



Referat fra ordinær generalforsamling den 22. juni 2020

Mandag den 22. juni 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søblik med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i kulturshuet i indre by, Charlotte Ammundsens Plads 3, mødelokale 1, 1359 København K.

Tilstede var 12 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 20 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. Dog skulle generalforsamlingen have været afholdt inden udgangen af april måned, men på grund af myndighedernes forsamlingsforbud i forbindelse med Corona-pandemien har det ikke være muligt at afholde generalforsamlingen tidligere.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Der er kommet 4 nye andelshaver siden sidst: Sara i 7A, 4. tv., Peter 7A, 4. th., Teis og Anna i 7, 4. tv., og Johan er flyttet over i 7A, 5. tv.

Bestyrelsen har arbejdet videre med diverse arbejdsopgaver som blev startet tidligere, og kigget nærmere på de nye projekter vi har ville lave i et stykke tid.

I 2019 tog vi kontakt til firmaet Dansk Fugtstop, som inspicerede kælderen, og de ønskede yderligere rådgivning og bestyrelsen har for ganske nyligt fået rapporten fra denne rådgiver. Denne rapport indeholder målinger af fugten i kælderen, udpeger de hårdest ramte områder, og giver bud på hvordan man kan udbedre problemerne og skaderne. Derfor arbejder vi fortsat i 2020 på at finde en god løsning.





Vi har fået klimavenlig fjernvarme, og der var nogle opstartsproblemer, men alt kører som det skal nu. Det nye anlæg slukker og tænder af sig selv afhængig af temperaturen udenfor og derfor er det ikke længere noget vi manuelt skal tage og af. I forbindelse med nedlægningen af det gamle dampanlæg blev lokalet tømt, og vi benyttede chancen til at få loftet i varmecentralen repareret.

Ventilationen: Der er blevet lavet et servicetjek på ventilationsinstallationerne i lejlighederne i 7 og den ene af de to motorer på anlægget er blevet udskiftet.

Visioner og planer for 2020:

Bestyrelsen har vi kigget nærmere på de projekter vi gerne vil lave som maling af hovedopgangene, udskiftning af lejlighedernes hoveddøre og bagdøre, og ny energisparende belysning på fællesarealerne, og der er indhentet tilbud på dette.

Vi får fortaget en ny energimærkningsvurdering i 2021. Vi har pt. en mærkning på C, hvilket skal forbedres, hvis vi ikke vil risikere, at det påvirker ejendommens værdi. Den gamle rapport er baseret på, at vi havde et dampanlæg, og derfor er der håb for en bedre vurdering allerede nu, men der er ting i rapporten, som skal kigges nærmere på så vi kan spare endnu mere. I den forbindelse er vi blevet klar over, at de mange ting vi gerne vil lave skal prioriteres ordentligt, så vi får delt dem op i det vi **skal** lave og det vi **vil** lave. Vi har taget kontakt til firmaet Abilhauge som vi kender, i håb om at de ville kunne lave en tilstandsvurdering for os og hjælpe os med at prioriterer opgaverne, som kælderens, trapperne m.m. fremadrettet. Derfor bliver de indhentet tilbud om arbejde på trapperne ikke fremlagt for jer endnu.

Dirigenten kunne til ovenstående tilføje at med hensyn til energimærket gælder det pt. at foreningens energimærke ikke må være dårligere 'C', så pt. er foreningen ikke i fare for at energimærket indvirker på ejendommens værdi.

Af spørgsmål og kommentarer til beretningen fremkom følgende:

Spørgsmål: Hvornår kommer der tilbud på nye hoveddøre.

Svar: Der er kommet tilbud, men pt. afventer bestyrelsen også vedligeholdelsesplan udarbejdet af Abildhauge. Når vedligeholdelsesplanen foreligger, vil bestyrelsen vende tilbage, da der kan være vedligeholdelsesarbejder på ejendommen, der har højere prioritet end hoveddøre.

En andelshaver syntes godt trapeopgangene kunne trænge til vedligeholdelse/renovering.

Ny andelshaver i forening kunne oplyse, at AB Søblik er en dejlig forening at bo i, og spurgte ind til arbejdsdage i foreningen. Bl.a. kunne man igangsætte maling af opgangene på arbejdsdage.

Bestyrelsen oplyste, at de var i gang med at indhente tilbud på vedligeholdelse/renovering af opgangene.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**





Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som var omdelt samtidig med indkaldelsen og havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 115.460 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 428.413 kr. og indeksregulering af indekslån med 28.797 kr.

Folketinget har netop vedtaget en ændring af Lejelovens § 5 stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Denne ændring vil få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'. Foreningens energimærke er 'C' og udløber 21-01-2021, hvor foreningen skal have udarbejdet et nyt energimærke.

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 ...	46.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	22.906 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.478 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	17.948 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	3.330 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	21.278 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	85 %
----	--	------

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **17.947,6786 kr. pr. m2** (sidste år: 16.945,08 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.





Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som var omdelt 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 2020.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 7A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 7A - Digital kommunikation

- 7A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår per e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 7A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 7A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 7A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 7A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.
- 7A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.





Forslag 2 - 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. august 2020.

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.
Denne **bestemmelse (§ 12-3, 12-4 og 12-5)** gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den **31. oktober 2022**.

Hvis forslaget ikke vedtages udgår §12-3, 12-4 og 12-5 i foreningens vedtægt.
(Såfremt forslag 2 ikke vedtages bortfalder forslag 3)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen forslår, ændring til § 12.3 omkring korttidsudleje

Nuværende formulering:

- 12-3 En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 nætters varighed, og hver andelshaver kan sammenlagt højst udleje sin bolig i 6 uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

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

- 12-3 En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 nætters varighed, og hver andelshaver kan sammenlagt højst udleje sin bolig i **10** uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Forslaget blev **forkastet** (med stemmerne 10 imod – 1 blank og 9 for)

Ad 6 - Valg

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

Som formand blev Justina Thorning Clark genvalgt.

Alle i den siddende bestyrelse blev genvalgt.





Som suppleanter blev Susanne Calundan Rebecca Frimer Moos.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Justina Thorning Clark	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Kasper Grove-Rasmussen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Sabine Jo Troelstrup	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Merethe Andersen	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Silvia D'Ippolito	på valg i 2021
1. Suppleant	Susanne Calundan	på valg i 2021
2. Suppleant	Rebecca Frimer Moos	på valg i 2021

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Ad 7 - Valg af administrator

SJELDANI Boligadministration blev **enstemmigt genvalgt**.

Ad 8 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Debat om den interne venteliste (se § 14, stk. 2, litra b)

Bestyrelsen kunne oplyse at i årets løb er et par boende i foreningen gået fra hinanden. Begge var noteret på andelsbeviset. Dermed benyttede bestyrelsen sig af § 14, stk. 2, litra b og tilbød den ene andelshaver, at kunne købe en ledig andelsbolig i foreningen via den interne venteliste.

Forsamlingen havde intet at indvende til, hvordan bestyrelsen havde disponeret i denne sag.

Dirigenten kunne oplyse, at juridisk står bestyrelsen til ansvar overfor generalforsamlingen. Det er bestyrelsen der er valgt af generalforsamlingen til at varetage den daglige drift. Hvis bestyrelsen finder anledning til at dispensere fra vedtægterne træffes beslutning ved almindeligt simpelt flertal i bestyrelsen.

Der fremkom fra forsamlingen mange meninger. Bestyrelsen oplyste, at de vil arbejde videre med et sæt regler til næste generalforsamling om, hvordan reglerne vil være for at komme i betragtning til en ledig andelsbolig i AB Søblik via foreningens interne venteliste.

Spørgsmål: Der mangler askebæger i gården.

Svar: Bestyrelsen er ved at renskrive foreningens husorden, som vil blive lagt på foreningens hjemmeside. Pt. samler man selv sine cigaret skodder sammen og tager med sig. Bestyrelsen oplyste, at spørgsmålet om askebægre i gård fremlægges i gårdlavet.

Spørgsmål: Må man ryge på sin altan.

Svar: Ja – men man må ikke aske eller smide cigaret skodder ud over altanen

Spørgsmål: Cykel flyttes konstant rundt i gården.



Andelsboligforeningen Søblik



Svar: Der skal være plads i gården for beredskab. Det undersøges om der kan etableres cykelparkering på gaden foran ejendommen.

Spørgsmål: Må man bruge hele gården.

Svar: Ja – undtagen pladsen ved de kommunalt ejede ejendomme.

En andelshaver syntes, at cykelanhængere og ladcykler fylder for meget, og at der var for lidt plads i gården til at parkere sine cykler.

Bestyrelsen kunne svare, at gårdlavet har et område for ladcykler, og bestyrelsen beder gårdlavet sætte skilte op, hvor ladcykler må parkeres. Hvis man har mere end en cykel parkeret i gården, kunne man måske sætte sin ekstra cykel i sit kælderrum.

Bestyrelsen kunne herudover oplyse, at der ikke må grilles på altanerne, men man er velkommen til at benytte både ejendommens grill og havemøbler

En andelshaver oplyste, at adgangen til kælderrum under 7A er spærret af vinduer og en cykel.

Bestyrelsen kunne oplyste, at vinduerne er foreningens og de vil blive fjernet på foreningens førstkommande arbejdsdag. Cyklens ejermand må gerne fjerne sin cykel så andelshaver har adgang til sit kælderrum.

En andelshaver oplyste, at der henstår møbler på bagtrappen i 7 på 3. sal på bagtrappen. En af beboerne på etagen ville gerne fjerne det der tilhører denne, med hjælp. Det blev aftalt at gøre det i fællesskab, og ved samme lejlighed vil det andet der står der også blev fjernet

En andelshaver forespurgte om det ville være muligt at henstille ting i varmerummet. Bestyrelsen vil undersøge om der er mulighed for det.

Foreningens dag/arbejdsdag i foråret blev aflyst pga. corona-pandemien.

Der vil snart komme en liste med arbejdsopgaver der skal laves i foreningen. Nogle af opgaverne udføres på bestemte dage sammen med en fra bestyrelsen, og i mindre grupper som man kan tilmelde sig til. Men der vil også være opgaver man kan udføre på egen hånd indenfor en bestemt frist. Når listen med opgaver bliver sendt rundt, tilmelder man sig ved at kontakte bestyrelsen på bestyrelsen@absoeblik.dk.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:38.

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 - Silvia D'Ippolito, bestyrelsesmedlem



PENNEO

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

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

Lene Hansen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-06-26 10:42:33Z

NEM ID 

Merethe Andersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284

IP: 62.198.xxx.xxx

2020-06-26 11:01:39Z

NEM ID 

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-26 11:07:00Z

NEM ID 

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-06-26 11:19:32Z

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 130.225.xxx.xxx

2020-06-28 18:32:52Z

NEM ID 

Silvia Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-930234421503

IP: 2.104.xxx.xxx

2020-07-01 20:52:29Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HTO0N-H7V31-103BX-EGFSO-7JKAS-NIXAI

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>