

# 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

## REFERAT

af

### ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg.

---

År 2013 den 11. april afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj.

Af Solbjergs 149 andelshavere var mødt/repræsenteret 28 stemmeberettigede, heraf 2 ifølge fuldmagt.

Foreningens formand Flemming Lübbers bød velkommen, herunder en særlig velkomst til nye andelshavere.

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

Som dirigent valgtes administrator: advokat Ole Fischer.

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

Til stemmeudvalg blev valgt:  
Louise Pedersen og Jimi Pedersen.

Som referent valgtes administrators medarbejder: Pia Reckeweg.

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

**Flemming Lübbers** aflagde følgende beretning for året 2012:

##### **Varmemester og ”medhjælp”.**

Det går rigtig godt med varmemesteren Thomas. Thomas er koordinator for ”alt” vedr. håndværkere.

Indimellem, synes bestyrelsen, at foreningen godt kan bruge yderligere en halvtidsmand. Bestyrelsen overvejer p.t.

##### **Bestyrelsen.**

Det er gået godt med at få de nye bestyrelsesmedlemmer integreret, og samarbejdet i bestyrelsen er godt.

### **Individuel låntagning.**

Som det blev vedtaget på den sidste ordinære generalforsamling, skulle bestyrelsen via administrator tage kontakt til 4 – 6 banker for at få afklaret spørgsmålet om ABF- formulering, var nødvendig i Solbjergs vedtægter.

Administrator kontaktede Jyske Bank, Nordea, Danske Bank, Arbejdernes Landsbank og Handelsbanken.

4 banker har svaret på henvendelsen fra administrator og Handelsbanken har ikke svaret.

De 4 banker har afgivet følgende svar :

Jyske bank: p.t. er det en fordel at få en længere frist (end 6 måneder for gensalg).

Nordea: Indgår positivt i helhedsvurderingen, men er ikke udslagsgivende.

Danske Bank: Har ikke taget stilling til ABF-formulering.

Arbejdernes Landsbank: Tillægger ikke ordlyden af vedtægt afgørende betydning, og bankens lånevilkår vil ikke være afhængige af ABF-formulering.

Ud fra nævnte besvarelser har bestyrelsen valgt ikke at tage tiltag til en ændring af Solbjergs vedtægter.

### **Salg af andele i 2012.**

I 2012 har der været 11 salg, hvoraf den ene var en sammenlægning.

Status er den samme som på sidste generalforsamlinger: 149 andelslejligheder /1 funktionær-bolig/lejemål.

2013: På nuværende tidspunkt er der 3 lejligheder under salg.

Husk! at vurderingsmanden holder ferie i juli måned.

### **Ventelisten.**

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

### **Ejendomsvurderingen:**

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

### **Andelsværdi:**

Andelsværdien pr. 100 andelskroner var 34.699,61 sidste år.

Falder til 31.800,66 kr. (et fald på 2.898,95 kr. pr. 100 andelskroner.)

Andelsværdien pr. m<sup>2</sup> = 11.639,21 kr. sidste år. Falder til 10.691,55 kr. (et fald på 947,66 kr. pr. m<sup>2</sup>.)

Tillæg for vinduer 295,98 pr. m<sup>2</sup>. Sidste år. Falder til 270,54 kr. i år. (et fald på 25,44 kr.)

### **Ejendomsskatter:**

2013 i alt ca. 1.026.574,70 kr. Stigning ca. 77.200,00 kr.

Grundskyld stiger med 47.345 kr. og affald stiger med ca. 30.000,00 kr.

#### Varmeregnskab afkøling.

Fjernvarmeafregning: Refusion er faldet til 0,00 kr.

Foreningen er faldet nogle grader i afkøling af returvand i begge centraler. (2,89 og 3,11) og fjernvarmen har hævet grænsen med 1 grad. Bestyrelsen vil undersøge om nogle radiatorer eventuelt skal skiftes til større radiatorer, så bedre afkøling kan opnås.

#### Varmemåler / varmeregnskab

Årsaflæsningen i 2012 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 være til stede når Clorius skal aflæse varmemeforbrug i lejlighederne.

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

#### Á conto opkrævning af varme:

I forbindelse med varmeregnskabet, blev det opdaget at á contoopkrævning på 4,70 kr. pr. m<sup>2</sup>. ikke dækker udgift til varme hos mange af andelshaverne. Mange har modtaget ekstraopkrævning. Derfor besluttede bestyrelsen at sætte bidraget op til 5,50 kr. pr. m<sup>2</sup>.

Efterfølgende meddelte Københavns energi at udgiften ville stige med ca. 10 %. Derfor blev bidraget sat yderligere op med 10 % til 6,05 kr. hvilket er minimum betalingen pr. m<sup>2</sup>.

#### Gårdfest 2012.

Blev aflyst p.g.a. manglende tilmelding. Husk næste gang, at tilmelde dig / jer inden for tidsfristen (i god tid). Der var mange, der efterfølgende gerne ville have været med.

#### Gårdfesten i 2013.

Dato for gårdfesten i 2013 kendes p.t. ikke. Datoen bliver udmeldt af festudvalget.

#### Vedligeholdelse / forbedring i 2012

##### Renovering af fortov på Sandbygårdvej 1 – 19

Arbejdet omfattede:

1. **nye kanter rundt om græsplænerne:** kanten er blevet flyttet ca. 10 – 15 cm længere ind mod huset.
2. **udskiftning og flytning af fortovsfliserne:** fliserne er udskiftet til kørebanelfliser og flyttet til en placering, der minder om placeringen på AST's side af vejen. Dvs. ca. 63 cm længere ind mod huset.
3. **Ny asfalt** imellem kantsten og fortovsfliserne og imellem fortovsfliser og kant rundt om plænerne.
4. **Stenbelægning** fra græsplænes yderste kant og ind til huset.

5. **Omlægning af diverse nedløb** fra taget. Før var der flere steder kilekulderender hen over græsplæner og fortovet. Nu er afløbene lagt i jorden.
6. 3 stk. nedgange flyttet lidt tættere på huset.

Tilbage resterer, at få sat gelændere op, ved opgangene Sandbygårdvej 7, 17 og 19.

#### Næsbyholmvej

Fortovet på Næsbyholmvej blev som planlagt ikke lavet. Der var problemer med at finde en løsning på afledning af vand fra tagrenderne. Vi arbejder videre på at finde en løsning, så fortovet kan renoveres.

#### Gården:

Som også meddelt sidste år fik foreningen en del vand i kældrene i forbindelse med skybruddet d. 2. juli 2011.

For at ”sikre foreningen mod fremtidige skybrud” fandt bestyrelsen en type afløb, der har sikring mod tilbageløb og derudover kan aflåses. Derudover har foreningen fået afproppet nogle gulvafløb, som ikke blev brugt.

Udskiftningen af gulvafløbene i kælderhalsene påbegyndtes sidst i 2011. Resten af gulvafløbene blev skiftet i den første del af 2012.

De gamle brønddæksler i kældrene er ligeledes udskiftet til nogle brønddæksler, som er låste.

Sokler i de fleste vaskekældre er hævet. De sidste sokler bliver hævet i år.

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

Solbjerg håber at være bedre forberedt, hvis / når der næste gang kommer et skybrud.

En lille bøn til andelshaverne: Kommer der igen et skybrud eller en ordentlig omgang regnvej, og man kan se, at vandet har problemer med at komme væk, bedes man være venlig ikke at bruge toilet og afløb. Det vil sige, undgå at skylde ud, vent med at gå i bad og vent med at vaske op og vaske tøj.

#### Maling af opgange.

Fejl og mangler i opgangene er repareret. Arbejdsopgaven var større end forventet.

#### Facaderenovering.

Hjørnet Annebergvej / Sandbygårdvej er lavet.

#### Altanprojektet nr. 2:

Som oplyst på generalforsamlingen i 2012, er bestyrelsen blevet kontaktet af et par andelshavere, der godt vil have en altan.

Bestyrelsen har indhentet priser fra Altan.dk og informeret de interesserede andelshavere herom. Det har resulteret i, at 2 andelshavere ønsker altan.

Altanerne bliver opsat i 2013, hvis alt går som forventet.

Skriftlig aftale er indgået med Altan.dk. Andelshaverne bekoster selv altanen.

#### **Tagprojektet.**

Det er nu 5 år siden taglejligeder i Solbjerg blev etableret.

Foreningen er derfor i gang med 5-års gennemgangen af projektet.

Det er meget vigtigt, at andelshavere med taglejligeder gør opmærksom på fejl og mangler, **dette er sidste mulighed** for at få rettet fejl og mangler, som E & P skal rette. Skema er udsendt til 3. sals beboere for besvarelse.

Bestyrelsen har kendskab til nogle fejl og mangler, bl.a. misfarvning af fliser i baderum og utætte tagterrasser.

#### **Varmecentraler.**

Det tyder på, at foreningen har fået løst problemet med slam, efter at Guldagers anlæg ikke benyttes længere.

Der er i stedet kommet anoder i varmtvandsbeholderne, som efter behov bliver skiftet.

#### **Rottejagt.**

Der er set rotter i gården og rotterede er fundet ved sandkassen. Problemet er løst. Sandet er skiftet og sikring mod rotter i samlebrønden på græsplænen udfør Bellahøjvej 122 er etableret.

#### **Arbejde der ønskes udført i 2013. (ikke prioriteret rækkefølge)**

Det er ikke sikkert alle projekter gennemføres i 2013.

Reparation af væggene i kældrene. Er anmeldt til forsikring, som del af skade ved skybrud i 2011.

Reparation/udskiftning af gulvafløb på terrasserne Sandbygårdvej/Annebergvej.

Nyt låsesystem på gadedøre og port.

Udskiftning af nogle af radiatorerne, bl.a. Sandbygårdvej 17, p.g.a. dårlig afkøling.

Renovering af fortov på Næsbyholmvej.

Renovering af gelændere i gården.

Opsætning af lys i rundingen.

Opsætning af røgalarmer i kældrene.

Rensning af varmtvandsbeholdere.

Revidering af vedligeholdelsesplan

### **Hjemmesiden.**

Vores hjemmeside bliver løbende opdateret og er en stor hjælp for bestyrelsen.

Bestyrelsen opfordrer andelshaverne til at bruge hjemmesiden som et opslagsværk.

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

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

Gode råd om el og varme, samt en masse andre praktiske oplysninger så som regler for opsætning af vaskemaskiner m.m. kan ligeledes findes.

Hvis man synes at der mangler oplysninger på hjemmesiden, opfordres andelshaver til at sende en mail til ejendomskontoret, så vil bestyrelsen vurdere om det skal fremgå af hjemmesiden. Bestyrelsen har ikke haft henvendelser, men derfor kan der godt være oplysninger, der mangler.

### **Affald:**

Der er stadig problemer med affaldssortering/affaldscontainere. Der opfordres til at alle containere benyttes.

Det vil være dejligt, hvis man ville bruge lidt tid på, at sætte sig ind i, hvad der må placeres i de forskellige containere.

Der er en masse informationer at hente på foreningens hjemmeside og i porten.

### **Arbejdsdag.**

Søndag d. 5. maj 2013. Der skal males, ryddes op og måske plantes bed på Sandbygårdvej.

### **Hvem lukker du ind?**

Det opfordres til at man tænker over hvem man lukker ind i ejendommen. Der har været nogle cykeltyverier, hjemmerøveri m.m.

Husk at lukke porten

### **Børnelegetøj.**

Det opfordres til, at de voksne hjælper deres børn med oprydning af legetøj.

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

Årsagen hertil: At hindre faldulykker, få fjernet defekt legetøj og at vide hvem bestyrelsen/ejendomsinspektør skal henvende os til, når legetøjet ligger og flyder.

Det opfordres til, at man benytter nye skraldespande med askebægre på terrasserne i gården. Det vil lette tømningsen for ejendomsinspektøren.

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

1. Parkering i båse Sandbygårdvej - kommunen kontaktes.  
Bestyrelsen har valgt at droppe parkering i båse, da det vil medføre færre parkeringspladser.
2. Cykelparkering og blomster på Bellahøjvej.  
Bestyrelsen er i gang med fremsendelse af forslag om cykelparkering til kommunen.
3. Bump på Sandbygårdvej  
(kun hvis vi kan finde ud af noget med AST).  
Det igangsættes ikke før Sandbygårdvej er repareret.

### **Fremtidige arbejder: (på længere sigt)**

Renovering af fortov på Annebergvej og Bellahøjvej

Renovering af asfaltbelægning på Sandbygårdvej

Facaden i gården

Maling af vinduer

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

**Lone Hansen:** opfordrede til, at bestyrelsen oplyser beboere om, at affald ikke må placeres i cykelkurve.

**Terkel Kunding:** forespurgte til, om bestyrelsen har overvejet, at påsætte pumpe på port til gård, da porten er meget tung.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen har talt om, at etablere pumpe samtidig med at nyt nøglesystem indføres.

**Hannah Søndergaard:** forespurgte til, hvorfor Strunge Jensen er valgt som rådgiver ved altanprojekt. Hannah mener, det tidligere er besluttet i foreningen, at Solbjerg ikke fremadrettet ønsker at benytte Strunge Jensen, p.g.a. utilfredshed med håndtering af tagprojektet.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at Strunge Jensen er valgt p.g.a. Strunge Jensen er billigere end rådgiver valgt hos AST, og p.g.a. Strunge Jensens kendskab til ejendommen.

**Niels Thorsdam:** oplyste, at bestyrelsen har valgt Strunge Jensen, da han kender ejendommen og tidligere har været rådgiver ved opsætning af altaner i foreningen. Niels Thorsdam oplyste samtidig, at bestyrelsen har vedtaget, at Strunge Jensen ikke benyttes ved nye projekter i foreningen.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at Strunge Jensen ikke benyttes fremadrettet, da han ikke har levet op til sit ansvar som tilsynspligtig. Flemming Lübbers oplyste samtidig, at det er naturligt at Strunge Jensen afslutter tagprojektet/5-års gennemgangen.

**Louise Pedersen:** ønskede oplyst, om dato for nyt nøglesystem kendes?

**Flemming Lübbers:** oplyste, at det er planlagt, at prioritering af arbejdsopgaver, der ønskes udført i Solbjerg i 2013 skal ske på et kommende bestyrelsesmøde. Orientering herom gives i Solbjerg Nyt.

**Helle Kristensen** oplyste, at bestyrelsen skal have et overblik over udgifterne ved gennemførelse af de ønskede projekter, og herefter tages der beslutning.

**Niels Thorsdam:** oplyste, at der i 2012 er indhentet 2 tilbud på nøgleprojekt.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at pris for nøgleprojekt andrager ca. kr. 200.000,00.

**Pia Lind:** spurgte til låsesystem/brik og størrelse heraf.

**Niels Thorsdam:** oplyste, at brikker kan kodes til gadedør, evt. vaskedør og port.

**Flemming Lübbers** oplyste, at brikkerne umiddelbart kun kodes til hoveddør og port.

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

### **3. Forelæggelse af resultatopgørelse 1/1 – 31/12 2012 med balance pr. sidstnævnte dato til godkendelse, samt gennemgang af likviditetsbudget for 2013.**

Regnskabet indeholder beregning af indre værdi af foreningens andele pr. 31/12 2012, til godkendelse.

**Revisor Thøger Rude Andersen:** gennemgik resultatopgørelse og balance.

Resultatopgørelsen viser en fremgang i indtægterne på tkr. 110 i forhold til året før, hvilket blandt andet skyldes en stigning i boligafgiften og lejeindtægten. Årets resultat er et underskud på kr. 250.429,00, mod underskud året før på kr. 1.186.443,00, hvilket bl.a. skyldes et fald i omkostningerne og renteudgifter (p.g.a. låneomlægning).

Af balancen fremgår pr. 31/12 2012 bogført egenkapital på kr. 157.072.751 mod kr. 167.994.657,00 pr. 31/12 2011. Faldet skyldes, at forbedringsudgift for tag kr. 10.671.477,00 som medtaget i årsrapport pr. 31/12 2011 ikke kan medtages i årsrapport pr. 31/12 2012, jfr.



AB § 5, da ny vurdering pr. 1/10 2012. Faldet i egenkapitalen vil påvirke beregningen af andelskroneværdien i nedadgående retning. Ejendomsvurderingen påklages af administrator. Ny vurdering kan medføre, at der senere på året laves tillæg til regnskab omkring opskrivning af andelskroneværdien.

Foreningens samlede langfristede gæld overfor kreditforeningen udgjorde pr. 31/12 2012 nom. kr. 16.408.086,00. Beløbet er faldet med kr. 832.515,00 i forhold til året før.

Af note til årsregnskabet om **indre værdi** af foreningens andelskapital fremgår: **hver nom. kr. 100,00 andelskapital har pr. 31/12 2012 værdi kr. 31.800,66** (til sammenligning udgjorde værdien 1/1 2012 kr. 34.699,61).

**Tillæg pr. m<sup>2</sup> for kontant betalte vinduer**, (oprindeligt kr. 472,17) er pr. 31/12 2012 kr. 270,54.

Den **indre værdi af taglejlighederne** (ekskl. etableringsværdi og forbedringer) er pr. 31/12 2012 i noten opgjort til: **kr. 10.666,11 pr m<sup>2</sup>** (til sammenligning udgjorde værdien 1/1 2012 kr. 11.639,21).

Herefter gennemgik **Thøger Rude Andersen** likviditetsbudget for 2013, udvisende budgettet kr. 1.500.000,00 til vedligeholdelse og nyanskaffelser m.v., mod kr. 500.000,00 i 2012.

Flere beløbsposter i både regnskab og budget blev kommenteret.

Thøger Rude Andersens gennemgang af regnskabet afstedkom følgende spørgsmål:

**Andelshaver:** ønskede oplyst, hvorfor udgift for eventuel ½-tidsmedarbejder, ikke fremgår af budget?

**Flemming Lübbers:** oplyste, at post i budgettet til vedligeholdelse og nyanskaffelser ikke er "ørcmærket" til specifikke poster, og vil indeholde omkostning for eventuel ½-tidsmedarbejder.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål. 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:**

Forslag om ændring af foreningens husorden (som vedhæftet indkaldelsen til generalforsamlingen).

**Helle Kristensen:** oplyste om baggrunden, for bestyrelsens forslag herunder, at gøre husorden mere tidssvarende. Helle gennemgik det omdelte forslag til ændring af husorden.

**Hannah Søndergaard:** spurgte til, hvorfor der kun må anvendes gasgrill på tagterrasser og ikke øvrige altaner.

**Niels Thorsdam:** oplyste, at for at udvise hensyn til overbo, må grill kun anvendes på tagterrasser.

**Lone Hansen:** meddelte, at det er svært at flytte trappemåtte, når man ikke er vidende om, hvornår trapperne vaskes.

**Helle Kristensen:** oplyste, at datoer for trappevask er udmeldt i Solbjerg Nyt.

**Flemming Lübbers:** oplyste, at bestyrelsen følger op på datoer for trappevask hos ejendomsinspektør og herefter vil udmelding ske i Solbjerg Nyt.

**Andelshaver:** oplyste, at efter Solbjerg har skiftet firma for trappevask, fungerer trappevask upåklageligt.

Da der ikke var flere spørgsmål til forslaget, blev afstemning gennemført ved håndsoprækning med følgende resultat:

**27 ja**  
**1 nej**

**Husordensforslaget blev hermed vedtaget.**

**B. Forslag fra foreningens andelshavere:**

**ingen**

**5. Valg**

**A. af formand**

**Flemming Lübbers** afgik efter tur og modtog gerne genvalg.

**Flemming Lübbers** blev **genvalgt** med akklamation.

**B. af bestyrelsesmedlemmer:**

**Anna-Maria Kjær** afgik efter tur og modtog gerne genvalg

**Niels Thorsdam** afgik efter tur og modtog gerne genvalg

**begge** blev **valgt** med akklamation.

**C. af suppleanter:**

**Mick Lindensgaard** afgik som suppleant

som ny suppleant blev **valgt Jimi Pedersen, Bellahøjvej 112, 3.**

**6. Valg af administrator:**

advokat **Ole Fischer** blev **genvalgt** med akklamation.

**7. Valg af revisor:**

**TT Revision** blev **genvalgt** med akklamation.

**8. Bestyrelseshonorar for 2013**

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

Honoraret fordeles: formand kr. 20.000,00, næstformand og kasser hver kr. 12.000,00 og øvrige bestyrelsesmedlemmer hver kr. 8.000,00.

**forslaget** blev enstemmigt **vedtaget**

**9. Eventuelt**

**Niels Thorsdam:** orienterede om egen erfaring med belåning af andel hos Danske Bank, Brønshøj afdeling. Banken kender foreningen særdeles godt, og det kan derfor være en fordel for andelshaver at kontakte banken i en lånesituation.

**Ole Fischer:** oplyste, at Danske Bank er indstillet på at give "god" rente, p.g.a. bankens kendskab til foreningen. Ole Fischer opfordrer til, at man undersøger bankmarkedet generelt.

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 24. maj 2013

Som dirigent

Ole Fischer

