



Referat fra ordinær generalforsamling den 30. marts 2022

Onsdag den 30. marts 2022 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, mødelokalet "salen" i stueetagen, 1359 København K

Tilstede var 12 medlemmer, 2 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 14 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.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslaget om vedtægtsændringer ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte på denne generalforsamling vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslagene igen vil blive behandlet. Hvis forslagene bliver stemt igennem på den ekstraordinære generalforsamling med mere end 2/3 deles flertal, vil forslagene være endeligt vedtaget.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Bestyrelsens beretning 2021

Vi skal byde velkommen til Kirstine, som er ny andelshaver i 7A, 2.th..

Corona har også i år har indflydelse på en del ting især, hvad angår vores projekter i kælderen og opgangene.





For trappeprojekt betød det, at det var vanskeligt for os at færdiggøre kontrakten med Casadana-Ateco, hvilket var altafgørende for, at projektet kunne komme i gang. For at færdiggøre kontrakten var der detaljer som skulle være på plads, som f.eks., hvilke døre vi gerne vil have. Bestyrelsen ville gerne se bl.a. døre enten fysiske eller som billeder i modsætning til de tegninger vi havde modtaget. Dertil kom den store efterspørgsel på byggemarkedet, hvilket gjorde, at leveringsmulighederne ændrede sig konstant og påvirket tidsplanen. Opgangene skulle også miljøvurderes, hvilket ikke var med i den oprindelig planlægning. Vi har dog den glædelig nyhed, at vi så sent som sidste uge har modtaget den færdigudarbejdet kontrakt! Farvevalg og den slags detaljer, som vi skal beslutte i fællesskab er selvfølgelig ikke afgjort endnu, men de kan tilføjes kontrakten efter vi har haft mulighed for at se og stemme om dem.

Projektet i kælderen kom i gang i efteråret og har også haft nogle udfordringer, med sygdom blandt håndværkerne, juleferien og fordi vores projekt blev udvidet, så det kom til at overlappe med andre projekter de havde, hvorfor det gik lidt i stå i perioder. Bestyrelsen valgte at udvide omfanget af arbejdet undervejs efter kyndig vejledning af rådgiveren. Der er blevet lagt mere isolering i mellemrummet mellem loftet og stueejligheden, pudset på væggene er blevet fjernet og i øjeblikket er det gamle murstengulv ved at blive fjernet, så der kan blive lagt et nyt gulv. Alle disse ekstra tiltag er ikke fordi skaderne dernede var mere omfattende end først antaget, men fordi det blev vurderet, at de ville hjælpe med at sørge for at holde fugten nede i denne ret udsat del af kælderen, så vi kan undgå at der kommer svamp igen.

Foreningsdag blev igen i 2021 afviklet som en masse små foreningsdage. Nogle af opgaverne er forståeligt nok ikke blevet udført, fordi vi havde aftalt at gøre det efter trappeprojektet var færdig. Vi må se tiden an ift., hvad vi gøre i år, da det er afhængig af trappeprojektet.

Visioner for 2022

Tilstandsrapporten vil hjælpe bestyrelsen med at prioriterer de næste opgaver vi skal lave, men det er klart, at vi har først mulighed for at rette vores fokus mod disse fremtidig projekter når de igangværende er vel afsluttet.

Det ville også være dejligt at holde en eller anden form for fællesarrangement i år, som ikke nødvendigvis behøver at være i forbindelse med en arbejdsdag.

Der fremkom følgende spørgsmål og kommentarer til beretningen:

Spørgsmål: Hvad sker der i kælderen?

Svar: Kælderen bliver renoveret for skimmelsvamp i lofter og vægge. Derudover bliver mursten i kældergulv gravet op og der bliver yderligere gravet jordlag af. Der fyldes leca ovenpå jorden og derefter ny cement med ny belægning. Loftet i kælderen bliver også ordnet og isoleret. Dette arbejde foretages for at undgå fugtighed i kælderen fremadrettet. Arbejdet har indtil nu koster 144.000 kr. incl. moms

Spørgsmål: Hvad sker der på trapperne?

Svar: Entreprisekontrakten er ved at være i hus – der mangler blot underskrifter. Man skifter ikke døre om vinteren da det er for koldt. Der er lavet miljøscreening af malingen, og den viser sig at være miljøskadelig, hvilket belaster projektet med yderligere 45.000 kr. pr. opgang. Der skal findes en farve til opgangene. Bestyrelsen vil finde 3 farver, som alle andelshavere har mulighed for at stemme på. Den farve med flest stemmer bliver den valgte farve. Arbejdet med skift af døre og renovering af trapperne skønnes til at vare i 2-3 måneder, og forventes at starte i april 2022. Der vil blive sat nye lamper og røgalarmer op i opgangene samt nye dørtelefoner. Alle døre leveres med lås, hvis man ønsker 3 punktlås i de nye hoveddøre vil være mod egenbetaling på ca. 1.000 kr.

Beboerne vil løbende blive informeret om projekterne.





Spørgsmål: Hvornår fjernes posen med jord ?

Svar: Det vil foreningens formand høre håndværkerne om.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 75.473 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 420.971 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 30.03.2022

A1	Foreningens navn ...	Andelsboligforeningen Søblik
A2	Adresse ...	Kjeld Langesgade 7 og 7A ,1367 København K
A3	CVR-nr. ...	12 04 54 92

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Nej
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	51.200.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	25.222 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.000.000 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	1.970 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	711 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	20.630 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.775 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	23.405 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2020)
----	--	-----------

Friværddi

P	Friværddi (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 **20.629,7608 kr. pr. m2** (sidste år: 18.548,8164 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som 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. medlemmer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 3-1 ændres

I dag står:

§ 3-1 Som medlem kan optages enhver, der har eller i forbindelse med optagelsen som medlem overtager brugsretten til lokaler i foreningens ejendom. Medlemskabet kan kun vedrøre de lokaler, brugsretten omfatter.

Ændres til:

§ 3-1 Som medlem kan med bestyrelsens godkendelse optages enhver, der bebor eller samtidig med optagelsen som medlem overtager brugsretten til og flytter ind i en bolig i foreningens ejendom.

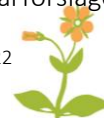
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. medlemmer

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter tilføjes et nyt § 3-2

Nyt § 3-2 Ved beboelse forstås, at andelshaveren flytter ind i andelsboligen og benytter andelsboligen til helårsbeboelse for sig og sin husstand.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget





tages til behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling

Nuværende § 3-2 til § 3-3 og så fremdeles.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. sikkerhed for pant i andele

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at panthavere (i de enkelte andele) kan købe andelen på et eventuelt tvangssalg og på den måde beskytte deres tilgodehavende. Banker kræver denne formulering i vedtægten i forbindelse med lån til andelshavere.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3-5 Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en juridisk person, som har overtaget andelsboligen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelsboligen er videreoverdraget. Denne andelshaver kan ikke fremleje andelsboligen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen overdrage andelsboligen til en person, som opfylder kravene i stk. 1. Såfremt andelsboligen ikke er overdraget inden 6 måneder fra auktionsdagen, bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andelsboligen og de vilkår, overtagelsen skal ske på. Ved overdragelse af andelsboligen efter denne bestemmelse finder § 14, stk. 2, litra b og c, § 15 og § 16 tilsvarende anvendelse. Såfremt der ikke er interesserede på ventelisterne, afgør bestyrelsen frit, hvem der skal overtage andelsboligen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling.

Forslag 4 - Vedtægtsændring vedr. Udlejning mv.

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 12-1 ændres

I dag står:

§ 12-1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed i samme omfang, som en lejer kan efter lejeloven. Herudover har alle andelshavere ret til at fremleje deres lejlighed i op til to år, uanset årsagen til ønsket. En andelshaver skal dog have boet i sin lejlighed mindst 1 år, før det er tilladt at fremleje lejligheden.

Ændres til:

§ 12-1 En andelshaver kan helt eller delvis udleje eller udlåne sin lejlighed. Alle andelshavere har ret til at fremleje deres lejlighed i op til to år, uanset årsagen til ønsket. En andelshaver skal dog have boet i sin lejlighed mindst 1 år, før det er tilladt at fremleje lejligheden. Andelshaveren er erstatningsansvarlig for skade, som forvoldes af fremlejer. Bestyrelsen kan give tilladelse til en længere fremlejeperiode, når der er vægtige grunde herfor

Forslaget blev **vedtaget** med stemmerne: For:12 – Blank:1 og Imod:1.

Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling eller næste års ordinære generalforsamling.





Forslag 5 - Vedtægtsændring vedr. interne salg

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter § 14-2 ændres, således at indstillingsretten er mere tydeligt, hvis en andel ejers af mere end én person.

I dag står:

- 14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.
- Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
 - Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed.
 - Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
 - Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Ændres til:

- 14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.
- Til den, der indstilles af andelshaveren, når overdragelsen sker til en person, med hvem han er beslægtet i lige op- eller nedstigende linje, ved bytning, eller til en person, der i mindst 2 år har haft fælles husstand med andelshaveren.
- Alt. 14-2 – 1: b) Andre andelshavere (hver andel giver ret til en plads på denne venteliste, uanset hvor mange ejere den pågældende andel har), der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed.
- Alt. 14-2 – 2: b) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen (pladsen på ventelisten er personlig og hvis en andel har flere ejere, kan disse alle skrives op på denne venteliste – tilføjelse af flere andelshavere på andelsbeviset og dermed indtegningsret på den interne venteliste træder først i kraft når den tilføjede person/andelshaver har været andelshaver og overholdt sin bopælspligt i mindst 1 år), har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed. Hvis handlen gennemføres med henblik på at to andelshavere flytter fra hinanden (en andelshaver beholder den oprindelige andel og en andelshaver køber den ledige lejlighed), frigøres der ikke nogen lejlighed og indstillingsretten bortfalder. Ved handler jf. sidste punktum vil begge/alle navne blive flyttet til bunden af listen på hver deres plads, da de er blevet to separate andelshavere.
- Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
 - Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Der var en livlig diskussion og bestyrelsen valgt at trække forslaget





Bestyrelsen **trak forslaget.**

Bestyrelsen vil få forslaget/formulering gennemgået ved en advokat.

Ad 6 - Valg

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv (vedtægternes § 30 stk. 1 og 2.).

Som formand blev Justina Thorning Clark genvalgt.
Alle i den siddende bestyrelse ønskede at genopstille.

Som suppleanter blev Theis Piel Christen genvalgt og som ny suppleant blive Annette Mainz valgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Justina Thorning Clark	på valg i 2023
Næstformand	Kasper Grove-Rasmussen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Sabine Jo Troelstrup	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Merethe Andersen	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Jesper Juhl Hansen	på valg i 2023
1. Suppleant	Theis Piel Christensen	på valg i 2023
2. Suppleant	Annette Mainz	på valg i 2023

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:

En andelshaver oplyste, at hun havde lavet aftale med MinAltan om, at få sin altan ordnet med slibning og oliering af træværk. Dette koster 2.800 kr. incl. moms. Jo flere man er, des billigere kan det laves (der skal være over 2 altaner der melder sig til før der gives rabat. Andelshaveren vil sende budskabet ud til dem der har altan.

En andelshaver oplyste at vinduerne trænger til maling udvendig. Formanden oplyste, at i og med at trapperne har været et ønske fra andelshaveren i mange år er maling af vinduerne udskudt til efter projektet med kælder og trapper.



Andelsboligforeningen Søblik



En andelshaver oplyste at naboforening er i gang med et altanprojekt. Der vil komme altaner fra 1.-3. sal i gården og på 4. og 5. sal med gaden.

En andelshaver spurgte til om der kommer flere altaner i AB Søblik. Det nye altanudvalg arbejder på sagen.

Da intet yderligere forelås, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:51.

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

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

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-10 13:40:51 UTC

NEM ID 

Merethe Andersen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-993956464284

IP: 62.44.xxx.xxx

2022-04-11 05:56:40 UTC

NEM ID 

Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-368112015028

IP: 130.225.xxx.xxx

2022-04-11 12:06:29 UTC

NEM ID 

Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-04-12 06:30:42 UTC

NEM ID 

Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 80.161.xxx.xxx

2022-04-12 18:46:35 UTC

NEM ID 

Jesper Juhl Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-161221881183

IP: 87.48.xxx.xxx

2022-04-26 17:30:00 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: GHKSF-QBCN8-IBDOU-SNES3-4E0A3-OSSPH

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>