

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2024

Onsdag den 24. april 2024 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søblik med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Kulturhuset i Indre By, Charlotte Ammundsens Plads 3, mødelokale "Plantekassen" i stueetagen, 1359 København K.

Tilstede var 9 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 stemmer.

Foreningens formand Justina Thorning Clark bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 0 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 1 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der var stor fremmøde ved årets foreningens dag. Det var hyggeligt at være så mange og vi fik udrettet en del. De opgaver der ikke blev gennemført på dagen, eller senere af de ikke fremmødte, laver vi på foreningens dag i 2024, som forventes at blive lørdag eller søndag i den 2. weekend i juni.

Efter trappeprojektet blev afsluttet, har bestyrelsen kunnet fokusere på "almindelige" vedligeholdelsesopgaver og snakke om hvilke større opgaver vi i den nærmeste fremtid ønsker at få lavet. Det har været rart for alle at have en pause fra projekter og store opgaver, som altid medfølger en del ekstraarbejde, møder og travlhed med sig.

I det kommende tid vil vi kigge lidt nærmere på foreningens lån, for at sikre os, at vi er opdateret ift. vores muligheder. Vi vil også have fokus på de vigtige opgaver fra tilstandsrapporten som blev udsat pga. trappeprojektet. Disse opgaver inkluderer bl.a. maling af vinduer udvendig. I starten af 2024 er vi også blevet opmærksomme på nogle skader på facaden som vi skal tage hånd om så hurtigt som muligt.



Andelsboligforeningen Søblik

Af bemærkninger til beretningen fremkom følgende:

En andelshaver oplyste at grillen blev kasseret på sidste arbejdsdag.
Bestyrelsen svarede at der bliver købt en ny grill. Der findes også en lille grill i det "gamle" vaskerum.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 177.175 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 416.249 kr. Underskuddet skyldtes primært foreningens udgift til renovering af trappeopgange med 202.027 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **22.617,0270 kr.** (sidste år: 22.616,7889 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 3 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2024.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen forslår, ændring til § 12.5 omkring korttidsudleje, så prøveperioden bliver længere.

Nuværende formulering:

12-5 Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 4. Bestemmelsen om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres, herunder kan korttidsudlejning nægtes, såfremt foreningens generalforsamling træffer beslutning herom efter bestemmelsen i vedtægternes § 26, stk. 2.
Denne vedtægtsændring gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den 31. oktober 2024.

Ændres til (ændringen er markeret i **fed skrift**):

12-5 Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 4. Bestemmelsen om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres, herunder kan korttidsudlejning nægtes, såfremt foreningens generalforsamling træffer beslutning herom efter bestemmelsen i vedtægternes § 26, stk. 2.



Andelsboligforeningen Søblik

Denne **bestemmelse (§ 12-3, 12-4 og 12-5)** gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den **31. oktober 2026**.

Hvis forslaget ikke vedtages udgår §12-3, 12-4 og 12-5 i foreningens vedtægt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11-4 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-5 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i **stk. 1-4**, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel.
- 11-6 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 23 Eksklusion (Tilføjelse markeret med **rød** tekst)

- 23-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe hans brugsret til ophør i følgende tilfælde:
- 1) Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - 2) Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
 - 3) Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
 - 4) **Når et medlem foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11,**
 - 5) Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejeren til at hæve lejemålet.
 - 6) Når et medlem misligholder betalingsforpligtelsen, for hvilken andelsboligforeningen har stillet sikkerhed og/eller garanteret, jfr. § 4.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5-6 - Valg

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv.

Som formand blev Justina Thorning Clark genvalgt.



Andelsboligforeningen Søblik

Alle andre bestyrelsesmedlemmer ønskede at genopstille og blev genvalgt.

Som suppleanter blev Susanne Calundan og Trine Allerslev Horsbøl valgt

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Justina Thorning Clark	på valg i 2025
Næstformand	Kasper Grove-Rasmussen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Sabine Jo Troelstrup	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Theis Piel Christensen	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Jesper Juhl Hansen	på valg i 2025
1. Suppleant	Susanne Calundan	på valg i 2025
2. Suppleant	Trine Allerslev Horsbøl	på valg i 2025

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Ifølge de nye foreløbige ejendomsvurderinger vil foreningens grundskyld stige med ca. 200.000 kr. i årene fremover, hvilket betyder, at bestyrelsen påtænker stigninger i boligafgiften i de kommende år, da der heller ikke er sket stigninger i boligafgiften siden 2018."

Bestyrelsen arbejder videre med at undersøge vedligeholdelsen af foreningens vinduer, facader og sokkel med udgangspunkt i foreningens vedligeholdelsesplan. Der er også observeret fugtpletter på facaden, hvor dragerne fra de "gamle" altaner er indsat i facaden. Foreningen vil, sammen med rådgiver JK fra B&B, arbejde på et projekt der tager sig af samtlige reparationer på facaden.

Der mangler en ny kost, haveslange og vandkande, og murene ved port gennemgangen og fra den lille gård til kælderen trænger til at blive lavet.

Porten til Nansengade har stået åben længe. Bestyrelsen oplyste, at porten er gårdlavets pligt at vedligeholde.

To beboere oplyste om problemer med nøgle/låse på de nye døre til lejlighederne. Bestyrelsen oplyste, at der snart er 1 års gennemgang på trappeprojektet, og der kommer sedler ud til alle beboere, så man her kan notere de fejl/mangler, der skal ses på i forbindelse med 1 års-gennemgangen.

En beboer oplyste at dørtelefon ikke dur. Bestyrelsen svarede, at det gør den. Dem der ringer på skal bare lade være med at tage "ned" i dørhåndtaget, mens der ringes på, for så kan der ikke låses op fra lejligheden. Det er et generelt problem for alle. Bestyrelsen kontakter låsesmed til reparation af håndtag og dørpumper på gadedørene og porten.

Der mangler lys i kælderen ved 7A. Bestyrelsen kigger på det.



Andelsboligforeningen Søblik

Lyset på trappeopgangene "brænder" døgnet rundt. Bestyrelsen svarede, at dette skyldes, at der er bevægelsesfølere på trappeopgangene – men at det gode er, at det er LED-lys der oplyser trappeopgangene

Det kunne være dejligt med elektronisk bestilling af vaske-/tørretid. Bestyrelsen oplyste at dette er overvejet, men at ved elektronisk bestilling låses maskinerne for andre, hvis pågældende der har bestilt en tid ikke får afmeldt tiden.

Det ønskes, at den manuelle seddel til booking af vasketid deles op så man kan booke tid til vaskemaskine og tørretumbleren for sig."

Tørretumbleren tørrer en gang imellem ikke. Bestyrelsen svarede at man kan trykke på knapperne bag på tørretumbleren – dette løser problemet – det kan være et relæ der af og til slår fra. Bestyrelsen går med overvejelser om at skifte tørretumbler og vaskemaskine hos Miele eller andet vaskeri-firma,

Hvis medlemmerne observerer fejl/mangler på ejendommen så kontakt bestyrelsen.

Foreningens dag afholdes lørdag den 8. juni 2024 eller søndag den 9. juni 2024

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:11.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på flatcom.dk og på:

soeblik.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse ---

Lene Hansen (dirigent), Justina Thorning Clark (formand), Sabine Jo Troelstrup (bestyrelsesmedlem), Theis Piel Christensen (bestyrelsesmedlem), Kasper Grove-Rasmussen (bestyrelsesmedlem) og Jesper Juhl Hansen (bestyrelsesmedlem)



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Søblik
A2	Adresse	Kjeld Langes Gade 7-7A, 1367 København K
A3	CVR-nr.	12 04 54 92

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	24-04-2024
--	------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	54.600.000	26.897
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.448.000	1.699
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	711
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	22.617
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.445
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	26.062
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Andelsboligforeningen Søblik

Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.

Friværdi

%

P

Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)

85

(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen
* 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-05-17 07:16:02 UTC



Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 8b127644-8850-4f91-86e5-f10bd8b0e6cd

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-17 07:50:29 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: c7c34237-3ccc-43b2-9252-b0cb59299788

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-05-17 09:51:57 UTC



Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - AB Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 152.115.xxx.xxx

2024-05-21 09:16:03 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 89892c18-69f1-4498-8987-e8b3ceda15e1

IP: 130.226.xxx.xxx

2024-05-21 09:52:41 UTC



Jesper Juhl Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: a4db484b-27e3-42ef-9a95-ad24af50c02e

IP: 83.94.xxx.xxx

2024-05-30 20:47:16 UTC



Penneo dokumentnøgle: HDM0H-DK58X-58N6F-HFHJX-FSKE8-6NMDO

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**