



ADVOKATERNE AMALIEGADE NO 42

J.nr. 3459/65 11/tt

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 14. januar 2015 kl. 18.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kulturhuset, Indre By, lokale 2, beliggende Charlotte Amundsens Plads 3, 1359 København K.

Til stede var:

- Helle Sørensen v/fuldmagt til Jette Fergo
- Justina Thorning Clark
- Uffe Gade Hansen
- Rie Græsborg
- Silvia D'Ippolito
- Lars Attermann v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Annette Mainz
- Lene Gade Hansen
- Hanne Wichmann v/fuldmagt til Jette Fergo
- Jette Fergo
- Jan Ravat v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen
- Janne Thorning
- Anja Karottki v/fuldmagt til Janne Thorning
- Nicolas Busch v/fuldmagt til Annette Mainz

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 5. januar 2015 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Beslutning vedrørende eventuel omlægning af lån.

Foreningens F3-lån udløber i april i år. Foreningen skal derfor træffe beslutning om, hvorvidt lånet skal fortsætte som et F3-lån i yderligere 3 år, eller om det skal omlægges til et fastforrentet lån inden opsigelsesfristen 31. januar 2015. Som bilag 1 vedlægges opgørelse fra Nykredit over de to lånetyper inkl. tilbud om rente på det fastforrentede lån.

3. Ved generalforsamlingen vedtog foreningen, at låsen i vores port skulle udskiftes - så den er ens med den i Nansensgade-porten - og derefter udskifte alle de øvrige låse til Ruko-låse. Bestyrelsen har talt med gårdlauget for at få tilladelse til dette og har spurgt, om de i givet fald vil overtage den økonomiske og praktiske vedligeholdelse af porten, fordi øget brug af porten også vil betyde øget slidtage. Gårdlauget er ikke interesseret i vores forslag. De er interesseret i at sikre gården bedre, og er derfor kommet med et modforslag.

Bestyrelsen beder forsamlingen stemme om vedtagelse af én af de to følgende løsninger:

#### 3A. Gårdlaugets forslag:

Gadedøren i nr. 7 får installeret "buzz-åbning" på portdøren i lighed med Kjeld Langes Gade 5. Åbningen aktiveres ved udgangen af baghusets hoveddør på indersiden. Altså, skal man have haft lovligt ærinde eller bo i baghuset, sådan som det også fungerer i Kjeld Langes Gade 5.

Gadedøren skal åbnes udefra med systemnøgle, som kun beboerne i den respektive forening har rådighed over.

Note: Gårdlaugets forslag indebærer, at låsen i porten også skal låses op med nøgle indefra. Etablering af denne løsning samt vedligeholdelse bekostes af foreningen selv.

#### 3B. Bestyrelsens forslag:

Vi skifter samtlige af Foreningens låse til en systemnøgle som hver beboer får 2 kopier af. Ekstra nøgler kan købes af bestyrelsen. Vi ændrer ikke på den nuværende udgangsmetode. Omkostningerne for dette ifølge de indhentede tilbud ligger mellem 11-15.000 kr..

--o0o--

### **Ad 1 - Valg af dirigent.**

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og blev med generalforsamlingens tilslutning valgt som dirigent

Dirigenten bemærkede, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt efter anmodning fra bestyrelsen, som der er grundlag for at gøre efter A/B Søblik's vedtægter. Der var overbragt indkaldelse til samtlige medlemmer i A/B Søblik 5. januar 2015, hvormed det forkortede indkaldelsesvarsel i vedtægternes § 25, stk. 1 var overholdt. Videre kunne dirigenten konstatere, at indkaldelsen til generalforsam-

lingen indeholdt den dagsorden, der kom til behandling under den ekstraordinære generalforsamling, ligesom dirigenten kunne konstatere, at 16 andelshavere, heraf 7 ved fuldmagter var modt eller repræsenteret på generalforsamlingen ud af A/B Søbliks 23 medlemmer, således at der minimum var 1/3 af Foreningens medlemmer til stede i overensstemmelse med A/B Søbliks vedtægter § 26.

Dirigenten konkluderede derfor, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, men forespurgte for god ordens skyld, om der var nogen af de fremmødte på generalforsamlingen, der havde indsigelser herimod, hvilket ikke var tilfældet, hvormed dirigenten meddelte, at man derefter kunne gå videre med den øvrige dagsorden.

## **Ad 2 – Beslutning vedrørende eventuel omlægning af lån.**

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen ønskede generalforsamlingens stillingtagen til, hvorvidt A/B Søblik skal fortsætte med et rentetilpasningslån F3 i yderligere 3 år ved rentetilpasningen i januar 2015, eller om A/B Søblik skal foretage omlægning til et fastforrentet kontantlån, og i den forbindelse henviste dirigenten til bilag 1 vedlagt indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling.

Der var en længere drøftelse af forslaget, og Justina Thorning Clark meddelte, at bestyrelsen havde været til møde i Nykredit for at få informationer om konsekvenserne ved at fortsætte med et rentetilpasningslån i yderligere en periode på 3 år, eller at foretage låneomlægning til et kontantlån. Videre meddelte Justina Thorning Clark, at baggrunden for bestyrelsens ønske om at høre generalforsamlingens mening om, hvorvidt A/B Søblik skal fortsætte med et rentetilpasningslån i en periode på yderligere 3 år var, at det var med et snævert flertal, at A/B Søblik i sin tid havde vedtaget at optage et rentetilpasningslån.

Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at omlægning til et fastforrentet lån ville betyde en årlig stigning i bruttoydelsen på ca. 5.300 kr., jfr. bilag 1, samt at løbetiden forlænges med 3 år, jfr. bilag 1.

En andelshaver forespurgte, om bestyrelsen var enige om, hvorvidt A/B Søblik skulle fortsætte med et rentetilpasningslån i en periode på yderligere 3 år, eller om der skulle foretages omlægning til et fastforrentet lån, hvortil bestyrelsen bemærkede, at bestyrelsen ikke var enige herom, men havde hver deres opfattelse.

Silvia D'Ippolito, som havde været med til mødet i Nykredit, gav udtryk for, at Nykredit havde tilkendegivet, at Nykredit ikke ville anbefale det ene eller det andet lån.

Dirigenten bemærkede, at omlægning til fastforrentet lån vil have en negativ effekt på andelskronen som følge af en stigning i prioritetsrestgælden, og videre bemærkede dirigenten, at det er et temperamentsspørgsmål, om man som andelshaver ønsker et rentetilpasningslån eller et fastforrentet lån, samt at det er meget svært at spå om renteutviklingen i flere år frem, men mange økonomer har tilkendegi-

vet, at der forventes lave renter en del år frem, men dirigenten gav samtidig udtryk for, at dette meget hurtigt kan vende med rentestigninger til følge.

Endelig bemærkede dirigenten, at stigningen i bruttoydelsen på ca. 5.300 kr. vil kunne indeholdes i A/B Søbliks drift, selvom likviditeten i Foreningen er stram.

Efter drøftelserne om fordele og ulemper ved at fortsætte med et rentetilpasningslån i yderligere 3 år eller foretage omlægning til fastforrentet lån, satte dirigenten bestyrelsens forslag til afstemning og konstaterede et afstemningsresultat som følger:

- 7 andelshavere stemte for at fortsætte med et rentetilpasningslån i yderligere 3 år med rentetilpasning i januar 2015.
- 7 andelshavere stemte for at foretage låneomlægning af det eksisterende rentetilpasningslån (F3-lån) til et fastforrentet 20-årigt kontantlån som nærmere angivet i bilag 1.
- 2 andelshavere stemte blankt.

Dirigenten tilkendegav, at som følge af afstemningsresultatet, hvor der var stemmelighed, ville dette indebære, at der ikke var flertal for at foretage en omlægning af A/B Søbliks eksisterende F3-lån til et fastforrentet 20-årigt kontantlån med den konsekvens, at A/B Søblik fortsætter i yderligere 3 år med et rentetilpasningslån ved rentetilpasningen i januar 2015.

Justina Thorning Clark tilkendegav, at hun vil give meddelelse til Nykredit om, at A/B Søblik fortsætter med rentetilpasningslån i yderligere en 3-årig periode med rentetilpasning i januar 2015.

**Ad 3 – Ved generalforsamlingen vedtog Foreningen, at låsen i vores port skulle udskiftes - så den er ens med den i Nansensgade-porten - og derefter udskifte alle de øvrige låse til Ruko-låse. Bestyrelsen har talt med Gårdlauget for at få tilladelse til dette og har spurgt, om de i givet fald vil overtage den økonomiske og praktiske vedligeholdelse af porten, fordi øget brug af porten også vil betyde øget slidtage. Gårdlauget er ikke interesseret i vores forslag. De er interesseret i at sikre gården bedre, og er derfor kommet med et modforslag.**

Bestyrelsen beder forsamlingen stemme om vedtagelse af én af de to følgende løsninger:

### **3A. Gårdlaugets forslag:**

**Gadedøren i nr. 7 får installeret "buzz-åbning" på portdøren i lighed med Kjeld Langes Gade 5. Åbningen aktiveres ved udgangen af baghusets hoveddør på indersiden. Altså, skal man have haft lovligt ærinde eller bo i baghuset, sådan som det også fungerer i Kjeld Langes Gade 5.**

**Gadedøren skal åbnes udefra med systemnøgle, som kun beboerne i den respektive forening har rådighed over.**

**Note: Gårdlaugets forslag indebærer, at låsen i porten også skal låses op med nøgle indefra. Etablering af denne løsning samt vedligeholdelse bekostes af Foreningen selv.**

### **3B. Bestyrelsens forslag:**

**Vi skifter samtlige af Foreningens låse til en systemnøgle som hver beboer får 2 kopier af. Ekstra nøgler kan købes af bestyrelsen. Vi ændrer ikke på den nuværende udgangsmetode. Omkostningerne for dette ifølge de indhentede tilbud ligger mellem 11-15.000 kr..**

Dirigenten læste forslagene op angivet under dagsordenens punkt 3, dels Gårdlaugets forslag (3A), dels bestyrelsens forslag (3B).

Derefter anmodede dirigenten Justina Thorning Clark om at motivere og redegøre nærmere for de to forslag, hvilket Justina Thorning Clark gjorde.

For så vidt angår forslag 3 bemærkede Justina Thorning Clark, at udgiften til "buzz-åbningen" udgør 8.900 kr. inkl. moms.

På dirigentens forespørgsel oplyste Justina Thorning Clark, at udgiften til forslag 3B oplyst i indkaldelsen til at udgøre 11-15.000 kr. er inkl. moms. Det vil dog være nødvendigt at indhente nye tilbud, idet tilbuddene med en udgiftsramme på 11-15.000 kr. inkl. moms er fra sidste år.

Der var en længere drøftelse af forslagene og en række spørgsmål omkring portdøren, og nogle andelshavere gav udtryk for, at de var utrygge ved, at der var mange mennesker, der havde nøgle til porten, og som A/B Søblik ikke vidste, hvem var.

Efter en længere drøftelse af forslagene satte dirigenten forslagene til afstemning, og konstaterede et afstemningsresultat som følger:


- Ingen andelshavere stemte for Gårdlaugets forslag (3A).
- 9 andelshavere stemte for bestyrelsens forslag (3B).
- 7 andelshavere undlod at stemme/stemte imod forslag 3A og 3B.

På denne baggrund kunne dirigenten konstatere, at bestyrelsens forslag (3B) var vedtaget, således at A/B Søblik skifter samtlige låse i Foreningens ejendom til en systemnøgle og således, at hver beboer får 2 kopier af denne systemnøgle med en udgiftsramme på 11-15.000 kr. inkl. moms.

--o0o--

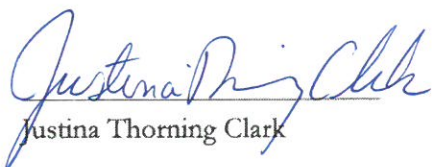
Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, og dagsordenen var udtømt, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18.50, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent og referent



Henrik Amand Holtegaard

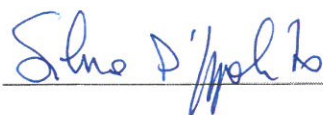
I bestyrelsen



Justina Thorning Clark



Jan Ravat



Silvia D'ippolito



Kasper Grove-Rasmussen