



14. september 2021

INDKALDELSE TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

På bestyrelsens vegne skal jeg hermed indkalde til ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Solbjerg.

TORSDAG DEN 30. SEPTEMBER 2021 KL. 19.00

Generalforsamlingen afholdes på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvej 8, 2700 Brønshøj.

Dagsordenen er som følger:

- 1. Valg af dirigent og referent.**
- 2. Forslag til endelig godkendelse:**
 1. Vedtægtsændring § 5. Andel
 2. Vedtægtsændring §10. Fremleje
 3. Vedtægtsændring §13. Pris
 4. Vedtægtsændring §20. Generalforsamlingen

Forslagene blev enstemmigt vedtaget på den ordinære generalforsamling, men da 2/3 af andelshaverne ikke var fremmødt skal forslagene vedtages endeligt.

- 3. Forelæggelse og godkendelse af korrigeret andelskrone pr. 30.06.2021, på baggrund af ny indhentet valuarvurdering pr. 30.06.2021**

Indkaldelse, forslag, korrigeret beregning af andelskronen pr. 30.06.2021, valuarvurdering, samt fuldmagt er at finde på foreningens hjemmeside, samt ProBo.

Trykt eksemplar kan udleveres efter aftale med bestyrelsen

Med venlig hilsen

Niels Hupfeld
v/Karina Lodal

Andelsboligforeningen Solbjerg

Forslag til vedtægtsændring på generalforsamlingen oprindelig d. 8. april – udsat til 24. juni 2021

Ændring af §5. Andel

Tekst i gældende vedtægter:

- 5.1. *Andelshaverne har andel i foreningens formue forholdsmæssigt således:
På lejlighederne i stueetage, 1. sal og 2. sal har andelshaver en nominel andel ifølge andelsbrev af samlet nominel andelskapital for disse etagearealer.
På lejlighederne på 3. sal har andelshaver andel i forhold til bruttoetageareal af lejlighed ud af samlet nominel andelskapital for 3. sal etagearealer.*
- 5.2. *Andelen kan kun overdrages eller på anden måde overføres til andre i overensstemmelse med reglerne i § 3 og §§ 12-14 inkl. Ved tvangssalg, dog med de ændringer, der følger af reglerne i andelsboligforeningsloven § 6b.*
- 5.3. *Andelen kan belånes i overensstemmelse med reglerne i andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af for bedringer m.v.*
- 5.4. *For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis.*

Forslag:

Fjern § 5.4.

Begrundelse:

Andelsbeviset blev tidligere brugt som bevis for at man havde en andel med brugsret til en given lejlighed i Andelsboligforeningen.

I dag er det salgs-/købsaftalen (overdragelsesaftalen) der er gældende.

Andelsboligforeningen Solbjerg

Forslag til vedtægtsændring på generalforsamlingen oprindelig d. 8. april – udsat til 24. juni 2021

Ændring af §10. Fremleje

Tekst i gældende vedtægter:

- 10.1. *En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremudleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse betinges bl.a. af, at fremudlejer betaler månedlig fremlejeafgift som fastsat af generalforsamlingen til enhver tid. Tilladelse kan kun gives, når andelshaveren er midlertidigt fraværende på grund af sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på normalt max. 2 år. Fremleje kan således ikke tillades efter fraflytning eller dødsfald, uanset om der måtte være særlige grunde, såsom svigtende salg. Hvis en andelshaver har haft sin andelsbolig fremudlejet skal andelshaveren bebo boligen minimum ét år, før ny fremudleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.*
- 10.2. *En andelshaver, der har erhvervet andelsboligen som forældre køb, kan fremleje denne til biologiske børn og adoptivbørn eller biologiske forældre og adoptivforældre på ubestemt tid.*

Forslag:

Tekstændring i §10.1 (det understregede er tilføjelser og det overstregede er sletninger)

En andelshaver, der har boet i andelsboligen i normalt mindst et halvt år, er berettiget til at fremudleje eller udlåne sin andelsbolig med bestyrelsens tilladelse. Tilladelse betinges bl.a. af, at fremudlejer betaler månedlig fremlejeafgift som fastsat af generalforsamlingen til enhver tid. Tilladelse kan kun gives, når andelshaverens fravær er midlertidigt og sagligt begrundet. ~~fraværende på grund af~~ såsom sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller lignende for en begrænset periode, på ~~normalt~~ max. 2 år.

.....(Herefter uændret tekst)

Begrundelse:

Bestyrelsen er valgt for at varetage alle andelshaveres interesse bl.a. via vedtægterne. Vi ønsker derfor at præcisere at begrundelserne i forbindelse med en fremleje ansøgning skal være i overensstemmelse med vedtægterne! Derudover er ordet "normalt" fjernet, fordi vi i forbindelse med fremleje lægger os meget op ad lejeloven og i denne, er fremleje max 2 år.

Andelsboligforeningen Solbjerg

Forslag til vedtægtsændring på generalforsamlingen udsat til 24. juni 2021

Ændring i § 13. PRIS

Tekst i gældende vedtægter:

13.1. *Prisen for andelsboligen skal godkendes af bestyrelsen, som desuden skal godkende eventuelle aftaler efter stk. 3. Bestyrelsen kan kun godkende en rimelig pris og højst et beløb opgjort efter nedenstående retningslinjer:*

- A.** *Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste årlige generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular. Sker der inden næste generalforsamling væsentlige ændringer i foreningens forhold, som påvirker foreningens formue negativt, såsom et fald i ejendommens værdier, optagelse af nye lån eller væsentlige kursreguleringer, skal bestyrelsen nedsætte værdien af andelen til den maksimalt lovlige pris ifølge andelsboligforeningsloven under hensyntagen til generalforsamlingsbestemte henlæggelser. Er andelsboligen en taglejlighed, kan denne udover andelsværdi være tillagt en etableringsværdi, som lovligt tillæg til andelsværdi.*
- B.** *Værdien af forbedringer, jf. § 9, ansættes til anskaffelsesprisen med fradrag af eventuel værdiforringelse på grund af alder og slitage.*
- C.** *Værdien af inventar der er særskilt tilpasset eller installeret i andelsboligen, fastsættes under hensyntagen til anskaffelsespris, alder og slitage.*
- D.** *Såfremt andelsboligens vedligeholdelsesstand er usædvanlig god eller mangelfuld beregnes pristillæg eller prisnedslag under hensyn hertil.*

Forslag:

Tekst ændring i § 13.1 A

(det der foreslås slettet, står med rødt og det der foreslås tilføjet, står med blå)

Værdien af andelsboligen opgøres til den pris med eventuel prisudvikling, som senest er godkendt af generalforsamlingen for tiden indtil næste ~~årlige~~ generalforsamling. Andelsboligens pris og eventuelle prisudvikling fastsættes under iagttagelse af reglerne i andelsboligforeningsloven og i øvrigt under hensyn til værdien af foreningens ejendom og andre aktiver samt størrelsen af foreningens gæld. Generalforsamlingens prisfastsættelse er bindende, selvom der lovligt kunne have været fastsat en højere pris. En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen ~~kan kun benyttes i perioden fra bestyrelsens underskrift på årsrapporten og til generalforsamlingen har godkendt/forkastet denne og~~ kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.

.....(Herefter uændret tekst)

Begrundelse:

For i vedtægterne at få fastslået at vi også har mulighed for at ændre andelsværdien på en ekstra ordinær generalforsamling. Samt at få teksten tilrettet så den er i overensstemmelse med praksis.

Andelsboligforeningen Solbjerg

Forslag til vedtægtsændring på generalforsamlingen oprindelig d. 8. april – udsat til 24. juni 2021

Ændring i § 20. GENERALFORSAMLING

Tekst i gældende vedtægter:

- 20.1. Foreningens højeste myndighed er generalforsamlingen.
- 20.2. Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år inden den 15. april.
- 20.3. Den ordinære generalforsamling har som minimumfølgende dagsorden:
1. Valg af dirigent og referent.
 2. Bestyrelsens beretning.
 3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt godkendelse af bestyrelsens forslag til overskuddets anvendelse.
 4. Forslag.
 5. Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand.
 6. Eventuelt valg af administrator.
 7. Valg af revisor.
 8. Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår.
 9. Eventuelt.
- 20.4. Ekstraordinær generalforsamling afholdes, når en generalforsamling eller et flertal af bestyrelsens medlemmer eller en fjerdedel af medlemmerne af foreningen eller administrator forlanger det, og altid med angivelse af dagsorden.

Forslag:

Ændring af § 20.3 punkt 3. – Ny tekst
Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning
samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.

Begrundelse:

For at få teksten i dagsordenen tilrettet så den er i overensstemmelse med det faktiske.

ANDELSBOLIGFORENINGEN

SOLBJERG

KORRIGERET BEREGNING AF ANDELSKRONEN

2021

København: Indiakaj 6, st. • DK-2100 København Ø

Amager: Raffinaderivej 8 • DK-2300 København S.

Tlf.: 33 15 27 27 • E-mail: tt@ttrevision.dk • www.ttrevision.dk

Medlem af Kreston Danmark og Kreston International

LEDELSESPÅTEGNING

Som følge af udarbejdet valuarvurdering er der foretaget en korrigeret beregning af andelskronen. Nærværende beregning af andelskronen erstatter således den foretagne beregning i andelsboligforeningens årsregnskab for 2020, som vedtaget på den ordinære generalforsamling 24. juni 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling, og dermed andelskronens beregning. Vi har gennemgået foreningens regnskabsbalance pr. 30. juni 2021. Balancen viser, at foreningens egenkapital ikke er forringet væsentligt i forhold til 31. december 2020.

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt den korrigerede beregning af andelskronen pr. 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen Solbjerg.

Beregningen indstilles til generalforsamlingens godkendelse således, at denne erstatter beregningen i årsrapporten 2020 og vedtagelse af andelskronen på den ordinære generalforsamling pr. 24. juni 2021.

København, den 6. september 2021

I bestyrelsen:

Flemming Lübbers

Formand

Jacek Stupak Møller

Amanda Walldorff

Frank Staalkjær

Jacob Rohde

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til bestyrelsen i Andelsboligforeningen Solbjerg

Vi har opstillet beregning af andelskronen for perioden 1. januar – 30. juni 2021 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt. Beregningen er foretaget med udgangspunkt i en valuarvurdering der er indhentet efter foreningens ordinære generalforsamling i juni 2021. Beregningen udarbejdes efter Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber.

Perioderegnskabet omfatter resultatopgørelse og balance.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere andelskroneberegningen i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Beregningen af andelskronen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af beregning af andelskronen, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille beregningen af andelskronen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt beregningen af andelskronen er udarbejdet i overensstemmelse med Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber.

København, den 6. september 2021

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen
registreret revisor

**I HENHOLD TIL LOV OM ANDELSBOLIGFORENINGER OG ANDRE
BOLIGFÆLLESSKABER KAN FORENINGENS FORMUE OPGØRES SÅLEDES:**

Valuarvurderingen er foretaget af Gottlieb + Partners A/S, Per-Henrik Schultz-Jensen, og er dateret den 12. august 2021.

Bestyrelsen har med henvisning til vedtægterne følgende forslag til korrigeret opgørelse af den maksimalt tilladte pris på foreningens andele under hensyntagen til, at der henlægges kr. 7.100.000 af den indhentede valuarvurdering således, at de samlede henlæggelser til senere vedligeholdelse og værdiforringelse af ejendommen herefter udgør kr. 12.750.000.

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 5 og § 13:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		235.029.767
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	255.000.000	
Beregnet etableringsværdi af solgte taglejligheder i forbindelse med udskiftning af taget betalt af nye andelshavere	-29.568.527	
	225.431.473	
Bogført værdi af ejendom pr. 30. juni 2021	-255.504.929	-30.073.456
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.507.694	
Prioritetsgæld, regulering til obligationsrestgæld til kursværdi	-12.051.060	456.634
		205.412.945
Fordeling på stue- 2.sal samt 3. sal:		
Andelskrone pr. m2	<u>205.412.945</u>	
	12.021	
Stue-2.sal	9.701	165.769.152
3. sal	2.320	39.643.793
I alt	12.021	205.412.945
Stue-2. sal:		
Maksimal andelsværdi pr. 30. juni 2021 pr. 100 kr. andelskapital =	<u>165.769.152</u>	52.423,92
	316.209	

Bestyrelsen foreslår andelskronen værdi fastsat til	52.423,92
Andelskrone vedtaget på foreningens generalforsamling 24. juni 2021	37.513,93
Taglejligheder: (andelsbeviser uden påført andelskapital):	
Værdi pr. m2 taglejlighed, ekskl. etableringsværdi og forbedringer	
<u>39.643.793</u>	
2.320	17.087,84
Andelskrone taglejligheder vedtaget på foreningens generalforsamling 24. juni 2021	12.227,86

Vedtages den foreslåede andelsværdi, kan foreningen ikke efterfølgende anvende en fastholdt vurdering.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Flemming Lübbers

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-917078865107
Tidspunkt for underskrift: 13-09-2021 kl.: 23:04:24
Underskrevet med NemID

Frank Staalkjær

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-674408211139
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 06:36:09
Underskrevet med NemID

Jacek Møller

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-684673510036
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 09:51:09
Underskrevet med NemID

Amanda Walldorf Hansen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-285511356362
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 06:02:04
Underskrevet med NemID

Jacob Lottrup Halkjær Rhode

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-282817211311
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 08:45:07
Underskrevet med NemID

Torben Peter Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
På vegne af TT Revision
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 10:29:42
Underskrevet med NemID

Thøger Rude Andersen

Som Registreret revisor NEM ID
På vegne af TT Revision
RID: 81537127
Tidspunkt for underskrift: 14-09-2021 kl.: 11:40:43
Underskrevet med NemID

This document is signed with eSignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a verifiable object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value generated from the signed agreement document. This ensures that the signatures are linked to exactly this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be done as explained here.

This document is secured for digital use. All cryptographic signatures are embedded in this PDF. The signatures have their own digital certificates and keys for digital signatures. We as signatory holder. It is advised that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents, please visit our website and our work by: www.esignatur.dk.

This document has eSignatur Agreement-ID: cfeccdfcgt243230548



F U L D M A G T

Ekstraordinær generalforsamling 30. september 2021 i Andelsboligforeningen Solbjerg

Andelshaver Fulde navn: _____

Adresse: _____

giver herved Fulde navn: _____

Adresse: _____

fuldmagt til at repræsentere mig på den ekstraordinære generalforsamling i Andelsboligforeningen Solbjerg, der ifølge indkaldelse afholdes torsdag **den 30. september 2021, kl. 19.00.**, og erklærer samtidig, at personen er:

(sæt kryds)

min ægtefælle

myndigt medlem af min husstand

en anden andelshaver i Andelsboligforeningen Solbjerg

en person der beboer andelsboligen i forbindelse med forældre køb

Vær opmærksom på, at hver andelshaver kun kan repræsentere max 3 andre andelshaver ved fuldmagt, se regler for deltagelse, afstemning og fuldmagter, jvf. foreningens vedtægter på bagsiden.

Fuldmagtgivers underskrift: _____



Generalforsamling

Andelsboligforeningen Solbjergs regler for deltagelse, afstemning og fuldmagter, jvf. foreningens vedtægter

Adgang m.v.

Adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen samt til at stille forslag har

- enhver andelshaver og dennes ægtefælle eller myndige husstandsmedlemmer
- personer der beboerboligen i forbindelse med forældre køb dog kun med fuldmagt fra andelshaver.

De(n) adgangsberettigede kan ledsages af en professionel eller personlig rådgiver, der ikke kan tage ordet eller stille forslag.

Administrator og revisor samt personer, der er indbudt af bestyrelsen, har ligeledes adgang til at deltage i og tage ordet på generalforsamlingen.

Fuldmagt

En andelshaver kan kun give fuldmagt til

- sin ægtefælle,
- et myndigt husstandsmedlem,
- en anden andelshaver
- eller til en person der bebor andelsboligen i forbindelse med forældre køb.

Hver andel giver én stemme.

En andelshaver kan dog kun afgive max. 3 stemmer i henhold til fuldmagt

Registrering i døren

Bestyrelsen kontrollerer at adgangskriterierne er overholdt, udleverer en stemmeseddel (husk max. 3 stemmer i henhold til fuldmagt) samt noterer om det er personligt fremmøde eller det er via fuldmagt.

Det samlede tal oplyses til generalforsamlingens sekretær,

Kontrolarket skal som minimum indeholde

- Adressen
- Andelshavers navn/navne
- Om der evt. er almindeligt fremleje
- Om der er fremleje vis forældre køb.