

## Referat fra ordinær generalforsamling den 24. april 2025

Torsdag den 24. april 2025 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 12 medlemmer, 11 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 23 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 har ikke været salg i 2024.

Bestyrelsen har haft travlt med div. almindelige vedligeholdelses opgaver vedrørende bl.a. dørlåse, vvs, vaskeriet og kloakken. Vi har også brugt en del tid på små projekter som opsætning af nye røgalarmer i kælderen og udarbejdelse af et forslag til det næste større renoveringsprojekt, som er blevet sendt ud sammen med indkaldelsen.

I 2024 fik vi udarbejdet et overslag på nødvendige renovationer / dvs. det fremtidige projekt vi gerne ville lave. Projektets indhold blev til ud fra den tilstandsrapport der blev lavet i 2020 samt behov for andre reparationer der er opstået siden. Det nye projektoverslag blev udarbejdet af en ny rådgivende ingeniør fra Bang og Been, som er det firma der overtog andelsforeningens gamle rådgivningsfirma, Abildhauge. Ved gennemgangen af ejendommen gjorde vi rådgiveren opmærksom på nogle utætheder vi havde oplevet de seneste år i en af kvistlejlighederne, hvilket gav ham anledning til også at kigge på foreningens tag. I tilstandsrapporten stod der at taget kunne holde 40+ år, så det var ikke beregnet i rapportens tidsplan og derfor heller ikke på bestyrelsens radar ift. nødvendig renovation. Desværre kunne den nye rådgiver se slitage på mange tagplader og skorstenene. Slitagen på tagpladerne gør, at de ikke er så tætte som de skal være og han har derfor anbefalet, at vi får udskiftet taget så hurtigt som muligt.

# Andelsboligforeningen Søblik

Det nye projekt bliver derfor mere omfattende og presserende end oprindeligt tænkt. Da vi samtidig har mistet tillid til validiteten af vores oprindelige tilstandsrapport, valgte bestyrelsen at få den nye rådgiver til også at gennemgå tilstandsrapporten for at sikre os, at der ikke var andre ting der havde højere prioritet end det i rapporten identificeret (dvs. maling af gadedøre og vinduer udvendigt, og diverse murreparationer af sætningsskader på facaden, nedgangen til kælderens fra den lille gård og soklen. Rådgiveren ser ikke yderligere ting i rapporten som ikke stemmer overens med hans egen vurdering. Vi sender med indkaldelsen 2 af de overslag vi har fået lavet, så I kan se omfanget og indholdet. Bestyrelsen har ikke grund til at betvivle på den nye rådgivende ingeniørs kompetence, men vil også forsøge at få en uvildig vurdering af tagets tilstand.

Bestyrelsen vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling inden sommerferien, hvor vi vil præsentere de forskellige projekter og finansieringsmodeller mere dybdegående, for derefter at afholde afstemning om hvilket projekt og finansiering bestyrelsen skal have mandat til at gå videre med. Vi viser jer allerede nu overslagene så I har god tid til at kigge det hele igennem.

Projektets omfang gav os også anledning til at tage et kig på foreningens lån i starten af 2025 og er også hovedårsagen til den huslejestigning vi har foreslået i budgettet for 2025.

Der var igen i år stort fremmøde ved årets foreningens dag, hvilket betød at vi igen nåede utrolig meget på kort tid og kunne afslutte dagen med fællesspisning. Det er dejligt at så mange møder op og bidrager, og vi håber på et stort fremmøde igen den 14.6.2025

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 2 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og sendt til medlemmerne den 8. april 2025 sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 87.416 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 421.406 kr.

Der blev stillet ændringsforslag om en reserve på 5 mio. kr. i stedet for reserve på 4 mio. kr., som oplyst i regnskab for 2024.

Ændringsforslaget blev **vedtaget** – med afstemningsresultat: Imod: 3 – Blanke: 4 – For: 16)

Dirigenten har efterfølgende bedt revisor udarbejde nyt regnskab for 2024 med en reserve på 5 mio. kr. til tagrenovering og dette er modtaget.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **23.478,6661 kr.** (sidste år: 22.617,0270 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

# Andelsboligforeningen Søblik

## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen og sendt til medlemmerne den 8. april 2025 sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen.

Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 8% pr. 1.6.2025.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. overdragelse af andelen

Bestyrelsen forslår, at der tilføjes et nyt § 14-4 til foreningens vedtægter

Ny § 14-4 formulering:

14-4 Såfremt en andelshaver, der allerede råder over en bolig i foreningen, ønsker at erhverve en anden bolig i foreningen via den interne venteliste, er det en betingelse, at den pågældende andelshaver frigør sin nuværende bolig. Dette gælder også i tilfælde, hvor andelshaveren består af to eller flere personer, således at ingen af de pågældende personer kan forblive boende i den hidtidige bolig, mens den anden overtager en anden bolig via intern venteliste. Den hidtidige bolig skal således overdrages efter bestemmelserne i § 14-2 og 14-3"

Vedtages forslaget vil den nuværende § 14.4 således rykke ned og blive § 14.5

Motivation: Forslag om en ny § 14-4, der skal fjerne usikkerheden om gældende regler og muligheden for at søge dispensation på grund af uklar fortolkning. Herved undgår bestyrelsen at skulle vurdere, om to beboere i samme andelslejlighed kan tildeles retten til at købe en yderligere andel og dermed ende med hver deres andel, via den interne venteliste. Bestyrelsen ser gerne at denne usikkerhed – og byrde for bestyrelsen - fjernes ved at tilføjelse af en ny paragraf 14-4.

Forslaget blev **vedtaget** (med afstemningsresultatet: Imod: 1 – Blanke: 1 - For: 21)

## Ad 5-6 - Valg

---

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv (vedtægternes § 29-1).

Som formand blev Justina Thorning Clark genvalgt.

Alle andre bestyrelsesmedlemmer undtagen Jesper Juhl blev genvalgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Jesper Juhl blev Monica Carlsson valgt

Som suppleanter blev Susanne Calundan genvalgt og som ny suppleant blev Silvia D' Ippolito valgt

# Andelsboligforeningen Søblik

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Justina Thorning Clark</b>	på valg i 2026
Næstformand	<b>Kasper Grove-Rasmussen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Sabine Jo Troelstrup</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Theis Piel Christensen</b>	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Monica Carlsson</b>	på valg i 2026
1. Suppleant	<b>Susanne Calundan</b>	på valg i 2026
2. Suppleant	<b>Silvia D' Ippolito</b>	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration blev **enstemmigt genvalgt**.

## Ad 7 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Hvis nogen kan bidrage til foreningens kommende byggeprojekt med viden er de velkommen hos bestyrelsen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 18:50

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

[soeblik.sjeldani.dk](http://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 Monica Carlsson (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. april 2025
--	----------------

### 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	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

Sæt kryds	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	57.500.000 kr.	28.325 kr.
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	5.000.000 kr.	2.463 kr.
Generalforsamlingsbestemte reserver 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 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

### Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	23.479 kr.
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.190 kr.
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	26.669 kr.
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
--	----	-----

# Andelsboligforeningen Søblik

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.			
	<b>Friværdi</b>		<b>%</b>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		86 %
(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

2025-05-08 10:50:09 UTC



## Monica Susanne Karlsson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - AB Søblik

Serienummer: 475e6ab9-5c89-437c-9cc5-042036f99bb5

IP: 109.56.xxx.xxx

2025-05-08 10:57:11 UTC



## Teis Piel Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - AB Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-09 06:34:16 UTC



## Justina Thorning Clark

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-05-09 11:13:48 UTC



## Sabine Jo Troelstrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-05-09 14:24:10 UTC



## Kasper Grove-Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 130.226.xxx.xxx

2025-05-09 15:30:35 UTC



Penneo dokumentnøgle: 7HR9J-4CESI-JA4EZ-J173K-W3OE4-LQ3MF

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.