

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 29. april 2019 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kulturhuset, Indre By, beliggende Charlotte Ammundsens Plads 3, 1359 København K.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 15. april 2019 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2018, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
 - A - Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - B – Valg af bestyrelsesformand.
 - C – Valg af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen og Peter Troelstrup
- Justina Thorning Clark
- Johan Wikman
- Rie Ræsborg
- Jesper Juhl Hansen
- Monica Carlsson
- Anette Mainz v/fuldmagt til Nicolas Busch
- Thomas Avlund v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Lene Gade Hansen
- Janne Thorning v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Jan Ravat v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen v/fuldmagt til Jesper Juhl Hansen
- Susanne Lorentzen v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Kristian Kampmann
- Sabine Jo Troelstrup
- Anja Karottki
- Nicolas Busch
- Merethe Andersen v/fuldmagt til Justina Thorning Clark

Ad 1 - Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen på bestyrelsens og administrationens vegne til ordinær generalforsamling 2019 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent og referent uden modkandidater, og dirigenten takkede for valget.

Herefter konstaterede dirigenten, at det fremgår af vedtægternes § 24, at ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilken betingelse var opfyldt. Dirigenten bemærkede videre, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var overbragt til foreningens medlemmer 15. april 2019, og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstemmelse

med vedtægternes § 25 med et indkaldelsesvarsel på 14 dage, ligesom indkaldelsen indeholdte den fornødne dagsorden som nærmere beskrevet i vedtægternes § 24.

Dirigenten bemærkede, at der var mødt eller repræsenteret 19 andelshavere ud af foreningens 23 medlemmer, heraf 7 ved fuldmagter, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig efter vedtægternes § 26, idet mindst 1/3 af foreningens medlemmer var til stede under generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, men forespurgte for god ordens skyld, om der var indvendinger imod dette, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Herefter overlod dirigenten ordet til bestyrelsesformand Justina Thorning Clark, der på bestyrelsens vegne afgav beretning, der er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som **bilag 1**, hvortil der henvises.

Der var ingen spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen tog bestyrelsens beretning til efterretning.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2018, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at foreningens årsrapport var udarbejdet af Grant Thornton, og at denne var vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen. Herefter gennemgik dirigenten årsrapporten i hovedtræk og oplyste bl.a. i den forbindelse, at

- årsrapporten indeholdt en blank revisionspåtegning (side 2),
- driftsindtægterne har udgjort 1.457.412 kr., hvilket er lidt mindre end budgetteret
- driftsomkostningerne/udgifterne har været mindre end budgetteret med i alt 689.887 kr. (budgetteret 765.900 kr.),
- årets resultat før finansielle poster har udgjort et overskud stort 767.525 kr.,
- årets resultat efter finansielle poster har udgjort et overskud stort 492.270 kr.,
- andelskronen på baggrund af valuarvurdering og med en reservation på 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelser af ejendomsværdien i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) er beregnet til 16.945,0796 pr. fordelingstal mod en andelskronen vedtaget på generalforsamlingen 25. april 2018 med 15.754,68 pr. fordelingstal.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten fra generalforsamlingens side.

Generalforsamlingen godkendte årsrapporten 2018, herunder at overføre årets resultat med 102.785 kr. til næste regnskabsår (2019), at foretage en hensættelse på 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelse af ejendomsværdien, og at andelskronen udgør 16.945.0796 pr. fordelingstal.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2019 fremgik af årsrapporten 2018, side 22-23.

Herefter gennemgik dirigenten budgettet i hovedtræk og gjorde opmærksom på, at der ikke i budgettet var indregnet en stigning i boligafgiften, idet bestyrelsen ikke fremsatte forslag om en forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at der budgetteres med indtægter for 1.435.700 kr. samt udgifter med 828.600 kr., hvorefter der forventes et resultat for finansielle poster med 607.100 kr.

Efter betaling af prioritetsrenter budgetteres der med et driftsoverskud før skat på 388.100 kr., og efter betaling af prioritetsgæld budgetteres der med et overskud på 6.689 kr.

Der var alene ganske få spørgsmål til budgettet, der blev besvaret af bestyrelsen/administrator. I den forbindelse oplyste Justina Thorning Clark, at bestyrelsen ikke havde budgetteret med vedligeholdelsesudgifter på op til 200.000 kr. i regnskabsåret 2019, og det er derfor ikke sikkert, at hele den budgetterede ramme til vedligeholdelse af foreningens ejendom bliver anvendt i løbet af regnskabsåret 2019. Supplerende bemærkede Justina Thorning Clark, at bestyrelsen i øjeblikket har fokus på fugten i kælderen.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

Ad 5 – Forslag

Dirigenten bemærkede, at der ham bekendt ikke var indkommet forslag, der skulle behandles på generalforsamlingen, hvilket Justina Thorning Clark bekræftede, hvorfor dirigenten bemærkede, at dette dagsordenspunkt bortfaldt.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

- A. Dirigenten bemærkede, at den siddende bestyrelse bestående af Justina Thorning Clark, Jan Ravat, Silvia D'Ippolito, Kasper Grove-Rasmussen og Anja Karottki var på valg. Alle meddelte, at de var villige til genvalg bortset fra Anja Karottki.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen, og Sabine Jo Troelstrup meddelte sit kandidatur.

Herefter konstaterede dirigenten, at den siddende bestyrelse (bortset fra Anja Karottki) blev genvalgt uden modkandidater, samt at Sabine Jo Troelstrup blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem og for alles vedkommende for en etårig periode. Herefter består bestyrelsen af

- Justina Thorning Clark
- Jan Ravat
- Silvia D'Ippolito
- Kasper Grove-Rasmussen
- Sabine Jo Troelstrup.

Dirigenten lykønskede dem alle med valget.

- B. Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med valget.
- C. Som bestyrelsessuppleant blev valgt Merethe Andersen for en etårig periode. Dirigenten lykønskede Merethe Andersen med valget.

Ad 7 – Valg af administrator.

Det blev oplyst, at Domus Administration ApS havde opsagt administrationsaftalen med foreningen, idet Domus Administration ApS har ændret strategi og fremover alene administrerer udlejningsejendommen – og ikke administrerer andelsbolig- og ejerforeninger.

Justina Thoning Clark bemærkede, at hun har indhentet 4 tilbud på administration af foreningens ejendom bl.a. fra Vest Administration A/S og Sjeldani Boligadministration.

Der var en drøftelse om indholdet af tilbuddene fra førnævnte, herunder tilbudsprisen, hvor Sjeldani Boligadministration var billigst med 31.500 kr. inkl. moms.

Generalforsamlingen havde en række spørgsmål til indholdet af tilbuddet fra Sjeldani Boligadministration, som blev besvaret af Justina Thorning Clark.

Som foreningens nye administrator blev valgt Sjeldani Boligadministration.

Ad 8 – Valg af revisor

Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 9 – Eventuelt

En andelshaver gav udtryk for, at der her til morgen var konstateret manglende tryk på vandet. Dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at der havde været en reparatør ude fra forsyningsvirksomheden tidligere på dagen og se på en utæthed, hvilket godt kunne være årsagen til, at der ikke var tilstrækkeligt tryk på vandet endnu.

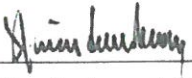
Et andet medlem gav udtryk for, at hun havde konstateret lugtgener i ejendommen, og hun opfordrede derfor andelshaverne/beboerne til hver dag at lufte ud, herunder at der blev opsat et opslag herom på trappeopgangene.

Den fælles arbejdsweekend blev i øvrigt drøftet, og der var bred enighed om, at det kunne gøres bedre med hensyn til fremmøde til arbejdsweekenden. Justina Thorning Clark oplyste, at normalt er arbejdsweekenden lagt anden lørdag i juni, men i år falder dette sammen med pinsen, hvorfor bestyrelsen vil fastsætte et nyt tidspunkt for den fælles arbejdsweekend.

I øvrigt blev hoveddørenes manglende vedligeholdelsesmæssige tilstand drøftet, og Justina Thorning Clark bemærkede, at hun forventer, at bestyrelsen i løbet af 2019 vil indhente pris på udskiftning af samtlige hoveddøre med henblik på forelæggelse af et projekt desangående på næste års ordinære generalforsamling til godkendelse.

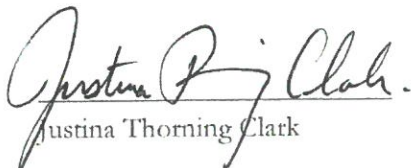
Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.00, og ønskede alle en god hjemfart!

Som dirigent



Henrik Amand Holtegaard

I bestyrelsen

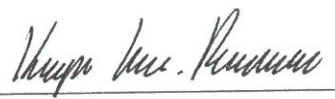


Justina Thorning Clark

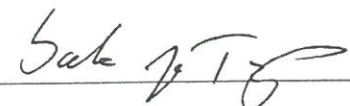
Jan Ravat



Silvia D'ippolito



Kasper Grove-Rasmussen



Sabine Jo Troelstrup

Henrik Amand Holtegaard

Fra: Justina Thorning Clark <justinatc@icloud.com>
Sendt: 29. april 2019 19:23
Til: Henrik Amand Holtegaard
Emne: Bestyrelsesberetningen 2018 rettet

Bestyrelsesberetningen 2018
Der er ikke kommet nye andelshaver i 2018.

Bestyrelsen har arbejdet videre med diverse arbejdsopgaver som blev startet i 2017, samt nye opgaver som er kommet.

Fugten i kælderen: En tømrer har boret huller i trædøre og vægge i kælderen, sat længere stormkroge i vinduerne med plexiglasskærme, skiftet en plexiglas skærm ud med en med huller, og fjernet plexiglasskærmene der, hvor der var rigtige vinduer med ventiler. Alle disse tiltag hjælper med at skabe naturlig ventilation i kælderen, som vi har fået anbefalet at gøre. Vi har desuden taget kontakt til et firma som hedder Dansk Fugtstop, som vi har fået anbefalet. De skal inspicere kælderen, og vi håber de kan rådgive os yderligere om, hvordan vi formindsker eller helt fjerner fugtproblemerne i kælderen. Fugten i kælderen er derfor noget vi fortsat arbejder med i 2019.

Hofor: Vi får ny klimavenlig fjernvarme i år, hvilket betyder, at vores gamle dampanlæg skal nedlægges. Vi arbejder tæt med Hofor og vores VVS firmaer om at få den bedste løsning for foreningen. Arbejdet med at fjerne det gamle anlæg går i gang i maj. Der er opstartsmøde tirsdag d. 30.4., så herefter vil vi vide mere om, hvornår de går i gang. I forbindelse med ombygning af varmecentralen bliver rummet sat i stand. Dvs loftet laves og brandsikres, hvilket vil koste ca. 10.000kr. ekskl. moms. Lokalet bliver tømt for beholderen og anlægget i en periode, hvilket vil gøre det meget nemmere for håndværkerne at udføre deres arbejde. I den periode vil foreningen få sin fjernvarme og varmt vand direkte fra Hofor.

Ventilationen: Der er blevet lavet et servicetjek på ventilationsinstallationerne i lejlighederne i 7A. Vi får lavet det samme i opgang 7 i løbet af 2019.

Visioner og planer for 2019:

Inden Påsken blev vi opmærksomme på, at naboejendommen 1. maj planlægger at opsætte et hegn mellem deres del af gården og vores, fordi de synes det lille mur et grimt. Justina har skrevet til deres formand og opfordret til, at vi finder en anden løsning, som vil være bedre for begge foreninger, f.eks. at vi fjerner muren på vores næste foreningsdag, og fremadrettet inddrages i deres projekt så vi kan være med til planlægningen af en ny og forbedret fællesgård. Deres formand har inviteret Justina, eller en anden repræsentant for foreningen til deres bestyrelsesmøde d. 6.5. for at snakke om det.

Bestyrelsen har forskellige projekter vi gerne vil iværksætte, men pga. nogle store uforudsete udgifter de foregående år har det været svært at forstille sig, hvornår de kan udføres. Vi håber, at der vil være overskud både tidsmæssigt og økonomisk til disse projekter i 2019/2020.

Vi vil meget gerne skifte alle hoveddøre i lejlighederne ud. Dørene er lige så gamle som ejendommen selv, og det vil være en stor forbedring for de enkelte andelshaver at få nye døre, så vi både kan formindske kulde og lydgener. Vi vil indhente 2 tilbud. Et på nye hovedtrappedøre og et på både hoved- og bagtrappedøre. Desuden vil vi gerne indhente tilbud på maling af hovedtrapperne i begge opgange, hvilket ikke er blevet gjort siden 1992. Det er ikke sikkert, at vi ville kunne gennemføre begge projekter indenfor det samme kalenderår, men vi vil meget gerne kigge seriøst på priser i 2019.