

ADVOKAT OLE FISCHER

Møderet for landsret

DANSKE BANK 4180 3125079016

FREDERIKSSUNDSVEJ 159, 2700 BRØNSHØJ, KØBENHAVN · TLF. 38 28 43 12 · FAX 38 28 67 12
www.brh-advokater.dk

R E F E R A T

af

ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg.

År 2012 den 12. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj.

Af Solbjergs 151 andelshavere var mødt/repræsenteret 53 stemmeberettigede, heraf 7 ifølge fuldmagt.

Foreningens formand Flemming Lübbers bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes administrator: advokat Ole Fischer.

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

Til stemmeudvalg blev valgt:
Rune Olsen og Merete Grave.

Som referent valgtes administrators medarbejder: Pia Reckeweg.

2. Bestyrelsens beretning.

Flemming Lübbers aflagde følgende beretning for året 2011, efter indledningsvis med forsamlingen at have mindet de andelshavere, der er afgået ved døden:

Salg af taglejligheder.

De sidste 4 taglejligheder blev solgt i 2011. Henholdsvis pr. 1/4, 1/5, 1/6 og 1/7 2011.

Salget af de 4 taglejligheder gav Solbjerg en indtægt på omkring 5,6 millioner.

Taglejlighederne blev solgt under den oprindelige pris, men dog til en fornuftig pris.

Nu betales der husleje for alle foreningens bolig-m², og regnskabet for tagprojektet kan afsluttes.

Varmemester og medhjælp.

Som allerede oplyst ved den ordinære generalforsamling i 2011, opsagde Michael Olsen sin stilling som varmemester.

Bestyrelsen valgte, ikke at ansætte en ny mand, men ville prøve at se om det ikke kunne fungere med 1 mand.

Sebastian fik - som også oplyst i 2011 på generalforsamlingen - tilbudt jobbet som varmemester.

Bestyrelsen kunne ikke blive enig med Sebastian om kontrakten. Sebastian blev indkaldt til et møde, hvor bestyrelsen meddelte Sebastian, at Solbjerg ikke længere ønskede at ansætte ham som varmemester. Bestyrelsen tilbød i stedet Sebastian at blive i stillingen som medhjælp og udføre det arbejde, som stod i hans kontrakt. Samtidig oplyste bestyrelsen Sebastian om, at bestyrelsen ville ansætte en ny varmemester.

Sebastian opsagde kort tid efter sin stilling. Bestyrelsen accepterede, at Sebastian sagde op med kort varsel.

Flemming takkede Sebastian for hans tid i Solbjerg.

Solbjerg havde en periode uden ansatte.

Bestyrelsen gik straks i gang med at finde en ny varmemester. Der kom 30 ansøgninger og 5 blev kaldt til samtale. Resultatet af samtalerne var, at bestyrelsen ansatte Thomas Sjøstrøm som varmemester pr. 22. august 2011.

Det har bestyrelsen være meget glad for.

Vedr. Varmemesterens lejlighed:

Som oplyst sidste år på den ordinære generalforsamling, vidste bestyrelsen ikke rigtigt, hvad den skulle gøre med funktionærboligen.

Varmemester Thomas Sjøstrøm er p.t. ikke interesseret i funktionærbolig.

Bestyrelsen har valgt at fremudleje lejligheden i 2 år. Herefter skal lejligheden sælges eller bebos af en ansat. Varmemester Thomas Sjøstrøm har meddelt, at han muligvis kan være interesseret i lejligheden på sigt.

Bestyrelsen.

På den ordinære generalforsamling i 2011 blev der sat spørgsmålstejn ved bestyrelsesmedlemmers mulighed for at give tilbud på håndværksarbejder i Solbjerg.

Andelshaveren mente, at foreningen kunne komme i en uheldig situation, hvis bl.a. arbejdet ikke blev udført tilfredsstillende.

Andelshaver havde ret i antagelsen og derfor vedtog bestyrelsen på det første bestyrelsesmøde at:

”Et bestyrelsesmedlem i AB Solbjerg kan ikke give tilbud på håndværksmæssigt arbejde i andelsboligforeningen Solbjerg”.

Bestyrelsesmedlemmer.

Som det kan ses i indkaldelsen, skal der vælges nogle nye medlemmer til bestyrelsen, vi har haft en del afgang. Rune er stoppet af private årsager. Helle overtog Runes plads.

Connie er fraflyttet foreningen og Jesper overtog Connies plads. Jesper træk sig i slutningen af november, på grund af manglende tid og interesse.

P.t. 4 bestyrelsesmedlemmer.

Rene stopper pr. d.d. på grund af manglende tid. Dermed er der kun 3 bestyrelsesmedlemmer.

Flemming Lübbers takkede alle 3 afgående medlemmer for deres bestyrelsesarbejde.

Altanprojektet:

Ingen bemærkninger til det gamle projekt.

Bestyrelsen er blevet kontaktet af at par andelshavere, der ønsker opsætning af altan.

Flemming Lübbers opfordrede eventuelt andre interesserede andelshavere til at kontakte bestyrelsen herom, gerne snarest!

Bestyrelsen vil efter generalforsamling tage kontakt til altan DK for tilbud på opsætning af altaner.

Når bestyrelsen har tilbud i hænde kontaktes andelshaverne. Andelshaverne kan herefter tage stilling til om de fortsat er interesseret i opsætning af altan.

Næsbyholmvej

Kommunen har lagt asfalt på Næsbyholmvej. Pris herfor ca. kr. 98.000,00. Det blev lidt billigere end de oplyste 110.000 kr.

Tagprojektet.

Solbjerg har fået rettet nogle af fejlene og manglerne. Der er fortsat fejl og mangler, som bestyrelsen er i gang med at finde en løsning på.

Misfarvning af fliser:

Foreningen har en sag med misfarvning af fliser i brusekabinerne.

Solbjerg har fået lavet en undersøgelse af fliserne hos teknologisk institut.

Svaret fra teknologisk institut er desværre ikke 100 % klart. Undersøgelsen viser, at det måske ikke er den rigtige flise at opsætte i et badeværelse. Det er noget med flisens evne til at opsuge vand.

Vi er stadig i gang med at undersøge sagen nærmere ved hjælp fra advokat Ole Fischer.

Utætte tagterrasser.

Der har igen været vandskade i 2 lejligheder på 2. sal på grund af utætte tagterrasser.

Problemet er, at Enemærke og Petersen lover at udbedre skaderne, men der sker intet.

Da foreningen igen havde problemer med utætte tagterrasser krævede bestyrelsen, at Enemærke og Petersen lavede en gennemgang af alle tagterrasserne, så foreningen kunne få afklaret, om de var lavet ifølge beskrivelsen, samt om de var tætte.

I forbindelse med denne gennemgang, blev det udførte arbejde dokumenteret med foto. Var der fejl og mangler, skulle disse rettes.

Bestyrelsen fik et tilbud fra Enemærke & Petersen på, hvad det ville koste at sende 2 mand rundt og kigge på tagterrasserne fra en lift. Bestyrelsen tilbød, at mand nr. 2 kunne være vores varmemester Thomas og fik dermed reduceret prisen med en mand.

Det viste sig, at være en rigtig god ide. Ikke så meget med at få reduceret prisen, men at sende Thomas med op og kigge på fejl og mangler.

Og som bestyrelsen frygtede/regnede med, var der fejl og mangler på alle tagterrasserne. Det er et under, at der ikke har været flere vandskader.

De fleste fejl og mangler er blevet rettet, og takket være Thomas har vi fået løst fejl og mangler så godt som det var muligt. Thomas har samtidigt lavet en stor fotodokumentering af ”før og efter”.

Enemærke og Petersen havde regnet med at afsætte 2 dage til gennemgangen. Det endte med at tage ca. 5 dage.

I øjeblikket har vi en tvist med Enemærke og Petersen om fejl og mangler. Vi mener ikke, at rettelserne er udført tilstrækkeligt alle steder. Også her sker henvendelse til Enemærke og Petersen via advokat Ole Fischer.

Ingeniøren har ikke været den store hjælp i denne sag. Når tagsagen er færdig ønsker Solbjerg ikke at benytte ingeniør Strunge Jensen mere.

Solbjerg har ikke modtaget faktura på gennemgang af tagterrasserne fra Enemærke og Petersen.

Utætte terrassedøre.

Der har været lidt problemer med, at der kom regn ind i taglejlighederne fra siderne af dørene. Vi har haft et møde/en gennemgang med leverandøren af terrassedørene.

På mødet lavede vi en aftale med leverandøren, at de leverede tætningslister og vi betalte en tømrer for at få dem opsat. Det tog tømreren en dag. Det var en fin aftale og problemet blev løst hurtigt.

Utætte zink render.

Dårlig lodning i zinkrenden over Sandbygårdvej 19. 2.th. samt kontrol og diverse reparationer af andre zinkrender.

Utæthed imellem 2 taglejligheder.

Røglugt på grund af dårlig udført væg imellem 2 taglejligheder.

Vedligeholdelse + forbedring i 2011 + start 2012

Salget at taglejlighederne åbnede muligheder for at sætte gang i vedligeholdelse og forbedringer i Solbjerg.

Varmecentraler.

Som oplyst sidste år på den ordinære generalforsamling, havde Solbjerg problemer med slam i det varme brugsvand, der kom fra varmecentralen Sandbygårdvej 19.

Det tyder på, at problemet er blevet løst. Vi har slukket for Guldagers anlæg og fået skyllet anlægget et par gange.

Der er lagt anoder i varmtvandsbeholderne og efterfølgende har vi ikke hørt noget.

Udskiftning af cirkulations pumpe.

På grund af larm i centralvarmeanlægget Sandbygårdvej 1 er cirkulationspumpen udskiftet.

Radiatorer i vaskekælder.

Radiatorer er opsat i de fleste vaskekældre, dog mangler Sandbygårdvej 19 og Næsbyholmvej 1 og 7. Radiatorerne opvarmer vaskekældrene med returvandet fra radiatorerne i lejlighederne. Derved hiver vi den sidste varme ud og få en bedre økonomi, på grund af en større afkøling.

Udskiftning af kælderdøre og diverse kældervinduer.

13 stk. kælderdøre og 62 kældervinduer er blevet udskiftet.

Bestyrelsen har valgt kælderdøre med bundstykke, hvilket giver en mere stabil dør. Døren lukker bedre, holder på varmen og trinet forhindre at vand kan trænge ind.

De nye kældervinduer er termovinduer med klart glas.

Resultatet har været tydeligt. Her i vinter perioden har temperaturen været noget højere, og vi har fået et bedre lysindfald fra gården.

Husk: Åbner du / I et vindue eller en kælderdør, så vær venlig at lukke igen efter dig.

Maling af vinduer:

På generalforsamlingen i 2011 oplyste formanden, at vinduerne på solsiden skulle males. Bestyrelsen har valgt, at få alle vinduer og døre malet, da muligheden bød sig.

Beboere der mener at have fejl og mangler i den forbindelse opfordres til at kontakte bestyrelsen herom.

Maling: Fejl og mangler i opgangene.

Maleren er næsten færdige med at rette de sidste fejl og mangler i opgangene.

Facaderenovering.

Den udvendige facaderenovering på Sandbygårdvej og Næsbyholmvej + hjørnet Næsbyholmvej og Bellahøjvej er næsten færdig/afsluttet.

Mureren mangler et par småting. De har glemt lidt over 2. sals vinduerne.

Derudover mangler hjørnet Annebergvej/Sandbygårdvej. Disse mangler skulle gerne blive ordnet i 2012.

Nyt rækværk.

Terrasserne på hjørnet af Næsbyholmvej og Bellahøjvej har endelig fået opsat et nyt rækværk.

Gården

Omlægning af afløb fra skraldeskure + etablering af 6 m² belægning.

Vi fik fjernet renderne ved skraldeskurene. Det var ikke hensigtsmæssig at have disse render ved indgangene. Besværligt for skraldemændene og der kunne være glat om vinteren.

Danas Have har fjernet diverse rosenbuske m.m. og i stedet plantet bløde buske m.m. Kastanjetræet er beskåret og der er lavet udvidelse af stien ved rundingen. Der er lavet forberedelse til opsætning af 2 ekstra lamper ved stien.

Skybrud:

Vi fik en del vand i kældrene, vaskekælder, ejendomskontoret og i varmecentralen Sandbygårdvej 19. i forbindelse med skybruddet d. 2. juli. Det var overfladevand fra gården. På Næsbyholmvej 1 og 3 fik de også en del overfladevand fra gaden via opgangene, samt vand der kom op fra kloakkerne.

Vandtrykket i kloakkerne var så stort, at flere af brønddækslerne blev løftet af.

Skybruddet satte gang i den store oprydning i ejendommen.

Bestyrelsen kontaktede skadeservice firmaet SSG, der kom så snart de havde tid og lavede rengøring i ejendommen.

SSG kom med mange mand, men de havde hurtigt for lidt rengøringsmidler, hvilket gav en del spildtid for de ansatte. Arbejdet var ikke planlagt ordentligt.

Vi troede ellers, at vi et par steder i ejendommen havde sikret os mod vand fra kloakkerne. Det var i varmecentralerne og på ejendomskontoret.

Vi havde ved indretning af disse rum opsat gulvafløb med en bolt, som skulle lukke når der kom vand retur fra kloakkerne. Desværre virkede disse afløb ikke som de skulle.

På grund af alle problemer og gener med kloakvand/vand i kældrene, gik bestyrelsen i gang med at lede efter alternativ til disse afløb og en sikring mod fremtidige skybrud. Valget faldt på en type afløb, der har sikring mod tilbageløb og derudover kan aflåses.

Bestyrelsen indkøbte nye gulvafløb til hele ejendommen i 2011. Gulvafløb, som skulle monteres i kælderhalsen, i vaskekældrene, i varmecentralerne og på ejendomskontor m.m.

Foreningen begyndte udskiftningen af gulvafløbene i kælderhalsene sidst i 2011. Efter udskiftningen af disse afløb, begyndte udskiftningen i vaskekældrene, i varmecentraler og på ejendomskontoret m.m..

Arbejdet er blevet færdigt her i april måned. Dog er der et hængeparti, nemlig ejendomstoiletet Bellahøjvej 114 kld. En løsning er ved at blive fundet.

De gamle brønddæksler i kældrene er blevet udskiftet, til brønddæksler som er låste. Derudover er gulv afløb som ikke bliver brugt afproppet.

Sokler i de fleste vaskekældre er hævet. De sidste hæves i løbet af 2012.

Der er lavet et lille trin på trapperne til kældrene fra gården.

Bestyrelsen håber, at vi er bedre forberedt, hvis/når der næste gang kommer et skybrud.

En lille bøn til andelshaverne: Kommer der igen et skybrud eller en ordentlig omgang regnvejrr og man kan se at vandet har problemer med at komme væk, opfordres andelshaver til ikke at bruge toilettet/skylle ud, vente med at gå i bad og vente med at vaske op eller vaske tøj.

Prøver man at komme af med vand m.m. og der ikke er plads til det i kloaksystemet, da kloaksystemet er fyldt, er der en stor chance for at andelshaverne i stuelejlighederne får glæde af det.

Vær sød / flink at vise hensyn!!!!

Renovering af fortov på Sandbygårdvej 1 – 19

Arbejdet skulle have været begyndt i efteråret 2011 men blev udsat til 2012, da Krog og Molin ikke kunne nå det.

Arbejdet omfatter:

- Nye kanter rundt om græsplænerne, kanten flyttes ca. 10 – 15 cm længere ind mod huset.
- Udskiftning og flytning af fortovsfliserne. Fliserne udskiftes til kørebanelfliser og flyttes til en placering, der minder om placeringen på AST's side af vejen, dvs. ca. 63 cm længere ind mod huset.
- Ny asfalt imellem kantsten og fortovsfliserne og imellem fortovsfliser og kant rundt om plænerne.
- Stenbelægning fra græsplænes yderste kant og ind til huset.
- Omlægning af diverse nedløb fra taget. Før var der flere steder kilekulderender hen over græsplæner og fortovet. Nu er afløbene lagt i jorden.
- 3 stk. nedgange flyttes lidt tættere på huset.

Arbejdet er godt i gang og forventes færdigt sidst i maj.

Ejendomsvurderingen:

Ejendomsvurderingen er den samme som sidste år, kr. 172.000.000,00

Andelsværdi:

Andelsværdien pr. 100 andelskroner var 35.921,09 sidste år.

Falder til 34.699,61 kr. (et fald på 1.221,48 kr. pr. 100 andelskrone.)

Andelsværdien pr. m² = 12.204,05 kr. sidste år. Falder til 11.639,21 kr. (et fald på 564,84 kr. pr. m².)

Flere årsager til faldet, bl.a. er der lavet mange renoveringer og tagsagen er afregnet.

Ejendomsskatter:

2012 i alt ca. 949.500 kr. Stigning ca. 28.000 kr. (hvilket skyldes stigning i grundskyld)

Omlægning af Lån / afvikling af lån.

Bestyrelsen har valgt at omlægge det store lån, samt at indfri mindre lån. Indfrielsen er selvfølgelig sket i samarbejde med administrator.

Årsagen til bestyrelsen valgte at indfri et lån var, at foreningen havde mange penge i kassen og det var den bedste måde at forrente foreningens penge på.

Det store lån på 5 % med restgæld ca. 12. mill. er blevet omlagt til et 4 %-lån. Omlægningen giver Solbjerg en besparelse på ca. 880.000 i lånets løbetid.

Derudover er et af de små lån på 4.364.000 kr. som havde en restværdi på ca. 3 millioner indfriet ved udgangen af 2011.

Det giver de næste 10 år Solbjerg en årlig besparelse på ca. 380.000 kr.

Solbjergs samlede gæld er hermed ca. 10 % af ejendommens værdi i.h.t. offentlig vurdering.

Varmeregnskab afkøling.

Fjernvarmeafregning: vores refusion er faldet lidt ca. 350 kr.

Varmemåler / varmeregnskab

Årsaflæsningen i 2011 var igen en aflæsning, der gik nemt.

Bestyrelsen prøver igen i år, at få Clorius til at aflæse målere først i september måned, hvilket vil give et lettere varmeregnskab.

Igen i år vil varmemesteren følge med rundt, når målermanden fra Clorius skal aflæse varme-forbrug i lejlighederne.

Varmemesteren registrerer vaskemaskiner, vandmålere, og om der er tilsluttet emhætter til aftrækskanalerne, hvilket ikke er tilladt.

Måler/ikke måler på radiatorer kan diskuteres. Solbjerg bruger ca. 20 % mindre energi end naboejendommen/AST, hvilket formentlig skyldes målerne.

Affald:

Vi har stadig problemer med affaldssortering/affaldscontainere.

Informationer omkring affaldssortering kan søges på Solbjergs hjemmeside samt på opslag i porten.

Salg af andele i 2011.

I 2011 har Solbjerg haft 13 salg fordelt på 4 tagejligheder samt 9 andre salg.

Status er den samme som på sidste generalforsamlinger: 151 lejligheder/lejemål.

2012: På nuværende tidspunkt er der solgt 4 + 2 (aftaler på plads) derudover er der 5 lejligheder under salg.

Der kommer en sammenlægning i 2012.

Lidt information.

I forbindelse med salg opfordres andelshaver til at bruge lidt tid på, at "besøge" Solbjergs hjemmeside.

Her kan bl.a. ses, at der skal afleveres erklæringer om lovlig EL og VVS i lejligheden samt en opsigelse.

Når bestyrelsen har modtaget ovenstående, bestilles en vurdering.

Husk at vurderingsmanden holder ferie i juli måned, hvis du/i går med tanker om at sælge.

Ventelisten.

Foreningen er i den situation, at vi mangler aktive købere til alle typer lejligheder.

Byggeændringer / moderniseringer (ombygninger)

Kik venligst på vores hjemmeside, hvis I har mulighed for det. Har I spørgsmål, kontakt bestyrelsen inden I går i gang.

Alle ansøgninger skal afleveres til bestyrelsen, også dem der skal videre til kommunen.

Hjemmesiden.

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

Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at bruge hjemmesiden som et opslagsværk.

På ejendommens hjemmeside kan man finde regler for byggeændringer og modernisering, salg, venteliste, bestyrelsens forretningsgange m.m.

Under punktet "Informationer" kan findes indkaldelse til generalforsamlinger, årsregnskab, referater af generalforsamlinger, vedtægter, ejendommens husorden og Solbjerg nyt.

I kan også finde gode råd om el og varme, samt en masse andre praktiske oplysninger.

Hvis I (andelshaverne) synes at der mangler nogle oplysninger på foreningens hjemmeside, send foreningen en mail.

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

Vaskemaskiner.

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

Reglerne kan ses på hjemmesiden.

Gårdfest.

En stor tak til festudvalget for 50 års jubilæumssommerfest. Igen et godt arrangement med mange deltagere (91 voksne og 55 børn).

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

Gårdfesten i 2012.

Dato for afholdelse af gårdfest i 2012 bliver udsendt af festudvalget.

Arbejdsdag.

Den 16. juni 2012 afholdes arbejdsdag.

Der skal males, ryddes op og måske plantes lidt.

Forsikring

Vi har haft en siveskade hos en andelshaver, som ikke er omfattet af foreningens forsikring. Forsikringen dækker kun akut opståede skader. Andelshaveren skal selv betale for udbedring af skaden - det kan blive dyrt.

En opfordring til andelshavere: Foretag jævnligt en kontrol af dine installationer. Er der evt. noget der drypper? Tjek ved berøring af rørende. I tvivlstilfælde kontakt varmemester.

Kontoret:

Ejendomskontoret har fået en ny kopimaskine. Den gamle blev skadet i.f.m. skybruddet.

En computer er skiftet og nogle programmer fornyet.

Værkstedet

Indkøb af sneslynge og løvblæser.

Varmecentraler.

Rensning af varmtvandsbeholder. Nye Samsonventiler og lidt ombygning Sandbygårdvej 19 i forbindelse med reparationer efter skybruddet

Hvem lukker du ind?

Det gælder stadig! Tænk over hvem du lukker ind i ejendommen.

Vi har haft nogle cykeltyverier og hjemmerøverier m.m.

Husk at lukke porten.

Børnelegetøj.

Kære forældre! I bedes hjælpe jeres børn med oprydning af legetøj.

Pr. 1. maj skal legetøj så som cykler, løbehjul, trehjulede cykler m.m. være mærket med navn og adresse, ellers vil det blive fjernet.

Årsagen hertil er: At hindre faldulykker, få fjernet defekte legetøj og at vide hvem vi skal henvende os til, når legetøjet ligger og flyder.

Arbejde i 2012

Her har bestyrelsen tænkt at lave følgende, hvis vi har økonomi til det:

Afslutning af udskiftning af kloaker m.m.

Reparation af væggene i kældrene.

Renovering af fortov på Sandbygårdvej og Næsbyholmvej

Opsætning af lys i rundingen

Opsætning af x antal røgalarmere i kældrene.

Rensning af varmtvandsbeholdere

Revidering af foreningens vedligeholdelsesplan

Hængepartier fra ordinære generalforsamlinger.

De 3 hængepartier fra 2008 er ikke glemt:

- 1. Parkeringsbåse - kommunen kontaktes.**
- 2. Cykelparkering og blomster på Bellahøjvej.**
- 3. Bump på Sandbygårdvej (kun hvis det kan ske i samråd med AST).**

Vi arbejder på at få afklaret og evt. udført disse punkter.

Fremtidige arbejder:

Renovering af fortov på Annebergvej og Bellahøjvej

Renovering af asfalt belægning på Sandbygårdvej

Facaden i gården

.....

Til formandens beretning var der bl.a. følgende spørgsmål fra andelshaverne:

Hannah Søndergaard: meddelte, at der er hængeparti med zinkinddækning på 3. sal. Hannah Søndergaard roste Thomas meget i forbindelse med etablering af aftale for udbedring af fejl ved altandør.

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

3. Forelæggelse af resultatopgørelse 1/1 – 31/12 2011 med balance pr. sidstnævnte dato til godkendelse, samt gennemgang af likviditetsbudget for 2012.

Regnskabet indeholder beregning af indre værdi af foreningens andele pr. 31/12 2011,

til godkendelse.

Revisor Thøger Rude Andersen: gennemgik resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen viser en fremgang i indtægterne på tkr. 97 i forhold til året før, hvilket blandt andet skyldes en stigning i boligafgiften. Årets resultat er et underskud på kr. 1.186.443,00, mod overskud året før på kr. 206.223,00, hvilket bl.a. skyldes udgift til vedligeholdelse, genopretning og renovering på kr. 2.057.626,00.

Af balancen fremgår pr. 31/12 2011 bogført egenkapital på kr. 167.994.657,00 mod kr. 14.828.980,00 pr. 31/12 2010. Foreningens ejendom er mod tidligere nu medregnet til den offentlige ejendomsvurdering kr. 172.000.000,00 mod kr. 12.538.047,00 bogført værdi året før. (*I 2011 regnskab er regnskabspraksis ændret af revisor i overensstemmelse med nyeste bestemmelse i årsregnskabsloven!*)

Foreningens samlede langfristede gæld overfor kreditforeningen udgjorde pr. 31/12 2011 nom. kr. 17.240.601,00. Beløbet er faldet med kr. 3.406.430,00 i forhold til året før p.g.a. låneomlægning.

Af note til årsregnskabet om **indre værdi** af foreningens andelskapital fremgår: **hver nom. kr. 100,00 andelskapital har pr. 31/12 2011 værdi kr. 34.699,61** (til sammenligning udgjorde værdien 1/1 2011 kr. 35.921,09).

Tillæg pr. m² for kontant betalte vinduer, (oprindelig kr. 472,17) er pr. 31/12 2011 kr. 295,98.

Den **indre værdi af taglejlighederne** (ekskl. etableringsværdi og forbedringer) **er pr. 31/12 2011** i noten opgjort til: **kr. 11.639,21 pr m²** (til sammenligning udgjorde værdien 1/1 2011 kr. 12.204,05).

Herefter gennemgik **Thøger Rude Andersen** likviditetsbudget for 2012 udvisende underskud kr. 1.500.000,00 efter budgetteret kr. 1.392.000,00 til vedligeholdelse og kr. 1.500.000,00 til vejrenovering.

Flere beløbsposter i både regnskab og budget blev kommenteret.

Thøger Rude Andersens gennemgang af regnskabet afstedkom følgende spørgsmål:

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorfor administrationsomkostning er steget.

Ole Fischer: oplyste, at administrationsomkostning nu ifølge lovændring tillægges moms og kun derfor er beløbet steget. Administrationsomkostning ekskl. moms er uændret.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål. Regnskab med balance samt herunder note om indre værdi af andelskapitalen inkl. tillæg pr. m² for kontant betalte vinduer og budget, blev godkendt med akklamation.

4. Forslag

**A. Fra bestyrelsen:
ingen forslag**

B. Forslag fra foreningens andelshavere:

Forslag fra Niels Thorsdam, Sandbygårdvej 7, 2. th. om:

a. tilføjelse til foreningens vedtægter om, at ufyldestgjort panthaver der overtager andel på tvangsauktion kan blive andelshaver i 6 måneder for videresalg af andelen.

b. etablering af multibane i gården.

Forslag fra Morten og Susanne Løvhøj, Bellahøjvej 124, 3 om:

c. tilladelse til at holde mindre hund.

Ad a.

Niels Thorsdam: redegjorde for baggrunden for forslag a og oplyste, at en vedtægtsændring som anført ikke har nogen betydning for andelsboligforeningen, men kan være til gavn for andelshavere, der vil have lettere ved at kunne optage lån.

Ole Fischer: oplyste, at bankerne kun har 6 måneder til videresalg ved en vedtægtsændring som omtalt. Hvis andelen ikke opnås videresolgt indenfor 6 månedersfristen kan andelsboligforeningen sælge lejligheden videre på de vilkår foreningen ønsker. Panthaver stilles nødvendigvis ikke bedre ved ABF-formuleringen. De fleste større banker stiller ikke krav om vedtægtsændring som omtalt.

Andelshaver: oplyste, at han i Handelsbanken havde kunnet opnå langt billigere forrentet lån, hvis foreningens vedtægt havde indeholdt paragraffen om køb af andel på tvangsauktion.

Helle Kristensen: ønskede oplyst, om der kan være risiko for Solbjerg ved ændring af vedtægt.

Ole Fischer: oplyste, at der ingen risiko er for Solbjerg ved vedtægtsændring. Risiko kan være, at nogle banker ikke accepterer, en frist for salg på kun 6 måneder og derved forringer andelshavers mulighed for belåning.

Andelshaver: ønskede oplyst, om frist på 6 måneder ikke kan forlænges?

Ole Fischer: oplyste, at frist for videresalg godt kan forlænges i en vedtægtsændring. Ole Fischer anbefalede, en tilkendegivelse om, hvorvidt generalforsamlingen ønskede en vedtægtsændring, således at der herefter arbejdes videre på en "skræddersyet" løsning for endelig vedtagelse på en kommende generalforsamling.

Andelshaver: ønskede oplyst, om en eventuel vedtægtsændring kan være til skade for andelshavere der allerede har optaget lån i bank.

Ole Fischer: oplyste, at han ikke tror en vedtægtsændring kan være til skade for andelshavere, der har optaget lån.

Niels Thorsdam: spurgte til hvor mange andelslejligheder der har været på tvangsauktion i foreningen indenfor de sidste 10 år.

Ole Fischer: oplyste hertil maks. 1 stk.

Andelshaver: ønskede oplyst, hvorvidt banken kan fremudleje lejligheden, hvis salg ikke opnås indenfor 6 måneder.

Ole Fischer: oplyste, at fremudleje via banken er ikke mulig.

Flemming Lübbers: oplyste, at bestyrelsen tidligere har modtaget lignende forespørgsel fra anden andelshaver. Bestyrelsen har drøftet emnet med Ole Fischer og forholder sig neutralt hertil, men synes det skal overvejes, om vedtægtsændring skal ske på baggrund af 1 banks ønske herom, måske vil andre banker forholde sig negativt til en ændring.

Andelshaver: foreslog nedsættelse af en arbejdsgruppe, der undersøger flere bankers holdning hertil.

Flemming Lübbers: oplyste, at hvis generalforsamlingen ønsker en undersøgelse anbefaler bestyrelsen en undersøgelse sker fra administrators side.

Ole Fischer: anbefaler 4-5 banker spørges, men ønsker bestyrelsen meddeler, hvilke banker der skal ske henvendelse til.

Generalforsamlingen vedtog Ole Fischer kontakter 4-6 banker. Resultat af undersøgelsen meddeles herefter til andelshavere.

Ad b.

Niels Thorsdam: oplyste, at han har indhentet prisoverslag fra 2 firmaer på en multibane. Niels Thorsdam fortalte om alle anvendelsesmulighederne ved en multibane. Levetid ca. 20 år. Multibanens bander er af lærketræ, der skal vedligeholdes med Gori.

Flere andelshavere: mente, at der i forvejen er mange legemuligheder for børn i gården og at gårdarealerne skal være til gavn for alle også andelshavere uden børn. Endvidere mente indtil flere andelshavere, at banderne vil medføre meget larm.

Flere andelshavere: mente, at forslaget var godt, men at den foreslåede bane er for lille. Herudover var der megen snak om placering, slid af græs og flytbare mål i stedet for multibane.

Niels Thorsdam: mener, at størrelse af banen ingen betydning har. Regler for benyttelse kan aftales i foreningen.

Andelshaver: oplyste, at han har været med til at etablere lignende bane i Bakkegården. Andelshaver oplyser banen ser unaturlig ud og er bange for Solbjergs flotte og naturlige gårdareal ødelægges ved opsætning af en multibane.

Flemming Lübbers: tror en multibane som foreslået er for lille og anbefaler i stedet indkøb af løse mål, der kan flyttes så slid på græs kan fordeles.

Afstemning ved håndsoprækning blev foretages med følgende resultat:

8 ja
32 nej

og forslaget var dermed **faldet**.

Ad c.

Morten og Susanne Løvhøj: ønskede ikke at uddybe forslag c om hundehold, men opfordrede til en hurtig afstemning.

Ole Fischer: oplyste, at forslaget kræver en vedtægtsændring og forslaget kan derfor ikke vedtages på denne generalforsamlingen.

Afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med forslaget blev foretages ved håndsoprækning med følgende resultat:

10 ja
31 nej

Bestyrelsen arbejder hermed **ikke** videre med **forslaget om vedtægtsændring**.

5. Valg

A. af bestyrelsesmedlemmer:

Jacek Møller afgik efter tur og modtog gerne genvalg

Rene Hoff afgik efter tur og modtog ikke genvalg

Helle Kristensen afgik efter tur og modtog gerne genvalg

og derudover skulle vælges endnu et bestyrelsesmedlem.

Niels Thorsdam, Sandbygårdvej 7, 2. th. stillede op til valg

Andelshaver: ønskede oplyst, hvad bestyrelsesarbejdet omfatter?

Rene Hoff: oplyste, at det kræver engagement at melde sig til bestyrelsen. Herudover oplyste Rene om de arbejdsopgaver, der er forbundet med bestyrelsesarbejdet.

Helle Kristensen: oplyste, at hun synes det er spændende og dejligt at have indflydelse, men det kræver tid. Bestyrelsessamarbejdet foregår godt med fordeling af arbejdsområderne. Helle anbefalede andelshavere til at melde sig.

Ole Fischer: oplyste, at der skal vælges 2 personer for en 1 årig periode og 2 personer for en 2 årig periode.

Flemming Lübbers: oplyste, at der er møde i bestyrelsen 1 gang månedligt, hver 5. uge er man ansvarlig for posthåndtering, hver 2. måned kontortid en mandag aften. Enkelte har flere arbejdsopgaver.

Anna-Maria Kjær, Bellahøjvej 112, 1. stillede ligeledes op til valg

Helle Kristensen og Jazek Møller blev **genvalgt** for 2 år, og
Anna-Maria Kjær og Niels Thorsdam blev **valgt** for 1 år

alle blev valgt med akklamation.

B. af suppleanter:

Merete Hansen, Næsbyholmvej 5, 2. th.
Mick Lindensgaard, Bellahøjvej 114, 2. tv.
Hannelouise Kissow, Sandbygårdvej 9, 3.

alle 3 stillede op til valg.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

Merete Hansen: 26 stemmer
Mick Lindensgaard: 27 stemmer
Hannelouise Kissow: 26 stemmer

Efter afstemning trak Hannelouise Kissow sig, og

Merete Hansen og Mick Lindensgaard blev således **valgt**.

6. Valg af revisor:

TT Revision blev **genvalgt** med akklamation.

7. Bestyrelseshonorar for 2011

Bestyrelsen foreslår uændret honorar (kr. 60.000,00) for indeværende år.

forslaget blev enstemmigt **vedtaget**

8. Eventuelt

Andelshaver: foreslog etablering af regler for børns leg i gården.

Andelshaver: syntes, det er kedeligt med for mange regler.

Niels Thorsdam: roste bestyrelsen for ansættelse af Thomas Sjøstrøm.

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 27. april 2012

Som dirigent

Ole Fischer

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke, is written over the text 'Ole Fischer'.