

## Referat fra ordinær generalforsamling den 13. april 2023

Torsdag den 13. april 2023 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 "salen" i stueetagen, 1359 København K.

Tilstede var 15 medlemmer, 8 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

---

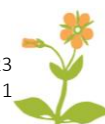
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

#### **Bestyrelsensberetning 2022**

I 2022 var der ingen salg i foreningen.

I efteråret valgte Merethe at træde ud af bestyrelsen, fordi hun fik arbejde på Grønland. Hun har fulgt med i trappeprojektet fra sidelinjen. Teis trådte ind i bestyrelsen i hendes sted.

De fleste af bestyrelsens kræfter er blevet brugt på trappeprojektet og selvom alle har været ind over og deltaget aktivt, da det var et projekt der krævede alle mand på dæk og en del møder, så er der nogen der i den grad har ydet en ekstra indsats og har repræsenteret og varetaget foreningens interesse. Disse er tidligere medlemmer Silvia og Merethe som fik projektet i gang og nuværende Jesper og Kasper som har sørget for, at det er kommet godt i mål. Tak til dem. Vi er pt. i slutfasen, hvor de sidste fejl og mangler bliver udbedret inden projektet endelig kan betragtes som afsluttet. Vi håber, at alle er tilfredse med resultatet og især glade for de nye døre.



# Andelsboligforeningen Søblik

Vi har været i dialog med naboerne i 1. Maj foreningen, som vi "deler" den lille baggård med. De henvendte sig til os da de ønsker at lave en fælles gård med os og muligvis også at få adgang til den store gård og være en del af gårdlauget. Intet er besluttet, vi har blot snakket med dem om deres ønsker og vi har rådgivet dem til at tage kontakt til gårdlauget da det er yderst vigtigt for os at vide om de kan blive en del af det, før vores foreningen kan forholde os til deres ønsker om at sammenlægge vores områder. Foreningen vil blive inddraget når vi ved mere, da det ikke er en beslutning bestyrelsen har tænkt sig at tage alene.

Vores valuar Carsten er gået på pension og derfor har vi fået en ny til at lave årets rapport. Om samarbejdet fortsætter har vi endnu ikke besluttet, men vi er tilfredse indtil videre. Ligeledes er vurderingsmanden Karl gået på pension, men vi forventer at samarbejdet med firmaet kan fortsætte da det ikke ligesom med valuaren er et enmands firma.

Planer for fremtiden er at komme tilbage til de helt basale gøremål i bestyrelsen, som at passe vores almindelige vedligeholdelsesopgaver, men også at tage et kig på tilstandsrapporten så vi kan danne et overblik over vores næste opgaver. Vi regner med, at årets foreningsdag kan afholdes som et fællesarrangement i juni som vi plejede før Corona og ser frem til et stort fremmøde, hvor vi i fællesskab tager hånd om foreningens yder- og indearealer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 2 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 745.478 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 409.606 kr. Underskuddet skyldtes primært foreningens udgift til renovering af trappeopgange og skimmelsanering.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **22.616,7889 kr.** (sidste år: 20.629,7608 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 3 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



# Andelsboligforeningen Søblik

## 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.

På foreningens ordinære generalforsamling 30. marts 2022 blev forslaget vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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.

På foreningens ordinære generalforsamling 30. marts 2022 blev forslaget vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ordinære generalforsamling.

Såfremt forslaget blev vedtaget ville nuværende blive § 3-2 til § 3-3 og så fremdeles.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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.

På foreningens ordinære generalforsamling 30. marts 2022 blev forslaget vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



# Andelsboligforeningen Søblik

## 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

På foreningens ordinære generalforsamling 30. marts 2022 blev forslaget vedtaget, men da der ikke var mødt 2/3 dele af foreningens medlemmer skal forslaget endeligt vedtages på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 5 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen foreslår, 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. oktober 2022.

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 2024**.

Hvis forslaget ikke vedtages udgår §12-3, 12-4 og 12-5 i foreningens vedtægt.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 6 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen foreslår, 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**):



# Andelsboligforeningen Søblik

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 **8** uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Forslaget blev **vedtaget**.

(For:19 – Blank:1 og Imod:3)

## Forslag 7 - Vedtægtsændring vedr. vedligeholdelse

Bestyrelsen forslår, ændring til § 10-5 omkring vedligeholdelse

Nuværende formulering:

10-5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen kan udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

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

10-5 Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage al anden vedligeholdelse, herunder af bygninger, **hoveddøre**, skure og carporte samt fælles anlæg. Vedligeholdelsen kan udføres i overensstemmelse med en eventuel fastlagt vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 8 – Ændring af foreningens Husorden

Bestyrelsen forslår, at husorden tilføjes et nyt stk. 7 om de nye hoveddøre.

### 7. Hoveddøre

Foreningen er ansvarlig for vedligeholdelse af dørene, derfor skal skader eller problemer, som man ikke selv er i stand til at løse straks meldes til bestyrelsen på email. Andelshavere kan frit male dørene indvendig i en anden farve end de oprindeligt er leveret i (lyse grå). Siderne og overfladen ud mod opgangen skal forblive i original farven og må ikke males. Andelshavere kan frit opsætte egne navneskilte på døren ud mod opgangen og andet indvendigt på døren. Navneskilte skal opsættes på dørens midterstykke. Ved fraflytning vil reparation af evt. skader på dørene f.eks. i form af huller eller lignende, blive udbedret af en kyndig person bestilt af foreningen, men udgiften vil blive pålagt den fraflyttende andelshaver. Denne udgift vil blive fratrukket det beløb der normalt tilbageholdes ved salg til opgørelse og udbedring af evt. andre fejl og mangler.

(Vedtages forslaget ændres nummerering i husorden og oprindeligt pkt. 7 bliver til pkt. 8 og så fremdeles)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Forslag 9 – Vedtægtsændring vedr. ventelisteregler

Bestyrelsen foreslår ændring af foreningens vedtægt i forhold til præcisering af ventelisteregler og retten til at overtage en bolig. Der er tale om to forslag, der enten ændrer eller præciserer gældende regler, hvor forslag 9a er det mest vidtgående

Motivation: Bestyrelsen har ønsket at stille forslag om, hvorvidt det er muligt at splitte en plads på den interne venteliste for andelshavere, der er sidestillet på ventelisten eller en andelshaver, der er kommet ind i foreningen ved at erhverve en del af en andel efter reglen i § 14-2 a).



# Andelsboligforeningen Søblik

Tilføjelsen af stk. 3 medfører for forslag 1, at der gives mulighed for intern flytning ved ophævelse af samliv at blive boende i foreningen, således at begge andelshavere bliver boende i foreningen.

Forslag 3 præcisere, at man ikke bliver optaget på listen fordi, at man har erhvervet en del af en andel efter § 14-2 a).

Der er med den nuværende formulering mulighed for fortolkningstvivil i forhold til, om to andelshavere, der i fællesskab ejer en andel, kan benytte sig af sin plads på ventelisten til at gå fra hinanden men blive boende i foreningen.

Problemet er gældende både ved en overdragelse efter bestemmelsen i stk. 2 a) men også, hvor en andel erhverves af to i forening.

Den nuværende bestemmelse giver en andelshaver ret til at blive optaget på listen. Det gælder både den andelshaver, der i forening erhverver en andel med en anden, men også den andelshaver, der er blevet medlem via bestemmelsen i stk. 2 a).

Pladsen er dog den sidste ledigblevne.

Forslag 1 vil give en fortrinsret til den andelshaver, der er blevet andelshaver via bestemmelsen i stk. 2 a), således at den andelshaver får samme plads som den nuværende andelshaver. Det medfører en forringelse af de øvrige andelshavere på listens velerhvervede rettighed (eller plads), og derfor vil forslaget også betyde, at det som udgangspunkt skal vedtages med enstemmighed. Det ændres dog ved, at den andelshaver (eller de andelshavere, der har i fællesskab flytter) har en fortrinsret.

Det har dog været nødvendigt at sidestille en andelshaver, der har overtaget andelen efter § 14-2 a), idet der i modsat fald var krav om, at der skulle ske en tvungen fraflytning af den andelshaver, der måske ikke havde lyst til at flytte op i den tilbudte lejlighed.

Forslag 2 fastslår, at en andel er lig med én plads, og at den skal udnyttes i fællesskab.

Nuværende formulering:

14-2 Andelen overføres efter følgende rækkefølge, idet opmærksomheden henledes på bestemmelserne i § 20 og § 21.

- a) 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.
- b) 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.
- c) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen.
- d) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Forslag 9a - ændres til:

14-2 b) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. En andelshaver, der overtager en del af en andel efter bestemmelsen i a) indtager samme plads som den andelshaver, der i forvejen stod på listen. Fortrinsretten vil dog altid gå forud til den andelshaver eller de andelshavere, der ved overtagelsen efter denne bestemmelse frigør sin egen lejlighed til udbud efter reglerne i § 14-2. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed, jf. dog stk. 3.

(Bestemmelserne i § 14-2 a, c og d ændres ikke)

14-3 I det omfang en nuværende andelshaver i forbindelse med samlivsophævelse overtager en andel efter bestemmelsen i stk. 2 b) finder sidste punktum ikke anvendelse.

(Nuværende 14-3 og 14-4 ændrer nummerering til 14-4 og 14-5)



# Andelsboligforeningen Søblik

Forslag 9b - ændres til:

14-2 b) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunktet for indtegningen. En andel kan uanset antallet af ejere alene have én plads på denne liste. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsrettigheden til den således ledigblevne lejlighed.

(Bestemmelserne i § 14-2 a, c og d ændres ikke)

Som det mest vidtgående forslag blev forslag 9a taget til afstemning først

Forslag 9a blev **ikke vedtaget**

(med stemmefordelingen; For:0 - Blank:7 og Imod:15) – 1 undlod at stemme

Forslag 9b blev **ikke vedtaget**.

(med stemmefordelingen: For:3 – Blank: 6 og Imod: 11) – 1 undlod at stemme

## Forslag 10 – vedr. opsætning af altaner

Tre andelshavere stillede forslag om opsætning af altaner for vores tre lejligheder (7A, 2 th og 3 tv ud mod fællesgården og 5 tv ud mod den lille gård).

Nedenfor er det tilbud, vi har modtaget fra MinAltan, som også opsatte de nuværende altaner i foreningen. Heri kan det ses, hvor altanerne skal placeres, at projektets pris er 1.173.846 kr. inkl. moms (uden tilvalgspriser), at projektet forventes at tage 43-57 uger, hvoraf selve montage er 4-6 uger, og at de nye altaner vil ligne de nuværende (de vil dog være smallere og de to ud mod den store fællesgård vil have afvanding via synlig vandrende under altanen, se principtegning nedenfor).

Rådgivende ingeniør (formodentlig Jan Krontoft eller kollega fra Bang og Beenfeldt) vil blive involveret i projektet for at sikre, at det lever op til alle krav om byggeriets kvalitet, og før projektets start ansøges der om tilladelse hos Københavns Kommune (det står MinAltan for).

Herudover kan vi tilføje, at alle udgifter til projektet dækkes af os (Kirstine, Kristian og Johan), at AB Søblik ikke hæfter økonomisk for projektet og at kontrakt og økonomi vil varetages i samarbejde mellem os, MinAltan og Sjeldani.

I tilfælde af spørgsmål eller kommentarer er I, andelshaverne i Søblik, velkomne til at kontakte os inden generalforsamlingen.

De tre berørte andelshaverne skal sørge for at indhente de nødvendige myndighedstilladelser samt er ansvarlige for, at arbejdet udføres korrekt og efter gældende retningslinjer.

Forslaget blev **vedtaget**.

(med stemmefordelingen: For:20 – Blank:1 og Imod:0)

## Forslag 11 – vedr. inddragelse af spidsloft

En andelshaver stillede forslag, som indebærer, at andelshaveren overtager spidsloftet over min lejlighed (Kjeld Langes Gade 7A, 5 tv) og bygger om, sådan at lejligheden får loft til kip.

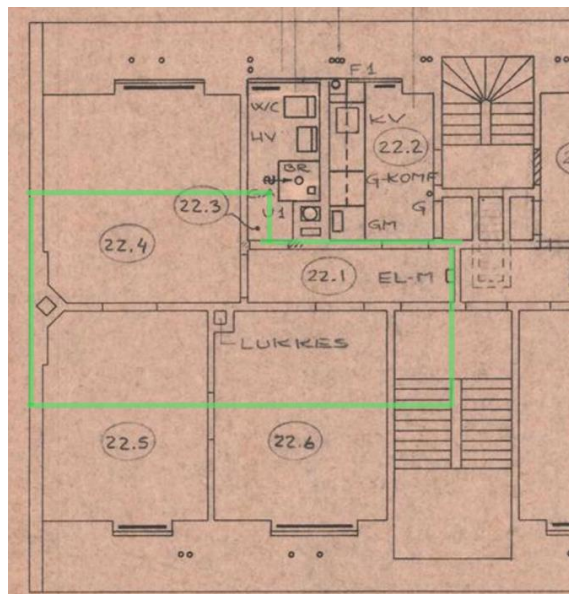


# Andelsboligforeningen Søblik

Nedenfor er en tegning, som viser lejligheden. Området over lejligheden, som kan inddrages, er markeret med grønt. Området over køkken og til dels badeværelse (uden for det markerede område) kan ikke inddrages, da der er her er monteret et udluftningsrør, som skal bevares.

## Spidsloftet over lejligheden:

Området er ubrugt og tomt, bortset fra et udluftningsrør over lejlighedens køkken/badeværelse. Afstanden fra gulv til højeste punkt under taget er ca. 170 cm, så det er svært at stå oprejst. Den eneste mulighed for adgang er via bagtrappen i nr. 7, hvor man går op på loftet og skal kæmpe sig forbi en masse ventilationsrør for at nå hen til området. Så der er ikke umiddelbart mulighed for at anvende det til gavn for andelsforeningen (eksempelvis tørreloft).



Afstanden fra gulv til højeste punkt under taget vil med isolering ikke være over 150 cm, så det er ikke muligt at etablere en ekstra etage. Så etageadskillelsen skal fjernes, bortset fra tagets hanebånd (de bjælker, der går på tværs og stabiliserer taget), der selvfølgelig bevares. Derfor vil inddragelse af området ikke have indflydelse på lejlighedens BBR, og vil dermed ikke forøge lejlighedens værdi.

Det er bekræftet af rådgivende ingeniør og Københavns Kommune, at projektet ikke vil have betydning for bygningens eller tagets konstruktion.

## Konsekvenser for AB Søblik og andelshaver (Johan), hvis forslaget vedtages:

AB Søblik vil miste et fællesareal, der sandsynligvis ikke vil kunne bruges til noget andet. Men få en gladere andelshaver.

Andelshaver (Johan) vil få en dejligere lejlighed, uden værdiforøgelse. Til gengæld skal omkostninger til ombygning dækkes. Overslag fra entreprenør lyder på 300.000 kr, og siden størstedelen af forbedringernes værdi afskrives over 20 år, vil det eksempelvis betyde et tab på 150.000 kr, hvis lejligheden sælges efter 10 år. Herudover kan jeg tilføje, at ombygningen vil varetages af en fagmand (entreprenør, tømrer eller lignende), at den vil leve op til alle krav i bygningsreglementet (som er den bestemmelse, man skal følge, når man bygger om), at rådgivende ingeniør inddrages i det omfang, det er nødvendigt, at alle udgifter i forbindelse med ombygningen dækkes af andelshaver (Johan), at eksisterende udluftning bevares og at detaljerne for ombygningen som altid skal godkendes af bestyrelsen.

Der fremkom mange spørgsmål og bekymringer om inddragelse af spidsloftet, og flere ønskede et bedre overblik i form af f.eks. en endelig projektbeskrivelse og et bedre overblik over de konsekvenser projektet måtte have for foreningen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

(med stemmefordelingen: For:11 – Blank:8 og Imod:4)

## 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.



# Andelsboligforeningen Søblik

Merethe Andersen var udtrådt af bestyrelsen, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem. Alle andre bestyrelsesmedlemmer ønskede at genopstille, og blev genvalgt.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev Theis Piel Christensen valgt.

Som suppleanter blev Annette Mainz genvalgt og Sara Frimer Moos blev valgt, som ny suppleant.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Justina Thorning Clark</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Kasper Grove-Rasmussen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Sabine Jo Troelstrup</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Theis Piel Christensen</b>	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Jesper Juhl Hansen</b>	på valg i 2024
1. Suppleant	<b>Annette Mainz</b>	på valg i 2024
2. Suppleant	<b>Sara Frimer Moos</b>	på valg i 2024

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration **enstemmigt genvalgt**.

## Ad 7 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

En andelshaver havde oplevet at et vandrør var sprunget pga. rust – deres vand-alarm advarede dem, så det kunne stoppes i tide

En andelshaver oplyste, at der er rust i rørene og vandet smager af rust. Måske er rørene ved at være udtjent og måske trænger de til udskiftning. Bestyrelsen vil arbejde videre med foreningens vedligeholdelsesplan.

Kasper fra bestyrelsen oplyste, at budgettet på trappeopgange og nye døre er overskredet med 22 %.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at det er dejligt med de nye døre. Dørene har hjulpet på larm og luft (træk) fra opgangen, men der opleves stadig larm fra trappen, da væggene ikke er blevet tykkere. Så andelshaver indstillede til at man som beboer prøver at trampe og støje mindre ved færdsel på trapperne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:23.

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 Jesper Juhl Hansen (bestyrelsesmedlem)

Andelsboligforeningen Søblik - Referat fra ordinær generalforsamling torsdag den 13. april 2023

Side 9



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.	13-04-2023
--	------------

### 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.			

	Ja	Nej
F1a	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Sæt kryds Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	55.200.000	27.192
Sæt kryds Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	4.000.000	1.970
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-m<sup>2</sup> år

H1	Boligafgift	711
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.		



# Andelsboligforeningen Søblik

## Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m<sup>2</sup>

K1	Andelsværdi	22.617
	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).	
K2	Gæld - omsætningsaktiver	3.344
	Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.	
K3	Teknisk andelsværdi	25.961
	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
L1	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.	

## Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87
	(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 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: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-20 06:27:04 UTC



## Justina Thorning Clark

### Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-433402644851

IP: 87.48.xxx.xxx

2023-04-20 06:50:35 UTC



## Sabine Jo Troelstrup

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: PID:9208-2002-2-020482152900

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-04-20 06:55:46 UTC



## Teis Piel Christensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - AB Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-22 13:12:13 UTC



## Kasper Grove-Rasmussen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

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

IP: 130.225.xxx.xxx

2023-04-24 10:38:49 UTC



Penneo dokumentnøgle: DH07W-56WBP-1PGX3-1LBLN-XY75T-A56NF

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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>