



Referat fra ordinær generalforsamling den 28. april 2021

Onsdag den 28. april 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søblik med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt digitalt på Teams og der var mulighed for at møde personligt op på SJELDANIs kontor, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV.

Tilstede var 16 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 22 stemmer.

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

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi skal byde velkommen til Simikka, som er ny andelshaver i 7A, 3.th.

Corona har forsinket en del ting, hvad angår respons fra rådgiver og andre samarbejdspartner, men vi har ikke destomindre formået at afholde online møder og fordybe os og arbejde intensivt med de opgaver vi havde brug for.

Der er indhentet konkrete tilbud på et trappeprojekt, som vi vil præsentere for jer ved en ekstraordinær generalforsamling så snart det er tilladt at mødes personligt indenfor. Vi har også haft tid til at fokusere på det arbejde der skal laves i kælderen bl.a. udbedring af en fugtskade under 7A. Vi er nået så langt med begge dele, at vi nu kan fremlægge et forslag om finansiering med henblik på at gå i gang med begge projekter i år.





Året har også budt på udarbejdelse af en ny energimærkning. Vi er stadig energiklasse C og nu med pil opad, hvilket betyder, at vi er tæt på et B. Vi har fået udarbejdet en ny tilstandsrapport, også kaldet vedligeholdelsesplan. Vi har ikke kunne holde møde med rådgiveren for at få afklaret nogle spørgsmål, hvorfor rapporten ikke er gjort tilgængelig for jer endnu. Så snart den er klar vil I kunne se den på hjemmesiden.

Foreningen og Justina blev som 1 ud af 5 nomineret til Hofors "Det Gyldne Termostat" "for at få reduceret energiforbruget og forbedring af afkølingen."

Begge motorer i ventilationsanlægget er blevet udskiftet og udsugningen er også tændt om natten, men med nedsat kraft.

Foreningsdag blev afviklet som en masse små foreningsdage, hvor der bl.a. blev gjort hovedrent på trapper, plantet planter og den lille gård fik nyt liv. Det var en stor succes og alle deltog. Corona byder stadig på forsamlingsrestriktioner, og nogen vil måske udlade at være med i et stort arrangement, fordi de skal passe ekstra meget på sig selv. Derfor har bestyrelsen tænkt, at vi vil lave en lignende ordning i år og håbe på, at 2022 byder på en foreningsdag som i gamle dage.

Silvia, som har været i bestyrelsen i mange år har valgt ikke at genopstille. Vi takker Silvia for hendes indsats og det gode samarbejde vi har haft igennem årene. Det betyder også, at hvis nogen har et ønske om at gå ind i bestyrelsen og f.eks. hjælpe med trappeprojektet er der rig mulighed for det.

Visioner for 2021

Tilstandsrapporten skal hjælpe bestyrelsen med at prioriterer de opgaver vi ved skal laves, men også vise os, hvilke andre opgaver der er og anbefale en tidsplan. Vores gamle rapport var forældet og vi mente det ville blive nødvendigt at holde evt. projektudgifter indenfor de penge foreningen havde til rådighed uden at optage et lån. Rapporten har givet os klarsyn og overblik, og det har bestemt været gavnligt at få professionelt hjælp. Fugtskaden i kælderen er af sådan et omfang, at vi fra flere rådgiver vidste, at udbedringen skulle prioriteres højt, men samtidig var vi også klar over, at der var et brændende ønske om et trappeprojekt og udskiftning af lejlighedsdørene. Rapporten anbefaler, at vi straks udbedre fugtskaden i kælderen, maler vinduerne, skifter gavpladerne på siden af 7A, og laver nogle forskellige reparationer på facaden og gadedøre før et trappeprojekt, som betragtes som forskønnelse og ikke nødvendig vedligeholdelse. Bestyrelsen har valgt at prioriterer kælderen og trappeprojektet i første omgang, fordi vi ved, at for vores forening er der ikke kun tale om forskønnelse eller vedligeholdelse, men også om en forbedring da udskiftning af lejlighedsdørene vil være energibesparende og til stor gavn og glæde for alle. At vi derudover også har modtaget et låntilbud, som ikke ville betyde en huslejestigning er noget vi ikke havde forventet, og vi håber I vil tage godt imod det vi har fundet frem til, så vi kan gå i gang med projektet i år.

Der fremkom følgende til beretningen:

Spørgsmål: Hvor kan vi finde tilstandsrapporten.

Svar: Den vil blive lagt på foreningens hjemmeside, når den er færdig.

Spørgsmål: Er der taget højde for yderligere energimæssige besparelse

Svar: Det kunne være solpaneler på det lange løb – men pt. kunne det være energibesparende belysning på trapperne og nye gavplader.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**





Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som var sendt til andelshaverne på mail den 21.4.2021 og havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 171.944 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 433.181 kr. og indeksregulering af indeksslån med 24.213 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5 stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Dette kan have indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end 'C'. Foreningens energimærke er 'C' og udløber 22-02-2031.

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	48.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	23.744 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.970 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	59,25 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	18.549 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.028 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.577 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / reovering ...	Nej
----	---	-----

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	87 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Der fremkom debat om hvorvidt foreningen skulle fastfryse valuarvurderingen, som var udarbejdet før 1.7.2020, da bestyrelsen lægger op til at årsrapporten ikke fastfryses.

Oplægget i årsrapporten fra bestyrelsen om **ikke** at fastfryse valuarvurderingen blev taget til afstemning. Afstemningen foregik ved at dirigent spurgte de enkelte andelshavere og fuldmagtshavere om deres stemme.

Forslag om **ikke at fastfryse** valuarrapporten blev **vedtaget** (med stemmefordelingen - For:14 – Blank: 2 og lmod: 6)





Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **18.548,8164 kr. pr. m2** (sidste år: 17.947,6786 kr.).

Årsrapporten blev **vedtaget** (med stemmefordelingen - For: 15 – Imod: 7)

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som var sendt til andelshaverne samtidig med indkaldelsen og havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. **bestyrelsesmedlemmer** i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 29-2 ændres således, at det kun er andelshavere der kan vælges som bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.

Nuværende:

§ 29-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere og disses myndige husstandsmedlemmer. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver husstand.

Ændres til:

§ 29-2 Som bestyrelsens medlemmer og suppleanter kan vælges andelshavere ~~og disses myndige husstandsmedlemmer~~. Som bestyrelsesmedlem eller suppleant kan kun vælges een person fra hver ~~husstand~~ andelsbolig.

Forslaget blev **vedtaget** (med stemmefordelingen – For: 21 – Blank:1).

Forslag 2 - Omlægning og låneoptagelse

Bestyrelsen foreslår, at GF vedtager at bestyrelsen har bemyndigelse til omlægning og optagelse af nyt fastforrentet lån med henblik på igangsættelse af renoveringsprojekter. Det ser ud til, at det kan betale sig at omlægge vores nuværende fastforrentede lån på ca. 3.5 mio.kr (resttid 12 år) i forbindelse med optagelse af nyt lån. Ydelsen på lånet vil være ca det samme som nu, mens løbetiden forlænges. Derfor vil boligafgiften ikke stige p.g.a. denne låneoptagelse.

Forslaget blev **vedtaget** (med stemmefordelingen - For: 20 – Blank: 2)





Forslag 3 – Maksimum beløb til Omlægning og låneoptagelse i forhold til projekter
Bestyrelsen beder GF tage stilling til hvilket max beløb bestyrelsen har bemyndigelse til optage.

A. Lån på op til 2.000.000 kr. til følgende projekter

Projekt	Estimeret pris(kr.)
1. Forskønnelse af hovedtrappeopgangene inkl. udskiftning af hoveddøre og evt. bagdøre til lejlighederne og nyt trappelys.	1.400.000
2. Kælder og fugtprojekt (udbedring af fugtskader under 7A)	100.000
3. Diverse projekter fra vedligeholdelsesrapporten Facadereparationer, maling af gadedøre, sokkel m.m. (20.000kr + 45.000kr+ 35.000 kr.)	100.000
I alt	<u>1.600.000</u>

B. Lån op til 3.000.000 kr. til følgende nedenstående projekter

I vedligeholdelsesrapporten, som foreningen lige har fået udarbejdet, er der yderligere nogle store projekter i løbet af de næste år. For at kunne igangsætte dem kan vi vælge allerede nu at låne penge til at gennemføre dem. Bestyrelsen giver derfor mulighed for, at GF vedtager omlægning og optagelse af nyt fastforrentet lån. Vi nævner også specifikt at vi kun er bemyndiget til at låne et beløb, som ikke vil føre til ydelsesforøgelse (øget husleje pga dette lån).

Projekt	Estimeret pris(kr)
1. Ovenstående projekt	1.600.000
2. Maling af vinduer	1.350.000
3. Stillads	585.000
4. Udskiftning af gavplader	225.000
I alt	<u>3.760.000</u>

Som det mest vidtgående forslag – blev projekt B taget til afstemning først.
Forslaget **faldt** (med stemmefordelingen - Imod: 15 For: 7)

Derefter blev forslag – projekt A taget til afstemning. Forslaget blev **vedtaget** (med stemmefordelingen – For: 18 – Imod: 3 – Blank: 1)





Ad 6-7 - 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.

Silvia D'Ippolito ønskede ikke at genopstille. Som nyt bestyrelsesmedlem blev Jesper Juhl Hansen valgt.

De resterende bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Som suppleanter blev Theis Piel Christensen og Mads Lund valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Justina Thorning Clark	på valg i 2022
Næstformand	Kasper Grove-Rasmussen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Sabine Jo Troelstrup	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Merethe Andersen	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Jesper Juhl Hansen	på valg i 2022
1. Suppleant	Theis Piel Christensen	på valg i 2022
2. Suppleant	Mads Lund	på valg i 2022

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

SJELDANI Boligadministration blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Forud for generalforsamling havde bestyrelsen sendt nedenstående oplæg ud til beboerne, som skulle debatteres under eventuelt

Deling af plads på den interne venteliste ved interne salg

Generalforsamlingen skal tage stilling til, hvordan vi ønsker denne vedtægt fremadrettet skal kunne bruges. Ved en ekstraordinær generalforsamling vil foreningen stemme om formuleringen af vedtægten baserede på det vi bestemmer. Her er en beskrivelse af hvad vedtægten kan bruges til og ideer til, hvilke tilføjelser vi kan lave.

Som den er nu, tillader vedtægten, at hvis andelshavere der bor sammen ønsker at flytte fra hinanden kan den ene købe en anden lejlighed i ejendommen via deres plads på den interne venteliste. Pt. er reglen gældende for alle andelshavere der står sammen på andelsbeviset og står sammen på en plads på den interne venteliste. Det betyder i praksis, at de kan benytte pladsen på den interne liste til at købe en ledig lejlighed, som den ene køber og flytter ind i imens den anden bliver boende i den første lejlighed og køber den der flytter ud af deres fælles andel. De to får efterfølgende hver deres plads i bunden af den interne venteliste.

Foreningen skal beslutte om vi vil fjerne denne mulighed helt, eller beholde den evt. med nogle specificerende regler. For en god ordenskyld vil vi gerne gøre opmærksom på, at der ikke gøres forskel på hvilken relation





fællesandelshavere har. Dette betyder, at reglen gælder for alle, hvad enten man er søskende, forældre, partner, ægtefæller osv.

Først og fremmest skal vi bestemme om vi vil beholde denne mulighed i vores vedtægter eller om den skal fjernes helt.

Vælger vi at beholde den, skal vi beslutte følgende:

1. Skal muligheden kun være gældende for dem der køber andelen sammen, eller kan en andelshaver sælge halvdelen af sin lejlighed til en anden? Følgende ting burde (skal) automatisk være gældende, hvis vi tillader delsalg efter det oprindelige køb.
 - Delsalget vil foregå med en vurdering af lejligheden, officielle salgsdokumenter og de omkostninger disse ting indebærer, som skal bekostes af de to parter ligesom ved et almindeligt salg.
 - Ved delsalg har den nye med-andelshaver bopælspligt.
2. Hvis det skal være tilladt at sælge en del af sin andel til en anden skal vi bestemme hvornår den nye andelshaver så har lov til at blive opskrevet på den interne venteliste eller gøre brug af købsmuligheden. Det skal understreges at begge stadig vil dele en plads på listen for at reglen stadig er gældende, den nye vil ikke få sin egen plads i bunden af listen. En af nedenstående muligheder skal vælges:
 - Den nye del andelshavere har lov til at blive skrevet op på den interne venteliste og benytte sig af pladsen med det samme.
 - Den nye andelshaver skal have haft andelen i en bestemt periode, før de må skrives op på fællespladsen på den interne venteliste. Vi skal bestemme hvad en passende periode er (f.eks. 1 eller 2 år).
 - Den nye andelshaver kan skrives op på fællespladsen på den interne liste med det samme, men skal have haft andelen i en bestemt periode før de må gøre brug af pladsen til at købe en anden andel. Vi skal bestemme hvad en passende periode er (f.eks. 1 eller 2 år).

Fra forsamlingen fremkom der nedenstående synspunkter, som bestyrelsen bør indtænke i det fremadrettede forslag vedrørende deling af plads på den interne venteliste ved interne salg

- En andelshaver fortalte, at han havde været meget glad for den imødekommenhed som bestyrelsen havde vist overfor vedkommende i forbindelse med intern flytning.
- En andelshaver mente, at man skal passe på, at muligheden ikke kan udnyttes.
- En andelshaver mente, at det er en god idé at forholdene kommer ind i foreningens vedtægter.
- En andelshaver mente, at det bør præciseres hvor længe man skal have boet sammen før man kan komme på intern venteliste.
- En andelshaver mente at der skal være klare regler eller andelshaver skal fremgå af andelsbeviset.
- En andelshaver gjorde opmærksom på, at man også skal huske den eksterne venteliste, således at AB Søblik ikke i fremtiden bliver et familiedynasti. Andelshaver var ikke tilhænger af konstellationen.

Formanden takkede for de mange inputs, som bestyrelsen er glade for. Bestyrelsen vil arbejde videre med inputsene, så der kan komme nogle klare regler

Af andet til eventuelt fremkom der stor ros til bestyrelsen for deres store arbejde.



Andelsboligforeningen Søblik



Formanden bad bestyrelsesmedlemmer og suppleanter forblive logget ind på Teams-mødet efter generalforsamlingen var slut.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:25.

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

<http://soeblik.sjeldani.dk>

--- Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse ---
Lene Hansen, dirigent – Justina Thorning Clark, formand -
Sabine Jo Troelstrup, bestyrelsesmedlem – Merethe Andersen, bestyrelsesmedlem
Kasper Grove-Rasmussen, bestyrelsesmedlem – Jesper Juhl Hansen, bestyrelsesmedlem

Penneo dokumentnøgle: 1KL5P-75DM6-T8BJE-80Q0F-XO5G5-GEIGP



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.”

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-05-17 10:45:04Z

NEM ID 

Lene Hansen


Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-17 11:07:37Z

NEM ID 

Merethe Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284

IP: 62.44.xxx.xxx

2021-05-17 13:57:37Z

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 109.59.xxx.xxx

2021-05-17 18:44:27Z

NEM ID 

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-20 11:57:55Z

NEM ID 

Jesper Juhl Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-161221881183

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-05-20 20:42:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 1KL5P-75DM6-T8BJE-80Q0F-X05G5-GEIGP

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 tidsstemplet 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/validate>