

ADVOKAT OLE FISCHER

Møderet for landsret

DANSKE BANK 4180 3125079016

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

REFERAT

af

ekstraordinær generalforsamling i A/B Solbjerg.

År 2016 den 29. november afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvejen 8, 2700 Brønshøj.

Af Solbjergs 149 andelshavere var mødt/repræsenteret 55 stemmeberettigede.

Foreningens formand Flemming Lübbers bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes administrator: advokat Ole Fischer.

Dirigenten konstaterede generalforsamlingen lovlig indkaldt og beslutningsdygtig,

Som stemmeudvalg valgtes: Louise Pedersen og Pia Banche

Som referent valgtes administrators medarbejder: Pia Reckeweg.

2. Forslag fra bestyrelsen

Forslag til udskiftning af hoveddøre i lejlighederne i Solbjerg fra stueetage til og med 2. sal, (og ikke 3. sal).

De foreslåede hoveddøre er et svensk kvalitetsprodukt fra Daloc A/S, der overholder danske, europæiske og svenske standarder:

| | |
|---|-------------------------------|
| A. For ifølge tilbud fra Dansk Dørsikring ApS | |
| + omkostning til bygherrerådgiver (arkitekt), anslået | kr. 1.884.400,00 (inkl. moms) |
| og omkostning til administrator for administration af byggesag + rådgivning | |
| anslået | kr. 175.000,00 (inkl. moms) |
| eller budgetudgift i alt | kr. 25.000,00 (inkl. moms) |
| | <u>kr. 2.084.400,00</u> |

Forudsat:

- B. Efter hver andelshavers eget valg:
enten kontant forud betaling (senest 14 dage efter påkrav herom fra administrator) for lejlighed/pr. hoveddør
kr. 15.555,00 (og endelig afregning sker efter endt udskiftning)

(eventuelle individuelle tilvalg, som bliver mulige, skal betales derudover kontant) **eller**, såfremt forudbetaling ikke sker senest frist herfor ifølge påkrav – betaling i form af tillæg månedligt til boligafgiften over 10 år på anslået kr. 160,00 pr. hoveddør for standardløsningen. (Beløbet over 10 år fastsættes forholdsmæssigt efter ydelse på kreditforeningslån som optages umiddelbart efter frist for kontantbetaling).

- C. Bestyrelsen bemyndiges til i samråd med administrator at optage 10 årigt realkreditlån, konverterbart til fast rente, for finansiering af den del af udgift for hoveddøre, som ikke betales kontant af andelshaverne i foreningen, maks. nom. lån kr. 2.100.000,00.

Afstemning om ovenstående forslag 2A + B + C sker samlet!

Flemming Lübbers: Opfordrede Christian Fænøe fra Dansk Dørsikring til at præsentere dørvalg.

Christian Fænøe: Præsenterede sit firma Dansk Dørsikring og oplyste, at firmaet beskæftiger sig med udskiftning af døre. Christian oplyste, at dør som foreslået fra Daloc er svensk stål kvalitetsdør, hvorpå front monteres. Daloc har produceret døre i 40 år og har stor erfaring. Christian Fænøe oplyste, at der ingen reklamationer er på den valgte dør. Christian præsenterede herefter den valgte sikkerhedsdør S43. Døren er en komfort dør, der lever op til brandkrav. Der er tale om en lydtæt og varmeisolerende dør som er indbrudssikker p.g.a. 3-punkt-dørlås.

Til bestyrelsens forslag og Christian Fænøes præsentation af dør var der følgende kommentarer:

- Det fremgår ikke af entreprenørtilbud at byggepladsomkostninger er indeholdt?
- Er dørspion/ringeklokke forbundet med dørtelefon v/gadedør?
- Kan ringetone nedsættes?
- Indeholder ringeklokke/dørspion batterier?
- Hvad udgør udgiften til dørspion?

Christian Fænøe: Oplyste, at dørspion/ringeklokke ikke er forbundet med dørtelefon v/gadedør. Ringetone kan ikke nedsættes. Ringeklokke og dørspion indeholder batterier. Indikator viser når batterier skal udskiftes. Udgift til dørspion er ikke særlig stor.

Flemming Lübbers: Oplyste, at foreningens nuværende døre er fra 1928, mange af dørene er utætte, ikke lystætte og skæve. Bestyrelsen ønsker, at bevare foreningens ejendom alderssvarende. Den valgte dør er brandsikker, lydtæt og isoleret. Dør fra Danlock er valgt p.g.a. sliddele kan udskiftes. Flemming Lübbers oplyste, at han og Frank har besøgt andelsboligforening på Amager, der har døre af samme fabrikat installeret. Foreningen på Amager udtalte sig positivt omkring dørene. Solbjerg overvejer p.t. at benytte samme rådgiver: Peter Jahn & Partnere, som foreningen på Amager benytter. Flemming oplyste, at det ligeledes er muligt for 3-sals beboere at vælge ny dør. Flemming Lübbers oplyste, at ved sammenlagte lejligheder skal begge døre udskiftes eller dør blændes, med frist herfor. Flemming Lübbers oplyste, at det gamle ringeanlæg i opgangene/tryk ved hoveddør nedlægges i forbindelse med opsætning af nye sikringsdøre. Der må **ikke laves** huller i de nye sikkerhedsdøre, hverken på inder- eller yderside af dør. Dørprojekt opstarter ultimo januar – primo februar 2017.

Flemming Lübbers: Oplyste, at der ikke er brug for skurvogne. Der vil dagligt i perioden for opsætning af døre blive udskiftet 3-4 døre dagligt, og al affald fjernes dagligt.

Andelshaver: Spurgte til, hvad bemærkning i forslag om endelig afregning efter endt udskiftning indeholder?

Ole Fischer: Oplyste, at prisen ikke er oplyst endeligt, idet endelig rådgiveromkostning ikke kendes præcis, udgift kan derfor ændre sig lidt. Månedlig udgift for dør er månedligt anslået

til kr. 160,00 pr. hoveddør. Prisen er anslået idet kursniveau på kreditforeningslån, der optages i forbindelse med dørprojektet er ukendt.

Andelshaver: Ønskede oplyst hvad udgift til bygherrerådgiver på kr. 175.000,00 dækker?

Flemming Lübbers: Oplyste, at det er nødvendigt at have rådgiver der følger projektet og tager ansvar herfor, det koster.

Andelshaver: Spurgte til, om bestyrelsen har overvejet også at udskifte gadedørene i foreningen?

Flemming Lübbers: Oplyste, at gadedørene i foreningen er mere kompliceret at skifte. Kommunen skal søges herom p.g.a. facadecensur. Bestyrelsen er klar over, at også gadedørene er utætte. Flemming Lübbers oplyste, at disse døre skal tætnes.

Flemming Lübbers: Oplyst, at Solbjerg udsender starttilbud om ekstra nøgler. Solbjerg bestiller og tilbyder opbevaring af nøgle til lejlighed i nøgleskab med alarm.

Skriftlig afstemning blev gennemført med følgende resultat:

48 ja
7 nej

Forslaget var hermed **vedtaget**.

Flemming Lübbers: Oplyste, at bestyrelsen omdeler sedler i postkasser for besvarelse omkring tilvalg, således at aftale hurtigst muligt kan indgås med Dansk Dørsikring. Skiltning på hoveddøre om at der er sikringsdøre i ejendommen opsættes.

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 16. december 2016

Som dirigent

Ole Fischer

