

REFERAT AF DEN ORDINÆR GENERALFORSAMLING I ANDELSBOLIGFORENINGEN SOLBJERG

Den 4. april 2022 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Solbjerg på Vandrerhjemmet Bellahøj, Herbergvej 8, 2700 Brønshøj, med følgende dagsorden.

1. **Valg af dirigent og referent.**
 2. **Bestyrelsens beretning.**
 3. **Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.**
Herunder godkendelse af årsrapport 2021, inkl. forslag til andelsværdien pr. 31.12.2021.
 4. **Forslag:**
 - A. Forslag fra bestyrelsen
 1. Vedtægtsændring § 20, så der bliver mulighed for at afholde digital generalforsamling
 2. Forslag om pr. 1.5.22 at forhøje betaling for forbrug af vand til vaskemaskine med 25% fra kr. 50 til kr. 62,5
 3. Forslag om pr. 1.5.22 at forhøje betaling af EL med 100 %
 - Strøm til vaskemaskine fra kr. 75 til kr. 150
 - Strøm til tørretumbler fra kr. 125 til kr. 250
 4. Forslag om pr. 1.5.22 at tage betaling for en NY tilslutning/plads i vaskekælder - Engangsbeløb på kr. 500.
- Øvrige forslag, som ønsket behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden/bestyrelsen i hænde seneste 10 dage før generalforsamlingen, hvilket er senest den 24. marts 2022.*
5. **Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand**
 - A. **Bestyrelsesmedlemmer.**
Amanda Walldorf modtager genvalg
Jacek Stupak Møller modtager genvalg
 - C. **Suppleanter.**
Dorte Storm Meier modtager genvalg
 6. **Eventuelt valg af administrator**
Hupfeld & Hove foreslås genvalgt.
 7. **Valg af revisor**
TT Revision foreslås genvalgt
 8. **Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår**
Bestyrelsen foreslår uændret honorar (kr. 72.000)
 9. **Eventuelt**

Ad 1.: Valg af dirigent og referent.

Formanden Flemming Lübbers bød de forsamlede velkommen, og foreslog advokat Niels Hupfeld som dirigent og daglig administrator Karina Lodal som referent på generalforsamlingen, samtidig med at han præsenterede dem for forsamlingen.

Da der ikke var andre kandidater, blev advokat Niels Hupfeld valgt som dirigent og Karina Lodal som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig, med undtagelse af forslag A1 som krævede 2/3 fremmødte, idet 49 af andelshavere var mødt (36) eller repræsenteret ved fuldmagt (13)

Ad 2: Bestyrelsens beretning.

Bestyrelsesformand, Flemming Lübbers, aflagde beretning på vegne af bestyrelsen for det forgange år, hvorom der henvises til vedhæftede beretning.

En andelshaver åbnede en kort debat omkring parkering, da naboejendommen havde lavet deres parkeringsområdet til privat parkering. Andelshaveren spurgte derfor om bestyrelsen havde overvejet at få Københavns kommune til at udstede parkering licenser, da der er fri parkering på den offentlige vej, hvorfor der kommer biler udefra og parkere. Bestyrelsens svar var, nej det har vi ikke overvejet.

Der var stor opbakning til bestyrelsens forslag om at undersøge muligheden for at omdanne vaske-riet til bolig/ejendoms kontor.

En andelshaver spurgte til om bestyrelsen havde overvejet at udskifte YouSee Tv. Bestyrelsen svarede nej det har vi ikke overvejet, da det står andelshavere frit for om de vil have Tv-pakke via YouSee eller ej, da der ikke er tilslutningskrav.

Dirigenten konstaterede herefter at forsamlingen tog beretningen til efterretning uden yderligere bemærkninger.

Ad 3: Forelæggelse og godkendelse af årsrapport med revisorpåtegning samt gennemgang af driftsbudget for indeværende år.

Revisor Thøger Rude Andersen gennemgik årsrapporten for 2021.

Resultatopgørelsen viste et fald i indtægterne på 201.440 kr. i forhold til året før, da indbetalingen til vinduesprojektet var stoppet. Årets resultat var et overskud på 499.349 kr., mod et overskud året før på 1.103.610 kr.

Af balancen fremgår der pr. 31/12-2021 en bogført egenkapital på 248.028.711 kr. mod 182.698.175 kr. pr. 31/12-2020.

Foreningens samlede langfristede gæld over for realkreditinstituttet udgjorde pr. 31/12-2021 12.163.077 kr. mod 12.851.706 kr. pr. 31/12-2020.

Andelsværdien udgør pr. 100 andelskapital for st. 1. & 2 sal pr. 31/12-2021 **52.595,13 kr.** (Til sammenligning udgjorde værdien pr. 30/09-2021 52.423,92 kr.)

Andelsværdien for taglejlighederne 3 sal udgør **17.119,25 kr. pr. m²** (Til sammenligning udgjorde værdien pr. 31.12.2019 17.087,84 kr.)

Dirigenten konstaterede efterfølgende at årsregnskabet 2021 og andelsværdien enstemmigt blev godkendt.

Hvorefter dirigenten gav ordet tilbage til revisor Thøger Rude Andersen for en kort gennemgang af budgettet.

En andelshaver spurgte, om man ikke kunne øremærke nogle penge til kursuser for både vicevært og bestyrelsesmedlemmer. Revisor oplyste at dette var indeholdt i budgetposten personale.

Budgettet gav ikke anledning til ændringer i boligafgiften.

Dirigenten konstaterede at budget 2022 enstemmigt blev godkendt.

Ad 4.: Forslag

A. Forslag fra bestyrelsen

A1. Forslag: Tilføjelse af ny § 20.5 med følgende ordlyd

Stk. 1. Et flertal i Bestyrelsen kan i samråd med administrator om nødvendigt beslutte, at generalforsamlingen alene afholdes elektronisk uden adgang til fysisk fremmøde. En sådan beslutning kan kun træffes i nødstilfælde, hvor det ikke er muligt at afholde generalforsamlingen ved fysisk fremmøde. Eksempelvis ved en epidemi, et samlingsforbud eller lignende.

Stk. 2. Bestyrelsen og administrator fastsætter de nærmere krav til de elektroniske systemer, som anvendes ved en elektronisk generalforsamling. Indkaldelsen til generalforsamlingen skal indeholde oplysning herom, ligesom det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan andelshaverne tilmelder sig til elektronisk deltagelse, og hvor de kan finde oplysning om fremgangsmåden i forbindelse med elektronisk deltagelse i generalforsamlingen.

Stk. 3. Det er en forudsætning for afholdelse af en elektronisk generalforsamling, at foreningens bestyrelse og administrator drager omsorg for, at generalforsamlingen afvikles på betryggende vis. Det anvendte system skal være indrettet på en sådan måde, at vedtægternes krav til afholdelse af generalforsamling opfyldes, herunder andelshavernes adgang til at deltage i, ytre sig samt stemme på generalforsamlingen. Det anvendte system skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke andelshavere, som deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt resultatet af afstemningerne.

Stk. 4. Bestyrelsen kan beslutte, at andelshavere, som deltager i en elektronisk generalforsamling, skal kunne stille eventuelle spørgsmål til dagsordenen eller til dokumenter m.v. til brug for generalforsamlingen forud for generalforsamlingen inden udløbet af en frist, som fastsættes af bestyrelsen. Fristen oplyses i indkaldelsen

Begrundelse:

De sidste 2 år har vi grundet corona, måtte udskyde vores ordinære generalforsamling. På sidste ordinære generalforsamling drøftede vi muligheden for afholdelse af en digital generalforsamling. Som I kan læse, er det kun i nødstilfælde at vi vil gøre brug af denne mulighed.

Dirigenten gennemgik kort forslaget, hvorefter der var en kort debat, hvor under det blandt andet blev fremført at alle ikke havde mulighed for at deltage online pga. mangel på teknisk snilde, udstyr eller noget helt tredje. Bestyrelsen oplyste at de ville hjælpe på bedste vis.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning, som blev enstemmigt foreløbigt vedtaget, men da 2/3 af foreningens medlemmer ikke var tilstede, skal forslaget genfremsættes for endelige vedtagelse på en kommende generalforsamling.

A2.

Forslag om pr. 1.5.22 at forhøje betaling for forbrug af vand til vaskemaskine med 25% fra kr. 50 til kr. 62,5

A3.

Forslag om pr. 1.5.22 at forhøje betaling af EL med 100 %

- *Strøm til vaskemaskine fra kr. 75 til kr. 150*
- *Strøm til tørretumbler fra kr. 125 til kr. 250*

A4.

Forslag om pr. 1.5.22 at tage betaling for en NY tilslutning/plads i vaskekælder - Engangsbeløb på kr. 500.

Dirigenten gennemgik forslag A2 til A4 samlet, hvorefter der var en kort debat om brugerbetaling via bi-måler, samt om vaskepladserne evt. blev nedlagt i forbindelse med en eventuel omdannelse af vaskeriet.

De 3 forslag blev vedtaget med 48 stemmer for og 1 imod.

Forslag om altaner fra andelshaver

Det har i løbet af 2021 været forsøgt, at oprette altanprojekt i AB Solbjerg uden held af forskellige årsager.

Men interessen for et nyt projekt er stor, og vi ønsker derfor at stille følgende forslag til afstemning blandt andelshaverne i AB Solbjerg:

Altanerne finansieres via lån optaget af andelsforeningen. Afbetalingen af lånet skal foregå således, at KUN de andelshavere der får opsat altaner bliver opkrævet over huslejen. På samme måde som vi kender det fra vores sikkerhedsdøre, og vinduerne i nogle af andelslejlighederne. Andelshavere der ikke får altan i denne forbindelse, hæfter IKKE for lånet til altanerne. Projektet foregår via Altan.dk så vi sikrer at alterne er ens med de eksisterende.

Bestyrelsen undersøger muligheder for banklån, omkostninger og månedlig ydelse inden udgangen af 2. kvartal 2022, og foretager ligeledes indenfor samme tidsramme, en spørge runde blandt andelshaverne, for at afdække hvor mange andelshavere der er interesserede i at få en altan.

Det er op til bestyrelsen og de andelshavere som ønsker altaner, at godtage banklånets betingelser. Det er Altan.dks planlægning der afgør, hvornår projektet kan påbegyndes, og hvornår projektet kan afsluttes.

Forslaget gav anledning til en større debat i forsamlingen:

- **Hvem kommer til at eje altanen?** *Altanen ville blive andelshavers individuelle forbedring.*
- **Hvornår kan altan tages som forbedring?** *Med det samme.*

- **Hvem betaler for omkostningerne, såfremt forslaget ikke bliver til noget?** *Det gør de andelshavere som går med ind i projektet.*
- **Hvordan opkræves omkostningerne, så foreningen ikke hæfter for ny altanrunde?** *Der indbetales et depositum, som evt. vil gå tabt, såfremt man ikke opnår tilladelse til opsætning af altan fra kommune.*

Der var ligeledes en større debat, om at foreningen skulle agere bank for altankøberne. Projektet med sikkerhedsdørene gjaldt alle lejlighederne, og ikke kun 10-20 andelshavere, derfor kan projekterne ikke sammenlignes.

I den forbindelse oplyste bestyrelsen, at foreningen altid optager lån med afdrag enten som 20 eller 30 årigt lån, og de andelshavere som får altaner, skal dække det lån som optages til altanprojektet.

Herefter blev der talt om erfaringer fra de seneste 2 altanprojekter, som ikke blev til noget.

Frank Staalkjær fra bestyrelsen foreslog at man lavede en vejledende afstemning, således at der kunne fremlægges et mere gennemarbejdet forslag. Men forslagsstiller ønskede forslaget sat til afstemning.

Dirigenten oplyste at forslaget måtte forstås således at forslagsstiller ønskede tilladelse til finansiering af køb af altaner via lånoptagelse i andelsboligforeningens ejendom, hvilket forslagsstiller bekræftede. Dirigenten redegjorde for at optagelse af sådan et lån forudsætter forudgående godkendelse heraf på generalforsamling i andelsboligforeningen. Forslagsstiller accepterede på forespørgelse at bestyrelsen ikke nødvendigvis kunne klar med et altanprojekt inden udgangen af 2 kvartal 2022. Når omfanget af deltagere i et kommende altanprojekt kendes og udgifterne hertil kan opgøres vil et endeligt altan forslag inkl. størrelsen af lånoptagelsen skulle forelægges en endelig godkendelse på generalforsamling i andelsboligforeningen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning, som blev vedtaget med 29 stemmer for og 15 imod.

Frank Staalkjær træk sig herefter fra bestyrelsen.

Ad 5.: Valg til bestyrelsen og eventuelt valg af formand.

Amanda Walldorf og Jacek Stupak Møller genopstillede som bestyrelsesmedlem og blev enstemmigt valgt for 2 år

Da Frank Staalkjær havde valgt at fratryde sin plads i bestyrelse, blev forsamlingen spurgt om der var andre som ønskede at opstille til bestyrelsen for 1 år, Linette Hansen opstillede til bestyrelsen, og blev enstemmigt valgt.

Dorthe Storm Meier genstillede op som suppleant, og blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består således af:

Formand	Flemming Lübbers	2023
Bestyrelsesmedlem	Jacek Stupak Møller	2024
Bestyrelsesmedlem	Amanda Walldorf	2024
Bestyrelsesmedlem	Linette Hansen	2023
Bestyrelsesmedlem	Jacob Rohde	2023
Suppleant	Simon Winther	2023
Suppleant	Dorthe Storm Meier	2024

Ad. 6.: Eventuelt valg af administrator

Hupfeld & Hove blev enstemmigt genvalgt som administrator.

Ad 7.: Valg af revisor

TT Revision blev enstemmigt genvalgt som revisor.

Ad 8.: Fastsættelse af bestyrelsens honorar for løbende regnskabsår.

Bestyrelsen foreslog et uændret honorar på 72.000 kr. for 2022, hvilket enstemmigt blev godkendt.

Ad 9.: Eventuelt

Bestyrelsen fik stor ros for deres arbejde, samt for budget og vedligeholdelsesplan.

Herefter var der en kort snak om brandsikring, samt om alle huller er lappet i forbindelse med etablering af 3 sals lejlighederne. Bestyrelsen oplyste at konstruktionen ikke er den samme som på Godthåbsvej, og at den nye varmemester får til opgave at gennemgå brandalarmer og skifte batterier.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til eventuelt hævede dirigenten generalforsamlingen idet han takkede for god ro og orden.

Rødovre, den

Som dirigent:

Advokat Niels Hupfeld

BILAG:

Bilag 1: Bestyrelsens beretning

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.

Niels Hupfeld

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-479905432377

Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 15:16:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 74cb53SXTpQ247553778