

*

27. august 2014
Lm.nr. 870-*

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Solvej

Hermed indkaldes på bestyrelsens vegne til ordinær generalforsamling i E/F Solvej, der afholdes i Soranernes Hus, Solvej 1, 5. sal, 2000 Frederiksberg:

torsdag den 18. september 2014 kl. 19.00

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Fremlæggelse af årsregnskab til godkendelse.
4. Indkomne forslag:
 - a. Altanudvalget stiller forslag om tilladelse til opsætning af altaner. Et antal af foreningens ejere ønsker at få etableret altaner mod gårdsiden. Udgifter pr. altan forventer vi bliver mellem 100-120.000 kr. Altanerne skal finansieres 100% af den enkelte ejer. Af bilag 1 fremgår de fremtidige placeringer af altanerne(billeder og plantegninger) samt husorden for altaner.
 - b. Bestyrelsen forslår, at der i forbindelse med altanprojektet gives mulighed for etablering af altan i stuelejlighederne på Solvej 4. De får samme placering som de overliggende lejligheder eller forskudt, dog under forudsætning af, at det kan godkendes af Frederiksberg kommune.
 - c. Bestyrelsen forslår, at der i forbindelse med altanprojektet gives mulighed for etablering af franske altaner ved de vinduesfag, hvor det ikke er mulighed for altan, såfremt det kan godkendes af Frederiksberg kommune.
 - d. Vedtægtsændring vedligeholdelse af altaner. Følgende tilføjes vedtægtens § 17 stk. 1:

”Vedligeholdelsen både udvendig og indvendig af de individuelt opsatte altaner påhviler fuldt ud den enkelte ejer.

Såfremt ejerforeningen vedtager en renovering af facader/gavle, vinduer eller lignende kan foreningen pålægge ejere som har altaner at disse også skal renoveres samtidig hermed.”

Såfremt forslag a. ikke vedtages bortfalder forslag d.

- e. Bestyrelsen foreslår, at al korrespondance mellem medlemmer, bestyrelse og administrator fremover som udgangspunkt sker elektronisk.

Konsekvensen heraf er, at bl.a. alle indkaldelser og referater fra generalforsamlinger udsendes via mail, og det er det enkelte medlems forpligtelse selv at sikre, at det fornødne er modtaget, og at ønskede udskrifter heraf medbringes til fx generalforsamlinger.

Det er frivilligt om man vil deltage i ordningen, men deltager man, er det medlemmets eget ansvar, at bestyrelse og administrator altid er i besiddelse af en korrekt e-mail adresse, og at denne har tilstrækkelig kapacitet.

Baggrunden for forslaget er et ønske om, at "følge med tiden", at spare portoudgifter, samt at give medlemmerne mulighed for, på en enkel måde, at gemme dokumenter vedr. lejligheden.

- f. Køb af loftareal. Jesper Strunge ønsker at køber 56,5 m² af loftarealet over Solvej 2, 4.th. Arealet er af en uvildig ejendomsmægler vurderet til 450.000 kr. som betales til ejerforeningen. Omfordeling af depotrum er muligt så alle forsat har et depotrum. Alle de omkostninger som kommer til byggeansøgning, landinspektør og tinglysning af ændrede fordelingstal mv. betales af Jesper Strunge. Nærmere beskrivelse fremgår af bilag 2.

- 5. Godkendelse af budget for 2014/2015. Bestyrelsen foreslår, en stigning i de årlige fællesbidrag på 50.000 kr. svarende til 2,33% eller 7 kr. pr fordelingstal.

Stigningen træder i kraft pr. 1. maj 2014, og opkræves med tilbagevirkende kraft første gang 1. oktober 2014. Stigningen er begrundet i den alm. prisudvikling, samt en stigning i præmien på bygningsforsikringen på 50%.

- 6. Valg til bestyrelsen, herunder 2 bestyrelsessuppleanter.
På valg til bestyrelsen er: Ole Christoffersen, Jesper Strunge og Mette Baden.
- 7. Valg af revisor.
- 8. Eventuelt.

Vedlagt er:

- Bestyrelsens beretning
- Årsrapport 2013/2014
- Budget 2014/2015
- Fuldmagtsblanket
- Bilag 1, Altanprojekt
- Bilag 2, Køb af loftareal

Forslag til behandling på generalforsamlingen skal være bestyrelsen i hænde senest 1. august.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt udstedt til ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Eventuel fuldmagt afleveres til dirigenten inden afstemningen påbegyndes.

Med venlig hilsen

Janne Jensen
Ejendomsadministrator, EA

F U L D M A G T

E/F Solvej

Lm.nr. 870-*

Undertegnede: *Navn
 *Adr.

bemyndiger herved:

NAVN : _____

ADRESSE : _____

til at give møde og stemme på mine vegne på ejerforeningens ordinære generalforsamling,
der afholdes torsdag den 18. september 2014 kl. 19.00.

UNDERSKRIFT: _____

Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig såfremt:

- 1. Alle felter i fuldmagten er udfyldt.*
- 2. Stemmeret kan udøves ved fuldmagt udstedt til ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.*
- 3. Et medlem kan afgive stemmer for 2 fuldmagter.*

*

27. august 2014

Lm.nr. 870-*

Indkaldelse til ekstraordinær generalforsamling i E/F Solvej

Hermed indkaldes på bestyrelsens vegne til ekstraordinær generalforsamling i E/F Solvej, der afholdes i Soranernes Hus, Solvej 1, 5. sal, 2000 Frederiksberg:

tirsdag den 23. september 2014 kl. 19.00

For generalforsamlingen foreligger følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Forslag til endelig vedtagelse, såfremt de vedtages på den ordinær generalforsamling afholdt den 18. september:
 - a. Altanudvalget stiller forslag om tilladelse til opsætning af altaner. Et antal af foreningens ejere ønsker at få etableret altaner mod gårdsiden. Udgifter pr. altan forventer vi bliver mellem 100-120.000 kr. Altanerne skal finansieres 100% af den enkelte ejer. Af bilag 1 fremgår de fremtidige placeringer af altanerne(billeder og plantegninger) samt husorden for altaner.
 - b. Bestyrelsen forslår, at der i forbindelse med altanprojektet gives mulighed for etablering af altan i stuelejlighederne på Solvej 4. De får samme placering som de overliggende lejligheder eller forskudt, dog under dog under forudsætning af, at det kan godkendes af Frederiksberg kommune.
 - c. Bestyrelsen forslår, at der i forbindelse med altanprojektet gives mulighed for etablering af franske altaner ved de vinduesfag, hvor det ikke er mulighed for altan, såfremt det kan godkendes af Frederiksberg kommune.
 - d. Vedtægtsændring vedligeholdelse af altaner. Følgende tilføjes vedtægtens § 17 stk. 1:

”Vedligeholdelsen både udvendig og indvendig af de individuelt opsatte altaner påhviler fuldt ud den enkelte ejer.

Såfremt ejerforeningen vedtager en renovering af facader/gavle, vinduer eller

lignende kan foreningen pålægge ejere som har altaner at disse også skal renoveres samtidig hermed.”

Såfremt forslag b ikke vedtages bortfalder forslag c.

- e. Køb af loftareal. Jesper Strunge ønsker at køber 56,5 m² af loftarealet over Solvej 2, 5.th. Arealet er vurderet til 450.000 kr. betales til ejerforeningen. Omfordeling af depotrum er muligt så alle forsat har et depotrum. Alle de omkostninger som kommer til byggeansøgning, landinspektør og tinglysning af ændrede fordelingstal mv. betales af Jesper Strunge. Nærmere beskrivelse fremgår af bilag 2.

Stemmeret kan udøves ved fuldmagt udstedt til ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt. Eventuel fuldmagt afleveres til dirigenten inden afstemningen påbegyndes.

Med venlig hilsen

Janne Jensen
Ejendomsadministrator, EA

F U L D M A G T

E/F Solvej

Lm.nr. 870-*

Undertegnede: *Navn
 *Adr.

bemyndiger herved:

NAVN : _____

ADRESSE : _____

til at give møde og stemme på mine vegne på ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling, der afholdes tirsdag den 23. september 2014 kl. 19.00.

UNDERSKRIFT: _____

Bemærk venligst, at fuldmagtsblanketten alene er gyldig såfremt:

4. *Alle felter i fuldmagten er udfyldt.*
5. *Stemmeret kan udøves ved fuldmagt udstedt til ægtefælle/samlever, eller af en myndig person, som medlemmet skriftligt har givet fuldmagt.*
6. *Et medlem kan afgive stemmer for 2 fuldmagter.*

Bestyrelsens Beretning 2013/14

Velkommen til Ejerforeningen Solvej

Vi skal også i år byde velkommen til nye medlemmer i ejerforeningen. Vores lejligheder bliver solgt hurtigt og til gode priser. Vi håber at de nye medlemmer bliver glade for bo her og vil bidrage til at gøre Solvej et endnu mere attraktivt sted at bo.

Byggeprojekt

Vi har fået afsluttet byggeprojektet med udskiftning af stigstrengene (vandrør) i vest-ejendommen. Samlet set gik projektet godt og vi formåede at holde os inden for det afsatte budget. I den indledende fase af projektet fik vi konstateret asbest i den fliseklæb der er benyttet i badeværelserne. Det er naturligvis noget som alle skal være opmærksom på ifm renoveringer af badeværelserne, såfremt de gamle fliser tages op. Så længe asbesten er indkapslet udgør den ingen risiko.

Hvis du går i gang med en ombygning af badeværelset, skal du have en godkendelse fra bestyrelsen, før projektet påbegyndes.

Næste skridt er udskiftning af stigstrengene i øst-ejendommen. Finansieringen over driften betyder at vi kan forvente at der vil gå yderligere et år før vi kan påbegynde arbejdet. Arbejdet vil kunne forventes påbegyndt i efteråret 2015. Mere information omkring projektet og informationsmøder vil komme i begyndelsen af næste år.

Vandrette vandrer

Ejerforeningen udskifter de lodrette rør i ejendommen, men de vandrette rør påhviler den enkelte ejer at vedligeholde. Hvis du bor i vest-ejendommen og endnu ikke har udskiftet dine rør opfordrer vi dig til at gøre det hurtigst muligt og gerne inden udgangen af året. Det er dit ansvar, som ejer af lejligheden, at de er vedligeholdte og tætte.

Grundet de mange vandskader som vi har haft i ejendommen har vi modtaget en væsentlig stigning i ejendommens husforsikring. Vi går således fra ca. 120.000 kr. til 190.000 kr. i forsikringer for 2012/13 til 2014/15. Grundet vores skadeshistorik har vi ikke mulighed for at skifte selskab på den korte bane. Skader på de vandrette rør dækkes af ejendommens forsikring og det er derfor i vores fælles interesse at alle rør uden undtagelse bliver skiftet.

Vores økonomi og løbende vedligehold

Byggeprojektet med udskiftning af vandinstallationer udgør naturligvis en væsentlig del af foreningens omkostninger og påvirker årets resultat negativt. Underskuddet dækkes af ejerforeningens egenkapital.

Under løbende vedligehold udgør rens og reparation af faldstammer 117.365 kr. Vi udskifter løbende køkkenfaldstammer og udskifter udelukkende faldstammer fra kælder til kvist. Gamle og endnu ikke udskiftede faldstammer renses og vedligeholdes.

Posten selvrisiko udgør foreningens andel af vandskader som forsikringen ikke dækker.

Det er bestyrelsens vurdering at niveauet for fællesbidraget er nødvendigt i de komne år, for med rimlighed at kunne vedligeholde ejendommen forsvarligt. Næste projekt er som førnævnt stigstrengene i øst-ejendommen. Bestyrelsen vil i den næste periode arbejde på en prioritering af fremtidige vedligeholdsarbejder og fremlægge et forslag til den næstkommende generalforsamling.

For budgettet 2014/15 stiger fællesbidraget med 2,33% for at dække stigningen i omkostning til forsikring.

En særlig tak

Som ejerforening kunne vi ikke fungere uden frivilligt arbejde fra dejligt engagerede mennesker. Det være sig alt fra gårdlaug til webmaster. Håber at vi også fremover vil kunne deltage i Fastelavn og andre gode initiativer.

Vel mødt til Generalforsamlingen.

Kenn Saxtorph Haagaard
Formand
Ejerforeningen Solvej

Nr. 3747, MT

Ejerforeningen Solvej
Solvej 2-4, 3-7, Smallegade 42 samt Howitzvej 59-61

ÅRSREGNSKAB
2013-14

Årsregnskabet er fremlagt og godkendt
på foreningens ordinære generalforsamling
den / 2014

Dirigent

Indhold

	Side
Foreningsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	10

Foreningsoplysninger

Forening	Ejerforeningen Solvej c/o CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V. Hjemstedskommune: Frederiksberg Regnskabsår: 1. maj – 30. april
Bestyrelse	Kenn Haagaard, formand Annette Prentø Ole Christoffersen Mette B. Baden Jesper Stunge
Revisor	aage maagensen, statsautoriseret revisionsaktieselskab C. E. Christiansens Vej 56 4930 Maribo
Administrator	CEJ Ejendomsadministration A/S Meldahlsgade 5 1613 København V.
Pengeinstitut	Nordea

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsregnskab for 2013-14 for Ejerforeningen Solvej.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter samt den beskrevne regnskabspraksis.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. juli 2014

Administrator:

Bestyrelse:

Kenn Haagaard
formand

Annette Prentø

Ole Christoffersen

Mette B. Baden

Jesper Strunge

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til ejerne i Ejerforeningen Solvej

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Solvej for regnskabsåret 1. maj 2013 – 30. april 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af den anvendte regnskabspraksis. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for ejerforeningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af ejerforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af ejerforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2014 samt af resultatet af ejerforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2013 – 30. april 2014 i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og beskrivelsen af anvendte regnskabspraksis.

Maribo, den 24. juli 2014

a a g e m a a g e n s e n
statsautoriseret revisionsaktieselskab



Thomas Henckel
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

REGNSKABSGRUNDLAG

Årsregnskabet for Ejerforeningen Solvej for 2013-14 er aflagt i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter og den beskrevne anvendte regnskabspraksis.

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og dermed vise om de hos medlemmerne opkrævede fællesudgifter er tilstrækkelige.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Fællesbidrag

Opkrævede a conto fællesbidrag vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter

Indtægter vedrørende udlejning af kælder og loft vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til administration, vedligeholdelse m.v. og alle væsentlige poster er periodiseret, så omkostningerne vedrører regnskabsperioden.

BALANCEN

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af eventuelle nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Periodiseringsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominel restgæld.

Vaskeriregnskab

Årets resultat overføres til hensættelse.

Varmeregnskab

Posten indeholder indtægter og udgifter vedrørende det uafsluttede varmeår 1. juni 2013 til 31. maj 2014.

Antenneregnskab

Posten indeholder indtægter og udgifter vedrørende regnskabsåret samt resultat fra tidligere regnskabsår.

Egenkapital

Som følge af generalforsamlingsbeslutning overføres årets resultat til foreningens egenkapital.

Resultatopgørelse 1.maj 2013 - 30. april 2014

note	2013-14 kr.	Budget 2013-14 kr.	2012-13 kr.
Fællesbidrag	2.159.218	2.150.000	2.131.380
Udlejning af kælder og loft	32.325	32.000	32.325
Ekstraordinære indtægter	<u>10.366</u>	<u>0</u>	<u>14.898</u>
Indtægter	2.201.909	2.182.000	2.178.603
1 Vedligeholdelse m.m.	-348.086	-314.000	- 314.808
Udskiftning af vandinstallationer	-1.868.165	-816.000	0
Forsikringer	-123.317	-100.000	- 109.733
2 Forbrugsafgifter	-397.504	-465.000	- 413.038
3 Renholdelse	<u>-287.520</u>	<u>-285.000</u>	<u>- 304.201</u>
Ejendomsomkostninger	<u>-3.024.592</u>	<u>-1.980.000</u>	<u>- 1.141.780</u>
4 Foreningsomkostninger	<u>-187.702</u>	<u>-205.000</u>	<u>- 208.542</u>
Renteindtægter pengeinstitut	512	3.000	766
Renteudgifter	<u>-449</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansielle poster	<u>63</u>	<u>3000</u>	<u>766</u>
Årets resultat	<u>-1.010.322</u>	<u>0</u>	<u>829.047</u>
Forslag til resultatdisponering			
Underskud dækket af egenkapital	<u>-1.010.322</u>	<u>0</u>	<u>829.047</u>
Disponeret i alt	<u>-1.010.322</u>	<u>0</u>	<u>829.047</u>

Balance pr. 30. april 2014

AKTIVER

note		2013-14 kr.	2012-13 kr.
5	Antenneregnskab	25.822	14.386
	Igangværende byggesag	0	144.506
	Mellemregning administrator	4.639	8.176
	Restancer	28.493	6.164
	Tilgodehavender	5.750	47.376
	Forsikringssager	12.194	36.513
6	Forudbetalte omkostninger	<u>175.503</u>	<u>186.944</u>
	Tilgodehavender	<u>252.401</u>	<u>444.065</u>
	Nordea, driftskonto	<u>24.016</u>	<u>1.182.744</u>
	Likvide beholdninger	<u>24.016</u>	<u>1.182.744</u>
	AKTIVER	<u>276.417</u>	<u>1.626.809</u>

PASSIVER

	Saldo pr. 1. maj 2013	1.003.174	174.127
	Årets resultat	<u>-1.010.322</u>	<u>829.047</u>
	Egenkapital	<u>-7.148</u>	<u>1.003.174</u>
	Deposita	8.083	7.286
	Forudopkrævet leje	<u>1.107</u>	<u>1.107</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>9.190</u>	<u>8.393</u>
7	Vaskeriregnskab, hensættelse	62.276	59.209
8	Uafsluttet varmeregnskab	7.602	49.945
	Forudindbetalte fællesbidrag	0	1.624
9	Skyldige omkostninger	<u>204.497</u>	<u>504.464</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>274.375</u>	<u>615.242</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>283.565</u>	<u>623.635</u>
	PASSIVER	<u>276.417</u>	<u>1.626.809</u>

10 Eventualaktiver og -forpligtelser

Noter

	2013-14 kr.	2012-13 kr.
1 Vedligeholdelse m.m.		
Tag	1.481	0
Kloakarbejder	27.099	0
Rens og reparation af faldstammer	117.365	30.829
Elektriker	3.766	9.467
Arealer indendørs	5.581	16.969
Låsereparationer	4.904	7.154
Varmeanlæg	23.562	47.809
Vinduer og døre	6.815	9.312
Facader	25.376	11.375
Gård og have	15.592	43.600
Dørtelefon	1.774	0
Vand, sanitet og gasarbejde	75.482	128.151
Selvrisko	31.412	0
Diverse	7.877	10.142
	<u>348.086</u>	<u>314.808</u>
2 Forbrugerafgifter		
El-udgifter	52.316	31.520
Vandafgift	214.102	267.317
Renovation mv.	131.086	114.201
	<u>397.504</u>	<u>413.038</u>
3 Renholdelse		
Ejendomsservice	258.231	256.349
Serviceabonnement mv.	14.650	0
Container	0	20.590
Snerydning og anden renholdelse	14.639	27.262
	<u>287.520</u>	<u>304.201</u>
4 Foreningsomkostninger		
Administration	100.000	101.810
Øvrig administration, generalforsamling m.m.	5.430	3.769
Revisionshonorar	21.200	20.900
Advokat	0	6.365
Kontorartikler, porto og kopier m.m.	3.755	8.271
Honorarer	8.875	13.538
Varmeregnskab	42.216	40.206
Gebyrer, PBS m.m.	6.226	12.146
Diverse	0	1.537
	<u>187.702</u>	<u>208.542</u>

Noter

	2013-14 kr.	2012-13 kr.
5 Antenneregnskab		
Saldo primo	14.386	-4.345
Antenneindbetalinger	-91.800	-90.708
Antenneudgifter	<u>103.236</u>	<u>109.439</u>
	<u>25.822</u>	<u>14.386</u>
6 Forudbetalte omkostninger		
Vandforbrug	34.959	42.008
Skorstensfejning	770	754
Renovation	86.923	92.133
El	0	2.723
Forsikring	<u>52.851</u>	<u>49.326</u>
	<u>175.503</u>	<u>186.944</u>
7 Vaskeriregnskab (hensættelse)		
Saldo primo	59.209	45.271
Vaskeriindtægter i året	5.750	16.520
Vaskeriudgifter i året	<u>-2.683</u>	<u>-2.582</u>
	<u>62.276</u>	<u>59.209</u>
8 Varmeregnskab		
A conto bidrag	662.586	697.438
Energimærkning	-30.000	0
Varmeudgifter i året	<u>-700.188</u>	<u>- 647.493</u>
	<u>7.602</u>	<u>49.945</u>
9 Skyldige omkostninger		
Revisor	21.500	20.900
Diverse kreditorer	75.246	233.170
Ejendomsservice/vicevært	40.575	41.419
Årsafregning vand og a conto vand for april 2013	0	69.665
Skyldige omkostninger	<u>67.176</u>	<u>139.310</u>
	<u>204.497</u>	<u>504.464</u>

10 Eventualaktiver og –forpligtelser

Medlemmernes sikkerhedsstillelser:

Vedtægterne er lyst pantstiftende med kr. 20.000 i hver ejerlejlighed.

Administrator oplyser, at ejerpantebreve nom. kr. 2.000 – 34.000 er tinglyst i de enkelte lejligheder.

Altanprojekt Ejerforeningen Solvej mfl.

På ejerforeningens ordinære generalforsamling i september 2013 blev det vedtaget, at nedsætte et altanudvalg, der skulle arbejde med en altanløsning til afstemning på den efterfølgende ordinære generalforsamling i 2014. Bestyrelsen blev bemyndiget til at nedsætte altanudvalget. Altanudvalget blev etableret i efteråret 2013 og består af følgende:

Sara Krzaczkowski; Solvej 7, 5. th.

Mette Baden; Solvej 5, 4. tv.

Nicolaj Steffensen; Solvej 2, 1. th.

Peter Sandager; Solvej 2, 2. tv.

Jesper Strunge; Solvej 2, 4. th.

Indledningsvist skal vi understrege, at alle detaljer, placering og om den enkelte lejlighed kan få altan, afhænger af kommunens godkendelse af det endelige projekt.

Altanudvalget har i øvrigt defineret følgende områder som skulle afklares:

1. Placering af altaner
2. Størrelse på altaner
3. Altanmodel
4. Altanfarve
5. Prisniveau
6. Direkte nedgang til gården fra stuelejlighederne
7. Udarbejdelse af altanorden
8. Tidsplan

Altanudvalget har mødtes med tre forskellige altanleverandører; Altan.dk, Windoor og Minaltan. Vi har fra Altan.dk og Windoor modtaget tilbud omfattende tegninger og prisoverslag. Minaltan har vi aldrig hørt fra. Vi har herudover af flere omgange talt med Frederiksberg Kommune. De har set de tegninger vi har og kommenteret indledningsvist herpå. Frederiksberg Kommune igangsætter ikke egentlig sagsbehandling før der foreligger en generalforsamlingsbeslutning.

Baseret på gennemgangen med henholdsvis Altan.dk og Windoor, og deres efterfølgende tilbud, har altanudvalget konkluderet følgende:

Ad. 1. Altanerne er alene tænkt placeret ind mod gårdene. Vores facade tillader ikke altaner mod Solvej, Smallegade og Howitzvej. Det er således vores vurdering, baseret på uformelle drøftelser med Frederiksberg Kommune samt kommunens vejledende anbefalinger, at altaner ud mod vejen ikke vil blive godkendt af kommunen.

Altanerne er tænkt placeret således at de giver mulighed for flere adgange afhængig af den enkelte lejligheds indretning. Dvs.t hvor muligt kan ejeren eksempelvis selv bestemme om adgangen til altanen skal ske fra et værelse eller stuen. Hvorvidt det i sidste ende kan imødekommes afhænger af det endelige projekt, herunder Frederiksberg Kommunes godkendelse. Vi har herudover valgt, ud fra et æstetisk synspunkt, at altanerne i Østgården skal have et knæk således at de følger facaden omkring køkkentrappetårnene.

Altaner på 5. sal i Vestejendommen er drøftet med leverandørerne. De endelige løsninger afhænger her af en konkret vurdering af de enkelte lejligheder.

Ad. 2. Udgangspunktet for størrelser har været at vi ønskede så store altaner som muligt. Frederiksberg kommune arbejder med en umiddelbar maks størrelse på 1,5m x 3,5m. Større altaner er vanskelige at få godkendt. Vi har derfor arbejdet indenfor de rammer, og kommunens vejledende anbefalinger i øvrigt.

Ad. 3. Vi har ikke lagt os fast på en leverandør men hvad angår altanmodeller så forventer vi at altanen vil ligne nedenstående. Altanerne vil være med trægulv og håndliste i træ. Der vil være nogle altaner som er med knæk eller skæve vinkler. Men i sin heldhed vil de se således ud:



Ad. 4. Altanudvalget indstiller til at altanerne bliver i farven sort. Sort passer med de nuværende gelændere til kældrene og det er altanudvalgets vurdering, at sort generelt vil stå flottest til ejendommens facade. Frederiksberg Kommune kan have en anden holdning hertil, men det vil først blive afklaret i forbindelse med en ansøgning.

Ad. 5. Den endelige pris afhænger af det endelige projekt, herunder antallet af lejligheder der ønsker at være med. Vi har modtaget prisoverslag fra Altan.dk og Window og her ligger en gennemsnitsaltan i niveauet kr. 100.000 – 120.000 inkl. moms. Prisen pr. altan varierer alt efter størrelse, udformning mv.

Ad. 6. Det har været en klar strategi fra starten at alle skal tilgodeses hvor muligt. Dvs. vi har udover altaner drøftet løsninger for stuelejlighederne. Vi er her kommet frem til at stuelejlighederne kan få mulighed for en direkte nedgang fra lejligheden til gårdene.

Ad. 7. Altanorden er udarbejdet baseret på input fra ejendomsadministrator. Vi har medtaget det vi synes er relevant og som i øvrigt afspejler sig i vores eksisterende husorden.

Ad. 8. Det er vanskeligt at vurdere tidsplanen. Myndighedsgodkendelsen kan variere noget men vi forventer i niveauet 6-12 måneder fra kontrakten med leverandøren er underskrevet.

Vi ved godt at der ikke er tale om et endeligt udarbejdet altanprojekt. Vores mål har været at gøre generalforsamlingen i stand til at tage stilling til altan JA eller NEJ baseret på viden om placering, størrelse, prisniveau og farve. Vi ville gerne kunne sige at Frederiksberg Kommune har forhåndsgodkendt projektet. Men det gør de ikke før der foreligger en generalforsamlingsbeslutning og projektet er endelig projekteret. Vores dialog med kommunen har imidlertid været positiv og de har fået det de løbende har efterspurgt. Vi er således optimiske omkring en godkendelse men om denne betinges af ændringer til ovenstående er selvsagt uklart.

Sara

Mette

Nicolaj

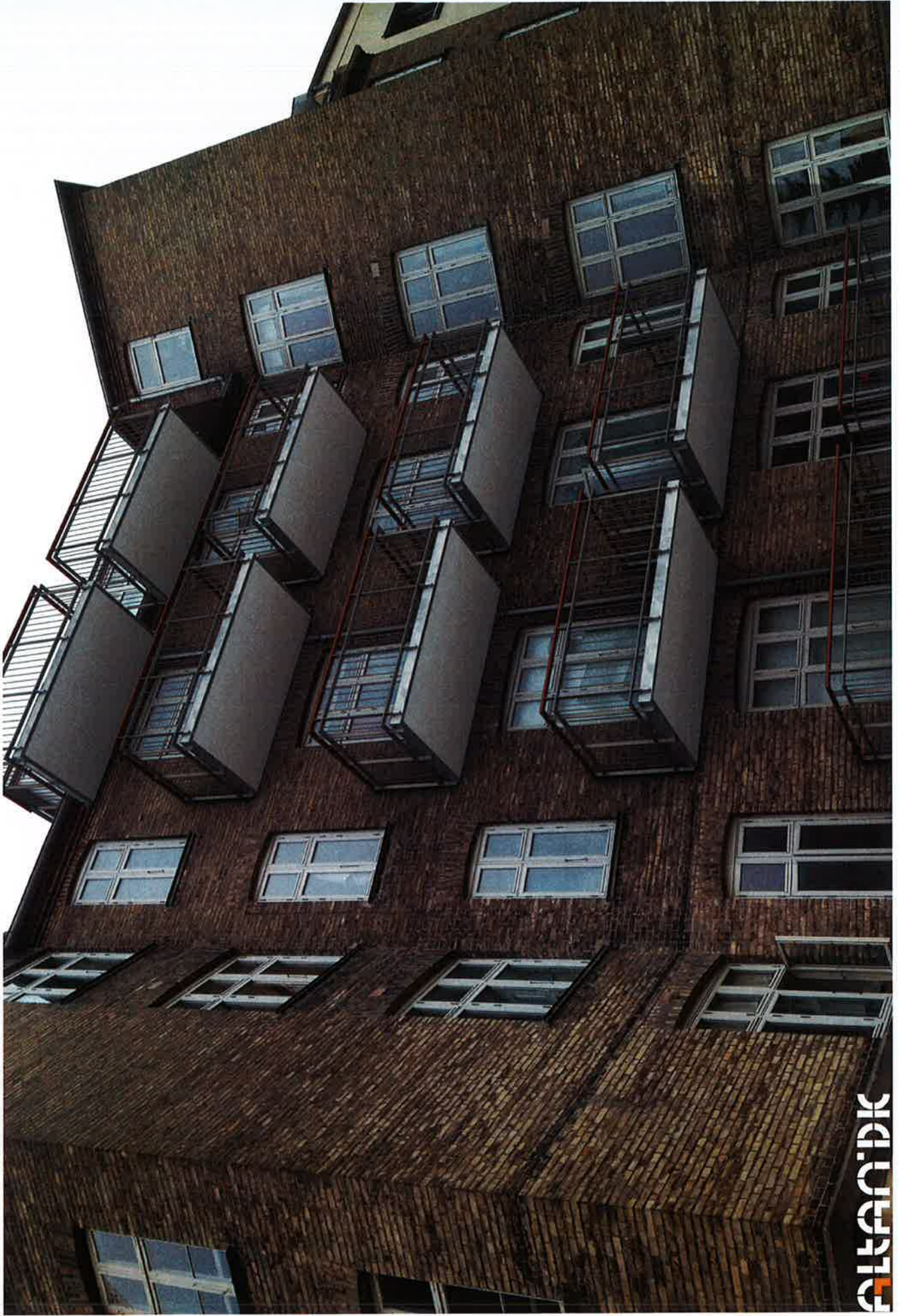
Peter

Jesper



ALFANDIK







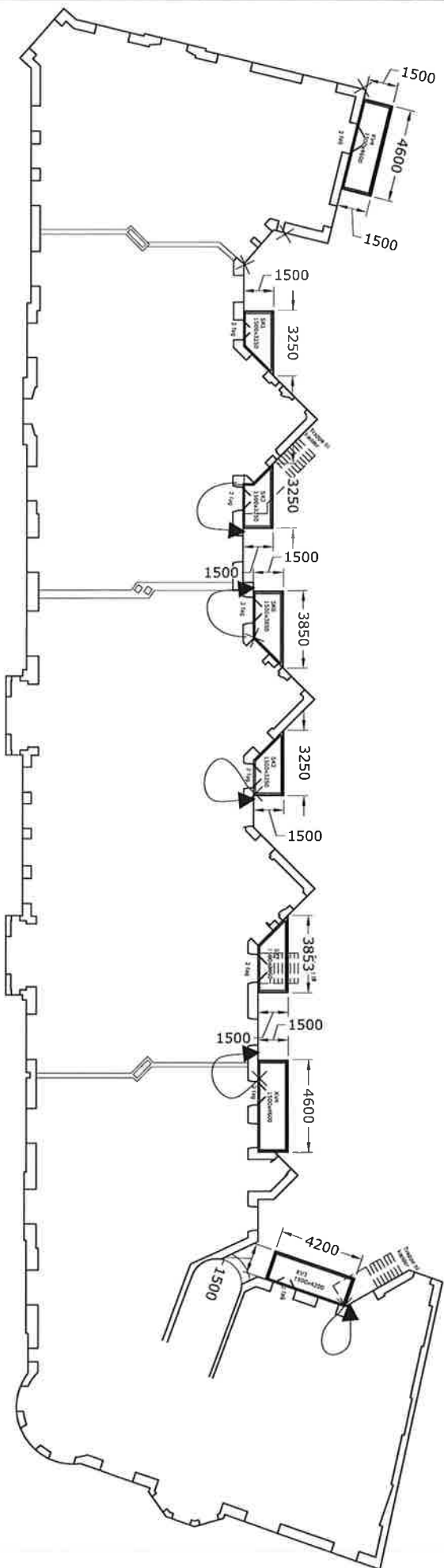












WINDOOR®

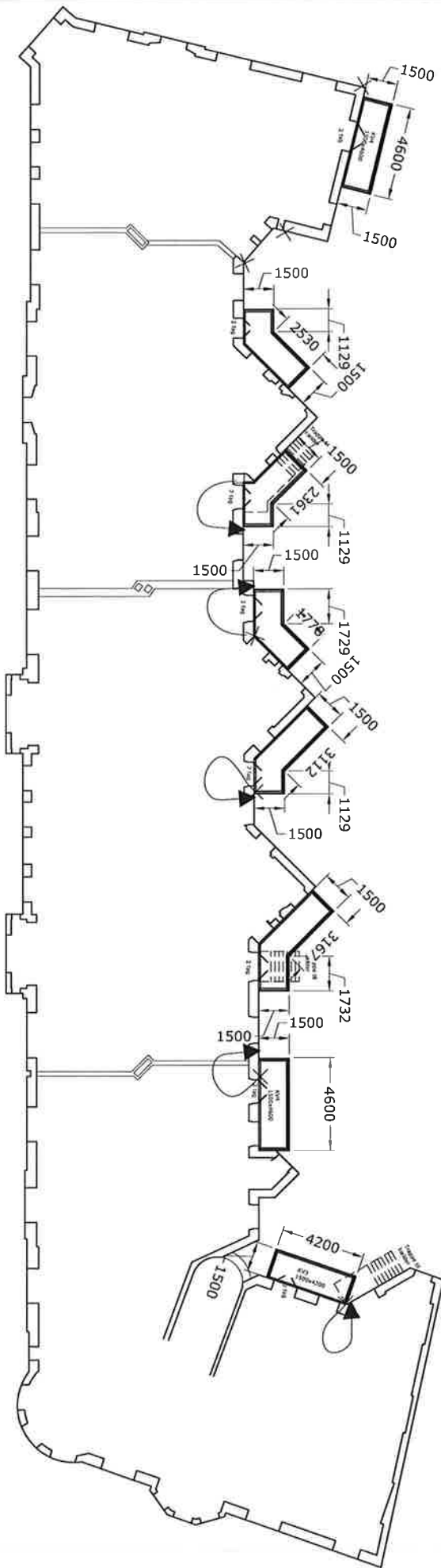
Windoors Danmark A/S
 Ledørborg Allé 130 J
 DK-4000 Roskilde
 Tlf: 88185858 • Fax: 88185859
 windoor.danmark@windoor.dk
 www.windoor.dk

Dato	03.02.14	Titel	NKL	Enhed:	mm
Tegn:				Målestok:	1:200

Sag: Solvej
 Blok Øst
 Emne: Principplan

Rev.	Beskrivelse	Dato	Int.
A			
B			
C			
D			
E			

OP- 6109-9TKOCX
 ORD-
 Tegnings nr.:



Windoors

Windoors Danmark A/S
 Ledreborg Alle 130 J
 DK-4000 Roskilde
 Tlf: 88185859 • Fax: 88185859
 windoor.danmark@windoor.dk
 www.windoor.dk

Dato	Titel	Enhed:	MTM
03.02.14	NKL	Målssk: 1:200	

Sag: Solvej
 Blok Øst - vers 2
 Emne: Principplan

Rev.	Beskrivelse	Dato	Tilt.
A			
B			
C			
D			
E			

OP- 6109-9TKOCX
 ORD-
 Tegnings nr.:

Altanorden for Ejerforeningen Solvej m.fl.

Støj

Du skal altid vise hensyn til de øvrige beboere, når du bruger din altan. Du må ikke holde fest på den, og på hverdage skal der være ro efter kl. 21 og i weekenden efter kl. 22. Uanset tidspunkt på døgnet eller året skal du holde vinduer og døre lukket, når der er musik og støj i lejligheden.

Sikkerhed

Du har pligt til at rydde altanen for istapper samt øvrige effekter, som kan indebære en risiko for vandskade hos underliggende beboere. Du skal sørge for at afløbet er frit så vand kan løbe fra altanen. Du skal sikre alle genstande på altanen, så de ikke kan blæse væk eller falde ned og medføre personskaade eller skader på ejendommen.

Støv

Du må ikke banke tæpper eller lign. fra altanen.

Planter

Tag hensyn til dine underboer, når du vander blomster. Du skal montere altankasser og potter, så de vender ind i altanen

Udseende

Din altan skal være pæn og velholdt, og hvis det ikke er tilfældet, kan bestyrelsen, efter gentagne henvendelser, bringe det i orden for din regning. Hvis du har altan i gården, må du ikke fastmontere inddækning over altanhøjde, dog med undtagelse af indkigsskærme godkendt af bestyrelsen. Inddækning skal ske med ensfarvet sejldug, - farve og materiale anvises af bestyrelsen. Du må ikke bruge din altan til opbevaring af indbo og lign., der ikke indgår i den almindelige daglige brug af altanen. Den må altså ikke bruges som pulterkammer. Fastmonteret udstyr som fx parabolantenne, parasol mv. skal godkendes af bestyrelsen inden fastmontering.

For de beboere i stuelejlighederne med direkte adgang til gårdene gælder, at der ikke må placeres genstande på fliserne i gårdene, herunder inddæmmes gårdareal på nogen vis.

Vedligeholdelse

Det påhviler den enkelte altanejer at sørge for den løbende vedligeholdelse af altanens trægulv og håndliste efter altanfirmaets foreskrifter. Det er ikke tilladt at ændre på altanens udseende, dvs. farve, struktur og konstruktion i øvrigt. Det gælder både for altandør, ophæng, rækværk, bundramme, gelænder, trægulv mv. Du skal selv orientere viceværten eller bestyrelsen, hvis der er tegn på skader eller lign. på altanen og/eller ejendommen.

Bestyrelsen skal have adgang til altanen i forbindelse med den løbende vedligeholdelse. Bestyrelsen udstikker retningslinier herfor.

Vilde dyr og skadedyr

Du må ikke fodre fugle med brød og madrester på altanen, og du skal holde den ryddet for duer og andre skadedyr inkl. redemateriale.

Grill og levende lys

Du må kun bruge el- eller gasgrill på altanen. Den skal være uden lavasten. Hvis du bruger levende lys, skal det ske efter sikkerhedsmæssige forholdsregler og under opsyn.

Frederiksberg, juli 2014

Kære nabo,

Vi skriver til Jer fordi vi har et stort ønske om at få lov til at købe primært tørreloftet Solvej 2, 5. th. Vores drøm er at inddrage tørreloftet med en indvendig trappe. Vi har fået udfærdiget tegninger (vedlagt) over hvordan projektet vil se ud. Som det fremgår af tegningen er der lagt op til en tagaltan ud mod gården. Rummet har en højde hvor etablering til beboelse ikke er mulig.

For at få projektet til at kunne lykkes kræver det, udover tørreloftet, yderligere tre loftrum hvoraf vi selv har det ene. Det andet er ledigt og det tredje kan vi kompensere for med vores andet loftrum. Altså vil projektet ikke medføre inddragelse af loftrum fra nogen beboere uden tildeling af nye. De berørte beboere har iøvrigt indvilliget i at bytte loftrum.

Vi har været i dialog med bestyrelsen og de har givet udtryk for, at det kunne være meget interessant. Særligt set i lyset af muligheden for at kunne fremskynde nogle af foreningens istandsættelsesopgaver. Bestyrelsen har indhentet mæglervurdering til brug for prisfastsættelsen af de omhandlende kvm. Mæglervurderingen lyder på kr. 450.000 for i alt 56,5 kvm. Vi har accepteret bestyrelsens prisfastsættelse på baggrund af mæglervurderingen. Vi vil naturligvis dække alle omkostninger forbundet med projektet, såsom byggeansøgning, landinspektør, tinglysning af ændrede fordelingstal mv. ligesom vores fremtidige fordelingstal vil stige og dermed medføre en yderligere årlig indtægt til ejerforeningen.

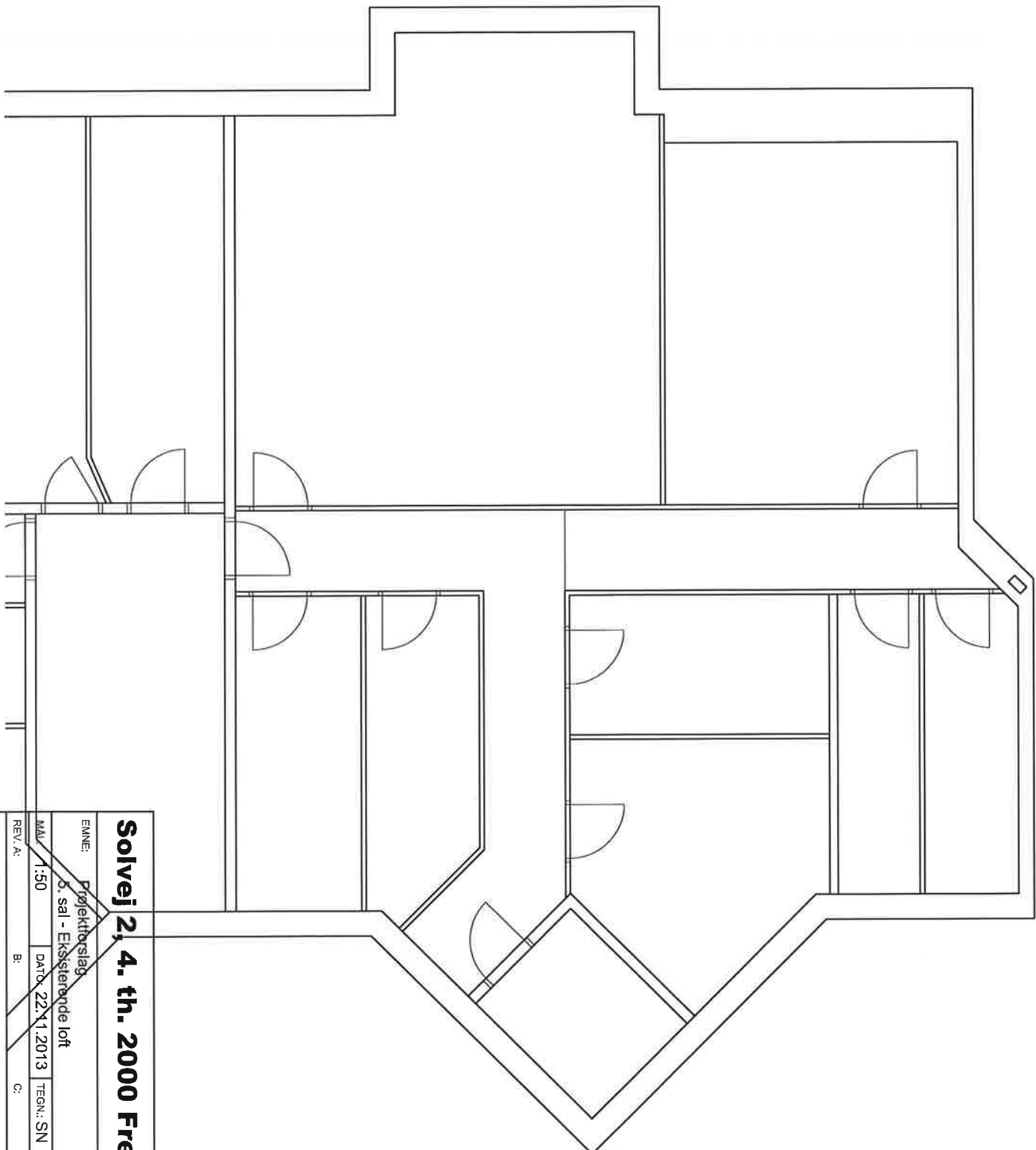
Vi har været i dialog med Frederiksberg Kommune som også har set projekttegningerne. Kommunen ser ikke umiddelbart nogle problemer heri.

Næste skridt for os er derfor at stille forslag om køb af loftareal på næste generalforsamling til september. Da der er tale om en "væsentlig forandring af en fælles bestanddel" kræves 2/3 flertal af samtlige stemmeberettigede. Er der ikke mødt 2/3 op på generalforsamlingen – men stemmer 2/3 af de fremmødte for – skal der afholdes en ekstraordinær generalforsamling hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for.

Hvis I skulle have spørgsmål eller bekymringer omkring ovenstående må I meget gerne ringe eller skrive til os.

Vi håber meget på Jeres opbakning, også selv om vi ved det er et lidt specielt ønske.

Bedste hilsner,
Stine & Jesper
Solvej 2, 4. th.
Tlf. 2670 4019
E-mail: jesper.strunge@gmail.com



Solvej 2, 4. th. 2000 Frederiksberg

EMNE: Projektorslag

5. sal - Eksisterende loft

TEGN. NR.: **32**

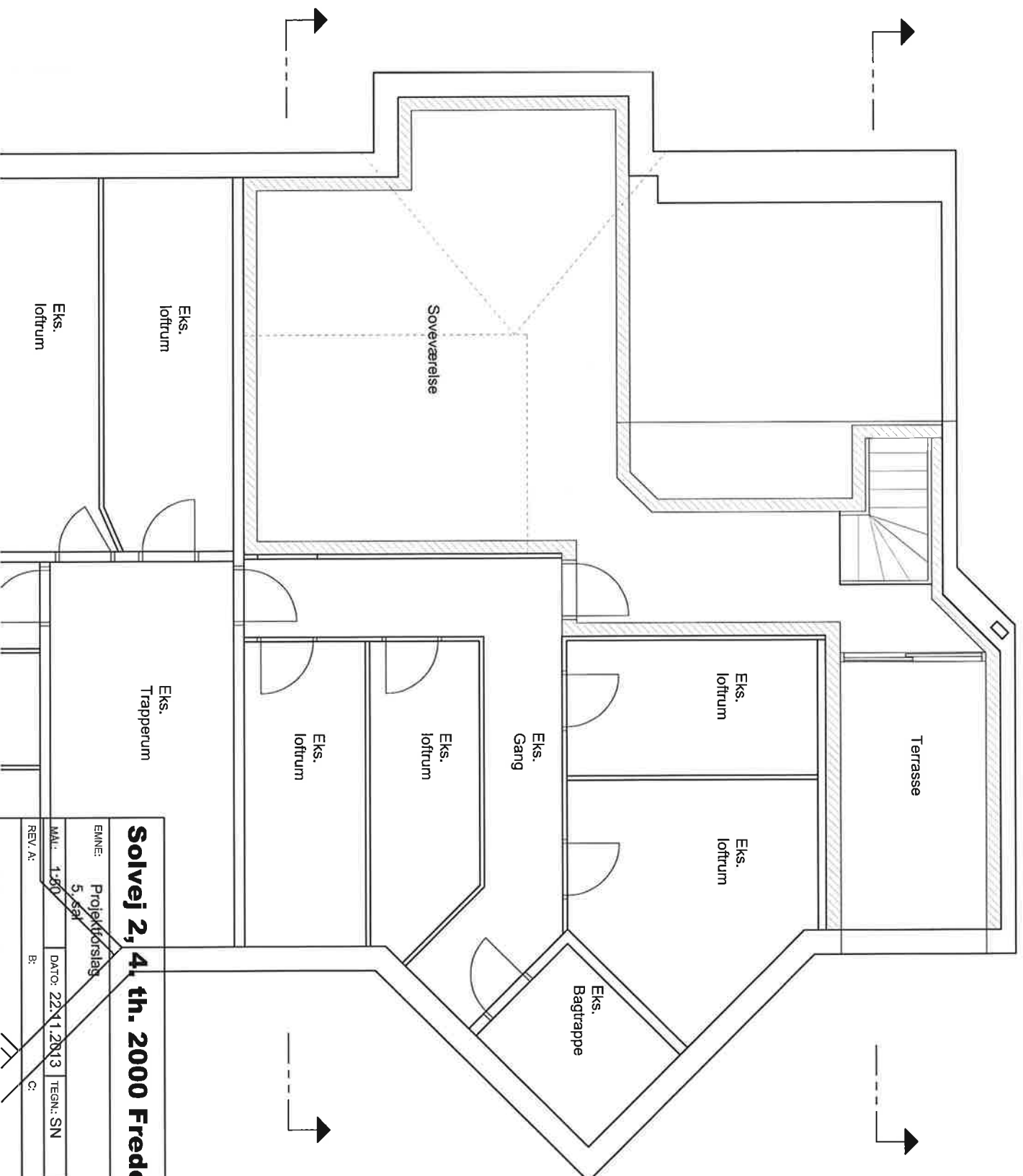
MÅL: 1:50	DATA: 22.11.2013	TEGN.: SN	FA:	KS:	SAG NR.: 12.10
REV. A:	B:	C:	D:	E:	F:

Søren Nielsen • Arkitekt dpa.

Dyrshavevej 49 5800 Nyborg

Tlf. 65 31 15 94 mobil: 20212320

Email: sn@gsa-ens.dk



Brutto bolig areal:

5. sal	43,5 m ²
Terrasse	13,0 m ²
Areal ialt	56,5 m²

Solvej 2, 4. th. 2000 Frederiksberg

EMNE: Projektfortsættelse	TEGN. NR.:
5. sal	31
MÅL: 1:50	DATE: 22.11.2013
REV. A:	TEGN.: SN
B:	FA:
C:	KS:
D:	SAG NR.: 12.10
E:	F:

Søren Nielsen • Arkitekt dpa.

Dyrsholmsvej 49 5800 Nyborg

Tlf. 65 31 15 84 mobil: 20212320

Email: sn@ark-en.dk

Budget 2014-2015

EF Solvej

	Budget 2013/2014	Regnskab 2013/2014	Budget 2014/2015
Afgifter			
Vand- og afledningsafgifter	255.000	214.102	225.000
Dagrenovation	160.000	131.086	135.000
Elektricitet	50.000	52.316	55.000
Afgifter i alt	465.000	397.504	415.000
Forsikringer m.v.			
Bygnings, lovpligtig ulykke m.v.	100.000	123.317	190.000
I alt	100.000	123.317	190.000
Renholdelse			
Serviceabonnementer mv	0	14.650	15.000
Anden renholdelse	0	14.639	15.000
Ejendomsservice/trappevask/ snerydning mv.	285.000	258.231	255.000
I alt	285.000	287.520	285.000
Administration			
Administrationshonorar incl. moms	115.000	100.000	102.000
Øvrige adm. honorar	0	8.875	7.000
Revisorhonorar	20.000	21.200	21.500
Varmeregnskab	40.000	42.216	44.000
Møder, generalforsamling m.v.	0	5.430	6.000
Kontorhold, gebyr mv	30.000	9.981	11.000
Tab	0	0	0
I alt	205.000	187.702	191.500
Brugsvandsinstallationer	816.000	1.868.165	800.000
Vedligeholdelse	314.000	348.086	350.000
Driftsudgifter i alt	2.185.000	3.212.294	2.231.500
Indtægter			
Ekstraordinær indtægter	0	-10.366	0
Renteindtægter/Udgifter	-3.000	-63	0
Leje af kælderrum	-32.000	-32.325	-32.000
Udgifter i alt	2.150.000	3.169.540	2.199.500
Fæltsbidrag	2.150.000	2.159.218	2.200.000
Overskud	0	-1.010.322	500

Fællesbidrag for 2014

Ejerforeningens samlede fordelingstal udgør	7.897
Opkrævet fællesydelse i 2014/2015	2.200.000
Fællesydelse pr. fordelingstal i 2013/2014	272
Fællesydelse pr. fordelingstal i henhold til budget 2014/2015 udgør	279

Svarende til en stigning på. 2,33%

Stigningen træder i kraft pr. 1. maj 2014 og opkræves fra 1. oktober med tilbagevirkende kraft

eksempler på fordelingstal:


(listen er ikke udtømmende)

	nuværende årlig fællesbidrag	årlig stigning i fællesbidrag	Fremtidig årlig fællesbidrag
163	44.378,00	1.032,04	45.410,04
154	41.927,00	975,05	42.902,05
139	37.843,00	880,08	38.723,08
125	34.032,00	791,44	34.823,44
90	24.503,00	569,84	25.072,84
92	25.047,00	582,50	25.629,50
76	20.691,00	481,20	21.172,20
60	16.335,00	379,89	16.714,89
53	14.430,00	335,57	14.765,57
20	5.445,00	126,63	5.571,63
3	817,00	18,99	835,99

Antennebidrag for 2014/2015:

Antennebidraget stiger fra 90 kr. til 107 kr. pr. med tilbagevirkende kraft fra 1. maj 2014 jf. den stigning som er varslet fra yousee. Stigningen og efterreguleringen opkræves pr. 1. oktober 2014

Saldo jf. årsregnskabet på 25.875 kr. svarende til 308,04 kr. pr. lejlighed efteropkræves ligeledes pr. 1. oktober.

870 	E/F Solvej	Vedligeholdelsesareal: 8.298 m ²	Budgetår: 1/5-30/4	Dato: 20-08-2014
	Vedligeholdelsesplan	Planlagt vedligehold pr. år: 1.271.500 kr.	153 kr./m ² -fordelingstal	REV. 1:
	Økonomisk oversigt	Løbende vedligehold pr. år: 350.000 kr.	42 kr./m ² -fordelingstal	REV. 2:
		Samlede vedligeholdelsesudgifter pr. år: 1.955.500 kr.	236 kr./m ² -fordelingstal	Udført af: JLK/MNI

Nr.	Aktivitetens beskrivelse	År	Tek.p.	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24
12.01	Reparation puds ydervæg kælder		4				50.000						
12.02	Reparation betonkældergulv		4							25.000			
21.01	Renovering facader gesimsbånd 1. sal og ned		4						1.000.000				
21.02	Gennemgang facade 1. til 4. sal		4						150.000				
21.03	Rep. revne og efterisoleringe gavlf HWV 61		3					250.000					
23.01	Betonreparationer gulv i opgang		3	5.000		5.000							
23.02	Reparation terrazzo med nye bærejern, 4 stk.		4									400.000	
24.01	Reparation betontrapper mod kælder, 2 stk.		3							50.000			50.000
27.01	Generel gennemgang tag.		2				20.000						20.000
27.02	Rens tagrender m.m. fra lift		3		10.000		10.000		10.000		10.000		10.000
31.01	Maling vinduer og gennemgang af træ og fuger		3						2.500.000				
31.02	Vinduer - Smøring & justering af beslag m.m.		4		10.000						10.000		
31.03	Hoveddøre, smøring/justering m.m.		2	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000	
34.01	Malerreparation, skader m.m. på hovedtrapper.		4		30.000		30.000		30.000		30.000		30.000
34.02	Totalstandsættelse alle opgange inkl. nye el-installationer		4										3.000.000
52.01	Rensning eller udskiftning af tagbrønde		3	50.000									
52.02	Udskiftning resterende faldstammer		3	75.000	100.000		100.000		100.000		100.000		100.000
52.03	Montering af højvandslukkere på gulv afløb i kælder		2			100.000							
52.04	Montering af drærende ved kældertrappe til varmecentral øst		2			50.000							
53.01	Udskiftning af vandrør inkl. ny VVB		2			2.300.000							
56.01	Omlæ. fra et- til to-strengs, budget og overslag		3								10.000	1.400.000	
56.02	Gennemgang isolering varmerør		3	20.000									
56.03	Serviceaftale varmecentral		2	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
57.01	Rensning aftrækskanaler		3						100.000				
64.01	Udskiftning samtlige dørtelefoner		4										250.000
88.00	Beplantning fornyelser/beskæring		4		5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
-	Energistyring		-	5.000	5.000		5.000		5.000		5.000		5.000
-	Vedligeholdelsesbudget revideres		-			5.000			5.000			5.000	
Planlagt vedligeholdelse i alt				160.000	160.000	2.470.000	220.000	260.000	3.905.000	85.000	170.000	1.815.000	3.470.000

	Årlig indbetalt til ekstraord. vedligeholdelse			800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000	800.000
	Akkumuleret opsparing til ekstraord. vedligeholdelse			0	640.000	1.280.000	-390.000	190.000	730.000	-2.375.000	-1.660.000	-1.030.000	-2.045.000

Løbende generel vedligeholdelse				350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000	350.000
Samlede vedligeholdelsesudgifter				1.310.000	1.950.000	4.900.000	980.000	1.600.000	5.785.000	-1.140.000	-340.000	1.935.000	2.575.000

NB DV-Plan og Økonomioversigten er ikke revideret sammen med bestyrelsen. Dette er et foreløbig oplæg.