste, at andelsboligforeningen AST har via avisannoncer udbudt taglejligheder på realkreditlignende vilkår uden held. AST har på det seneste solgt taglejligheder med almindelig belåning via bank.

**Andelshaver:** var utilfreds med, at der for flere måneder siden skulle deponeres kr. 115.000,00 for altan, når andelshaverne fortsat ikke er informeret om, hvornår altanerne opsættes. Andelshaver ønskede oplyst, hvem renten af de deponerede midler tilfalder?

**Ole Fischer:** oplyste, at pengene er deponeret hos foreningens bank, og renten tilfalder foreningen, som igen kommer andelshaverne til gavn.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at kommunens sagsekspedition er meget langsommelig. Altan DK afventer kun endelig godkendelse fra kommunen. Så snart godkendelsen er foreningen i hænde, starter Altan DK opsætning af altaner. Varighed 2-3 dage pr. lejlighed.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål til formandens beretning og beretningen blev godkendt med akklamation.

### **3. Forelæggelse af resultatopgørelse 1/1 – 31/12 2009 med balance pr. sidstnævnte dato til godkendelse, samt gennemgang af likviditetsbudget for 2010.**

Regnskabet indeholder beregning af indre værdi af foreningens andele pr. 31/12 2009, til godkendelse.

---

**Statsaut. revisor H. J. Oxenbøll:** gennemgik resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen viser en fremgang i indtægterne på tkr. 259 i forhold til året før, hvilket blandt andet skyldes en stigning i boligafgiften tkr. 380 på solgte taglejligheder og et fald i overdragelsesgebyrer tkr. 106 p.g.a. færre ejerskifter. Årets resultat er et overskud på kr. 14.836,00.

Af balancen fremgår pr. 31/12 2009 bogført egenkapital på kr. 14.600.879,00, inklusiv herunder foreningens faste ejendom til bogført værdi kr. 12.595.267,00.

Foreningens samlede langfristede gæld overfor kreditforeningen udgjorde pr. 31/12 2009 nom. kr. 9.615.295,00. Beløbet er faldet med kr. 774.224,00 i forhold til året før, idet der er afdraget på lånet.

Af note til årsregnskabet om **indre værdi** af foreningens andelskapital fremgår: **hver nom. kr. 100,00 andelskapital har pr. 1/1 2010 værdi kr. 36.706,11** (til sammenligning udgjorde værdien 1/1 2009 kr. 34.972,39).

**Tillæg pr. m<sup>2</sup> for kontant betalte vinduer, (oprindelig kr. 472,17) er pr. 1/1 2010 kr. 342,22.**

Den indre værdi af taglejlighederne (ekskl. etableringsværdi og forbedringer) er i noten opgjort til: **kr. 12.155,72 pr m<sup>2</sup>.**

Herefter gennemgik **Oxenbøll** likviditetsbudget for 2010 udvisende slutsaldo kr. 0,00. Flere beløbsposter i regnskab og budget blev kommenteret.

Oxenbølls gennemgang af regnskabet afstedkom ingen spørgsmål og regnskab med balance samt herunder note om indre værdi af andelskapitalen inkl. tillæg pr. m<sup>2</sup> for kontant betalte vinduer og budget, blev godkendt med akklamation.

#### **4. Forslag**

##### **A. Fra bestyrelsen:**

##### **a. Forhøjelse af gældende boligafgift (ekskl. tillæg) med 2 % med virkning fra 1/7 2010.**

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen foreslår en stigning på 2 % for at følge med den generelle prisstigning.

**Andelshaver:** opfordrede til, at der tænkes over forbruget i ejendommen - herunder forbrug af lys i opgangene - og at man ikke bare forhøjer udgifterne.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen i forbindelse med renovering af opgangene har truffet beslutning om, at lyset er tændt konstant, idet omkostningen herfor er lavere end udgiften for investering i lavenergipærer.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, hvorvidt der er tænd-/slukketider for lys i opgangene?

**Flemming Lübbers:** meddelte, at ved mørkets frembrud tændes lys i samtlige opgange, hvis der har været problemer med manglende lys, kan det skyldes driftsproblemer.

**Flemming Lübbers:** meddelte, at det koster ca. 40 kwh pr. opgang, at der er konstant lys. Pærernes holdbarhed er længere ved konstant lys. Beregninger viser det er mere rentabelt på sigt.

**Forslaget** blev enstemmigt **vedtaget** ved håndsoprækning.

##### **b. Ændring af gældende vedtægter § 5 stk. 1 til følgende ordlyd:**

**"For indskuddet udstedes et andelsbevis. Andelsbeviset kan kun tilhøre personer, der har bopæl eller forretning i foreningens ejendom, eller som senest samtidig med optagelse som andelshaver med bestyrelsens godkendelse for tidsbegrænset periode fremudlejer bolig i foreningen til slægtning i lige op- eller nedstigende linie, således at andelshaver ved ophør af fremudleje er pligtig at bebo lejligheden eller overdrage andelen til ny andelshaver i overensstemmelse med nærværrede vedtægt i øvrigt."**

**Flemming Lübbers:** oplyste, at en vedtægtsændring som foreslået vil give foreningen større salgsmuligheder. **Flemming Lübbers** meddelte, at AST allerede i 2009 gav mulighed for forældre køb og Solbjerg ønsker, at have samme salgsmulighed som AST. Bestyrelsens forslag giver udover forældre køb også mulighed for køb af børn til beboelse for forældre.

**Gert Olsen:** ønskede oplyst, hvad man forstår ved tidsbegrænset periode?

**Ole Fischer:** kunne hertil oplyse, at der er tale om tidsbegrænset udleje efter aftale med bestyrelsen.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om forslaget fortsat giver mulighed for salg til eksempelvis dennes bror.

**Flemming Lübbers:** meddelte hertil, at forslaget ikke ændrer på salgsretten i øvrigt, men giver en køber mulighed for køb til barn eller forældre. Andelshaver har fortsat den frie ret til at sælge til hvem man ønsker.

**Da der ikke var yderligere spørgsmål til forslaget blev skriftlig afstemning gennemført med følgende resultat:**

33 ja  
3 nej

og forslaget var dermed **foreløbigt vedtaget**.

**B. Fra foreningens andelshavere:**

**Forslag fra Dan Siesing om oprettelse af petanquebane ude på græsset nede mod Annebergvej.**

**Dan Siesing:** fremlagde sit forslag og oplyste samtidig om baggrunden for forslaget, der giver mulighed for andelshaverne, at mødes i gården til samvær udover arrangementer afholdt af festudvalget. En petanquebane giver ikke begrænsning for, at der stadigvæk kan disponeres over arealet til andre arrangementer.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen efter modtagelse af forslaget fra Dan Siesing har indhentet tilbud fra Danas Have på etablering af petanquebane. Pris ca. kr. 30.000,00.

**Hannah Søndergaard:** meddelte, at hun synes forslaget var godt, en god aktivitet også for andelshavere der ikke har børn.

**Anette Lübbers:** ønskede oplyst, om udgiften for opførelse af petanquebanen kan blive mindre, hvis andelshaverne deltager i etablering heraf, eksempelvis på "arbejdsdagene" i foreningen.

**Flemming Lübbers:** meddelte, at tilbuddet fra Danas Have er rimeligt. Der er meget arbejde forbundet med etableringen, bortkørsel af jord, der kræver de rigtige maskiner og en korrekt



etablering. **Flemming Lübbers** kunne tilslutte sig, at en petanquebane giver mulighed for aktivitet/socialtsamvær.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om forslaget også omfatter petanquekugler?

**Dan Siesing:** meddelte, at et sæt petanquekugler kan erhverves for ca. kr. 100,00.

**Hannah Søndergaard:** kunne tilslutte sig, at tilbuddet på kr. 30.000,00 for etablering af petanquebane lyder rimeligt. **Hannah Søndergaard** synes også, arbejdsdagene i foreningen kunne bruges på meget andet arbejde i foreningen.

**Andelshaver** opfordrede til, at foreningen undersøger, hvor mange andelshavere, der vil gøre brug af en petanquebane, før man "ødelægger" græsplænen.

**Ole Fischer:** oplyste, at man kunne lave en forespørgsel blandt de fremmødte andelshavere om, hvor mange der vil benytte en petanquebane i foreningen.

**Håndoprækning blev foretaget om, hvor mange der vil benytte en petanquebane i foreningen.**

**Resultat: over 20 ud af de fremmødte 36 andelshavere agter at benytte en sådan bane.**

**Ole Fischer** oplyste, at tilkendegivelsen kunne tyde på, at der vil være en forholdsvis stor interesse i foreningen for etablering af en petanquebane.

**Rune Sparmann:** ønskede oplyst hvilke vedligeholdelse der er?

**Dan Siesing:** meddelte, at eneste vedligeholdelse er, at man efter brug benytter en form for en rive påført et bræt der udglatter huller efter brug.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om man skal være bekymret for børn, der opholder sig i nærheden af banen.

**Andelshaver:** kunne meddele, at hun bor i en kolonihave, hvor en petanquebane er placeret op ad en legeplads, det giver ikke problemer med legende børn på banen.

Da der ikke var yderligere spørgsmål blev skriftlig afstemning foretaget med følgende resultat:

**20 ja**

**10 nej**

**6 blank**

**Forslaget var dermed vedtaget.**

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen skulle afholde møde med Danas Have den kommende mandag, hvor tilbud på opførelse af petanquebanen accepteres.

**Hannah Søndergaard:** opfordrede til, at bestyrelsen tilkendegiver overfor Danas Have, at det er flot arbejde, der er udført i forbindelse med opførelsen af legepladsen.

## **5. Valg**

### **A. af bestyrelsesmedlemmer:**

**Jacek Møller** afgik efter tur, og modtog gerne genvalg

**Helle Kristensen** afgik efter tur, og modtog ikke genvalg

**Flemming Lübbers:** meddelte, at Helle Kristensen på grund af kommende fødsel ønsker pause fra aktivt bestyrelsesarbejde, Helle Kristensen ønsker at opstille som suppleant. Suppleant Jimmy Pedersen ønsker, at opstille til bestyrelsen.

**Jacek Møller og Jimmy Pedersen** blev begge **valgt** med akklamation.

### **C. af suppleanter**

Rene Hoff, Bellahøjvej 116., og tidligere bestyrelsesmedlem Helle Kristensen

opstillede som suppleant.

**Rene Hoff og Helle Kristensen** blev begge **valgt** med akklamation.

## **6. Valg af revisor:**

**Statsaut. Revisor H. J. Oxenbøll/TT Revision** blev genvalgt/valgt med akklamation.

## **7. Bestyrelseshonorar for 2010**

**Bestyrelsen foreslår uændret honorar for indeværende år**

Forslaget blev vedtaget med akklamation.

## **8. Eventuelt**

**Andelshaver:** opfordrede til, at cykler, der ikke benyttes flyttes fra skurene ved porten til andre skure.

**Andelshaver:** oplyste, at rækværk v/altan Næsbyholmvej 1 er meget skrøbeligt. Bliver der lavet en sikkerhedsforanstaltning? rækværk skulle have været lavet i 2009, dette er ikke sket og det bliver formentlig heller ikke i 2010.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen sørger for at rækværk på altanen Næsbyholmvej 1 bliver efterset. Til spørgsmålet omkring cykler oplyste **Flemming Lübbers**, at bestyrelsen nu vil iværksætte en "oprydning" af "gamle" defekte cykler. De "gamle" defekte cykler låses

sammen og kan kun "frigives" ved kontakt til varmemesteren. Cykelskurene er ikke beregnet til opmagasinering af "gamle lig", men udelukkende til dem, der bruger cykler i dagligdagen. Hvis man har flere cykler bør man overveje, hvad der skal ske med disse.

**Rune Sparmann:** oplyste, at cykelskurene bliver ligeligt brugt.

**Andelshaver:** kunne oplyse, at der er problemer med plads til barnevogne p.g.a. mange cykler.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at pavillonen på hjørnet af Næsbyholmvej/Bellahøjvej er tømt, børnecykler kan placeres her.

**Andelshaver:** opfordrede til, at forældre fjerner cykler og trampoliner fra legepladsen.

**Hannah Søndergaard:** roste gårdmand og hjælper for rydning af sne i vinters.

**Frank, Sandbygårdvej 5:** ønskede oplysning omkring regler/benyttelse for/af de placerede grill i gården.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at reglen må være, at grill placeret i gården kan benyttes af alle. Hvis grillen er privat bør den ikke være placeret i gården. Ejendommen har et par fælles grill i gården.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, hvorvidt der er regler omkring grill på altan?

**Flemming Lübbers:** oplyste, at der ingen regler er omkring grill, men grill på 3 sals altan skal anvendes forsvarligt. Grill på øvrige etager bør ikke anvendes af hensyn til overbo.

**Andelshaver:** oplyste, at hans lejlighed er oplyst hele natten fra gårdbelysningen.

**Flemming Lübbers:** meddelte, at bestyrelsen netop har drøftet, hvorvidt stor lampe i gården kan slukkes. Lampen ved Bellahøjvej slukkes.

**Andelshaver:** ønskede, man prøver at slukke samtlige store lamper i gården.

**Flemming Lübbers:** meddelte, at det kunne blive problematisk, at slukke lampen ved Næsbyholmvej p.g.a. trapperne.

**Andelshaver:** spurgte til, hvorvidt man på tagterrasse må opsætte markise?

**Flemming Lübbers:** oplyste, at der ingen regler er herom, men der skal søges i foreningen forinden der opsættes markiser. **Flemming Lübbers** oplyste, at husorden/regelsæt herom bliver udfærdiget.

**Andelshaver:** ønskede oplyst, om bestyrelsen har nogle tanker om, hvad der skal ske med de 4 usolgte taglejligheder. Har man tænkt på at udleje/fremudleje lejlighederne?

**Ole Fischer:** oplyste, at det ikke er nogen god idé at udleje lejlighederne, idet de så ikke kan sælges som nye lejligheder og uvist er det også, hvilken stand lejlighederne har efter eventuel

udleje. Og måske fortaber foreningen en chance for salg, hvis lejlighederne er udlejet på tidspunktet for en eventuel køber findes.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen har diskuteret mulighederne for udleje af taglejlighederne. Intet regnskab viser det er en fornuftig beslutning at udleje lejlighederne.

Ingen ønskede herudover ordet, og dirigenten erklærede generalforsamlingen for gennemført i henhold til dagsordenen, med tak for god ro og orden.

ref.: Pia Reckeweg  
den 5. maj 2010

Som dirigent

Ole Fischer

