

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 25. april 2018 kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kulturhuset, Indre By, lokale 2, beliggende Charlotte Ammundsens Plads 3, 1359 København K.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 9. april 2018 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2017, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018 til godkendelse, herunder beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag.
6. Valg til bestyrelsen.
 - A - Valg af bestyrelsesmedlemmer.
 - B - Valg af bestyrelsesformand.
 - C - Valg af bestyrelsessuppleanter.
7. Valg af administrator.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen og Peter Troelstrup
- Justina Thorning Clark
- Rie Ræsborg
- Silvia D'Ippolito og Jesper Juhl Hansen
- Tasje Petersen
- Monica Carlsson v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Lene Gade Hansen v/fuldmagt til Rie Ræsborg
- Janne Thorning v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen
- Kasper Jerimiassen og Sabine Jo Troelstrup
- Anja Karottki
- Merethe Andersen
- Annette Mainz

Ad 1 - Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen på bestyrelsens og administrations vegne til ordinær generalforsamling 2018 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent og referent uden modkandidater, og dirigenten takkede for valget.

Herefter konstaterede dirigenten, at det fremgår af vedtægternes § 24, at ordinær generalforsamling skal afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb, hvilken betingelse var opfyldt. Dirigenten bemærkede videre, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var fremsendt til foreningens medlemmer 9. april 2018, og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstemmelse med vedtægternes § 25 med et indkaldelsesvarsel på 14 dage, ligesom indkaldelsen indeholdte den fornødne dagsorden som nærmere beskrevet i vedtægternes § 24. Dirigenten bemærkede, at årsrapport 2017 og budget 2018 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var eftersendt ved overbringelse af brev af 19. april 2018, hvilket var rettidigt i henhold til vedtægternes § 25, stk. 1.

Dirigenten bemærkede, at der var mødt eller repræsenteret 14 andelshavere ud af foreningens 23 medlemmer, heraf 3 ved fuldmagter, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig efter vedtægternes § 26, idet mindst 1/3 af foreningens medlemmer var til stede under generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, men forespurgte for god ordens skyld, om der var indvendinger imod dette, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Herefter overlod dirigenten ordet til bestyrelsesformand Justina Thorning Clark, der på bestyrelsens vegne afgav beretning, der er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som **bilag 1**, hvortil der henvises.

Herefter bemærkede dirigenten, at der var mulighed for at stille spørgsmål og/eller kommentere beretningen. Der var ganske få spørgsmål til beretningen – en andelshaver forespurgte, om det var et mål for foreningen at få opsat vandmålere. Dertil bemærkede Kasper Grove-Rasmussen, at bestyrelsen havde besluttet ikke at gøre dette, da foreningen ikke havde råd til det, og der var udarbejdet en rentabilitetsberegning, der viste, at det ikke kunne svare sig at etablere vandmålere i foreningens ejendom.

En beboer forespurgte til fugt i kælderen, idet den pågældende bor i stuen og var bekymret for, at fugten kunne trænge videre op i bygningen. Den pågældende ønskede at vide, hvad planen var for eliminering af fugt i kælderen. Dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at nedløbsrør var blevet gået efter, men dette var ikke problemet ad fugtindtrængen i kælderen. Denne problemstilling skal undersøges nærmere, og denne opgave ligger p.t. hos hende selv og Silvia D'Ippolito. Supplerende bemærkede Justina Thorning Clark, at man var startet op med naturlig ventilation i kælderen, men dette hjalp heller ikke på fugtproblemet.

En anden beboer forespurgte, om vandsamlinger i baggården hidrørende fra altanerne kunne være årsagen til fugtproblemerne i kælderen. Dette vil bestyrelsen se nærmere på. Umiddelbart var det opfattelsen, at dette ikke er problemstillingen, idet der også har været fugt i kælderen, før der blev monteret altaner på foreningens ejendom.

Endelig gjorde en andelshaver opmærksom på, at hun meget gerne så, at meddelelser til andelshaverne ikke kun blev sat op som opslag i trappeopgangene, men også blev sendt ud til andelshaverne pr. mail i den udstrækning, andelshaverne har en e-mail-adresse. Dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at bestyrelsen fremover både vil opsætte opslag i trappeopgangene og udsende e-mails til andelshaverne.

Ad 3 – Forlæggelse og godkendelse af årsrapport 2017, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at foreningens årsrapport var udarbejdet af Grant Thornton, og at denne var overbragt til foreningens medlemmer ved brev af 19. april 2018. Herefter gennemgik dirigenten årsrapporten i hovedtræk og oplyste bl.a. i den forbindelse, at

- årsrapporten indeholdt en blank revisionspåtegning (side 2),
- driftsindtægterne har udgjort 1.428.011 kr., hvilket er lidt mindre end budgetteret
- driftsomkostningerne/udgifterne har stort set været som budgetteret med i alt 761.741 kr. (budgetteret 759.300 kr.),

- årets resultat for finansielle poster har udgjort et overskud stort 666.270 kr.,
- årets resultat efter finansielle poster har udgjort et overskud stort 477.882 kr.,
- andelskronen på baggrund af valuarvurdering og med en reservation på 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelser af ejendomsværdien i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) er beregnet til 15.754,6817 pr. fordelingstal mod en andelskronen vedtaget på generalforsamlingen 24. april 2017 med 13.316,14 pr. fordelingstal.

Der var ganske få spørgsmål til årsrapporten fra generalforsamlingens side der blev besvaret af bestyrelsen og dirigenten.

Generalforsamlingen godkendte årsrapporten 2017, herunder at overføre årets resultat med 36.585 kr. til næste regnskabsår (2018), at foretage en hensættelse på 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelse af ejendomsværdien, og at andelskronen udgør 15.754,6817 pr. fordelingstal.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2018.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2018 fremgik af årsrapporten 2017, side 22-23, og at budgettet dermed var overbragt til foreningens medlemmer ved skrivelse 19. april 2018.

Herefter gennemgik dirigenten budgettet i hovedtræk og gjorde opmærksom på, at der ikke i budgettet var indregnet en stigning i boligafgiften, idet bestyrelsen ikke fremsatte forslag om en forøgelse af boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at der budgetteres med indtægter for 1.465.700 kr. samt udgifter med 765.900 kr., hvorefter der forventes et resultat for finansielle poster med 699.800 kr.

Efter betaling af prioritetsrenter budgetteres der med et driftsoverskud før skat på 514.500 kr., og efter betaling af prioritetsgæld budgetteres der med et overskud på 71.192 kr. Supplerende bemærkede dirigenten, at resultatet for regnskabsåret 2017 og det budgettede resultat for 2018 vil forbedre foreningens likviditet ganske pænt, idet der budgetteres med et likviditetsoverskud pr. 31. december 2018 på 146.192 kr.

Der var alene ganske få spørgsmål til budgettet, der blev besvaret af bestyrelsen/administrator. I den forbindelse oplyste Justina Thorning Clark, at der i budgettet var afsat udgifter til løbende vedligeholdelse med 200.000 kr., hvor bestyrelsen kun forventer at ville anvende til løbende vedligeholdelse et beløb på 150.000 kr., så det kan ikke udelukkes, at resultatet for 2018 ville blive noget bedre end budgetteret.

Budgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

Der var i øvrigt en kort drøftelse af, hvilke vedligeholdelsesprojekter, foreningen står overfor i den kommende tid. Justina Thorning Clark oplyste, at bestyrelsen havde fokus på 2 projekter omfattende udskiftning af hoveddøre samt renovering af hovedtrapper. Det blev drøftet, hvornår det kunne forventes, at foreningen havde sparet midler op til at gennemføre renovering af hovedtrapper, og i den forbindelse bemærkede dirigenten, at det ikke kunne udelukkes, at foreningen allerede i 2019 havde råd til at gennemføre renovering af én hovedtrappe.

Et medlem foreslog, at foreningen får udarbejdet tilstandsrapport indeholdende en vurdering af vedligeholdelsesopgaver, der skal udføres over en længere periode. Dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at foreningen allerede havde fået udarbejdet en sådan tilstandsrapport, og bestyrelsen vil se nærmere på denne i den kommende tid og senest forud for ordinær generalforsamling 2019.

Ad 5 – Forslag

Dirigenten bemærkede, at der var fremkommet 3 forslag rettidigt, herunder at forslagene var rettidigt bekendtgjort over for foreningens medlemmer, dels ved opslag på hovedtrapperne for så vidt angår forslaget fra Lene Gade Hansen, dels ved udsendelse af bestyrelsens 2 forslag til foreningens medlemmer 19. april 2018 (overbragt brev).

Forslag 1

Dirigenten læste forslaget op som følger:

"Bestyrelsen foreslår, at foreningens venteliste bliver åbnet for nye opskrivinger i en begrænset periode. Vi foreslår, at hver lejlighed får mulighed for at skrive 2 mennesker op i perioden 1.5.-31.7.2018. Herefter vil listen være lukket igen undtagen for nye andelshavere og opskrivning af andelshaveres børn, som bestemt i vores vedtægter."

Der var en kort drøftelse af forslaget, og bestyrelsen oplyste bl.a., at det koster 150 kr. at blive skrevet op på ventelisten og 50 kr. om året derefter.

Forslaget blev sat til afstemning, og alle stemte for forslaget, der dermed var vedtaget.

Forslag 2

Dirigenten læste forslaget op som følger:

"Foreningen modtager 1.000 kr. ved hvert salg i ejendommen. Da det er en stor opgave at administrere salgene foreslår bestyrelsen, at dette beløb udbetales til den,

eller de bestyrelsesmedlemmer, som har været involveret. Beløbet udregnes som en B-indtægt, som modtageren betaler skat af."

Der var en kort drøftelse af forslaget. Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at alle stemte for forslaget, der dermed var endeligt vedtaget.

Forslag 3

Dirigenten læste Lene Gadé Hansens forslag op som følger:

"Foreningen anmoder administrator om at kommunikere mere omkostningsbevidst med foreningens medlemmer f.eks. ved at udsende indkaldelser, regnskaber m.v. digitalt eller ved omdeling i postkasserne.

Begrundelse: Vi har lige modtaget indkaldelse til næste generalforsamling med Quickbrev pr. Post Nord. I Post Nord's tæstblad fremgår, at et sådant brev koster 27 kr. i porto – d.v.s. til 23 andelsbavere koster det 621 kr.

Hvis vi har råd til det, betaler vi for meget til administration. Hvis alle andelsbavere oplyser e-mail-adresser, skulle problemet være løst."

Dirigenten bemærkede, at dette forslag kræver en vedtægtsændring, idet digital kommunikation med foreningens medlemmer kræver, at dette fremgår af vedtægterne, herunder at foreningens medlemmer giver samtykke til digital kommunikation under henvisning til persondataforordningen.

Der var en drøftelse af forslaget, og det blev besluttet, at fremadrettet skal materiale til foreningens medlemmer ikke fremsendes med Post Nord, men i stedet overbringes til Justina Thorning Clark, der derefter drager omsorg for uddeling af materialet til foreningens medlemmer.

Desuden blev det besluttet, at bestyrelsen skal se nærmere på indførelse af digital kommunikation i foreningen, herunder om der skal fremsættes forslag om digital kommunikation og som følge heraf en vedtægtsændring.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

- A. Dirigenten bemærkede, at den siddende bestyrelse bestående af Justina Thorning Clark, Jan Ravat, Silvia D'ippolito og Kasper Grove-Rasmussen var på valg, og at alle meddelte, at de var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen, og Anja Karottki meddelte sit kandidatur.

Herefter konstaterede dirigenten, at den siddende bestyrelse blev genvalgt uden modkandidater, samt at Anja Karottki blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem og for alles vedkommende for en et-årig periode. Herefter består bestyrelsen af

- Justina Thorning Clark
- Jan Ravat
- Silvia D'Ippolito
- Kasper Grove-Rasmussen
- Anja Karottki.

Dirigenten lykønskede dem alle med valget.

- B. Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med valget.
- C. Som bestyrelsessuppleanter blev valgt Merethe Andersen og Sabine Jo Troelstrup for en etårig periode. Dirigenten lykønskede dem med valget.

Ad 7 – Valg af administrator.

Administrator, Domus Administration ApS blev genvalgt uden modkandidater og dirigenten takkede for valget.

Ad 8 – Valg af revisor

Grant Thornton Statsaut. Revisionspartnerselskab blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 9 – Eventuelt

Justina Thorning Clark oplyste, at Foreningens Dag i år afholdes lørdag den 9. juni 2018 kl. 11.00. Der vil blive opsat meddelelse om Foreningens Dag i trappeopgangene.

Et medlem opfordrede til, at der blev etableret en lukket Facebook-gruppe eller lukket e-mail-gruppe, hvor foreningens medlemmer kunne kommunikere med hinanden. Der var overvejende stemning for at etablere en lukket e-mail-gruppe.

Forholdene omkring vaskekælderens blev drøftet, og Justina Thorning Clark oplyste, at bestyrelsen ville se på pris og funktionalitet for så vidt angår vaskekælderens.

Et medlem forespurgte, hvilken holdning foreningen havde til udlejning gennem Airbnb.

Dirigenten oplyste, at foreningens vedtægter indeholder bestemmelser i § 12 om, i hvilke tilfælde, en andelshaver må udleje eller udlåne sin lejlighed, og i den bestemmelse henvises der til Lejeloven, ligesom en andelshaver har ret til at fremleje sin lejlighed i op til 2 år. Dette omfatter imidlertid ikke korttidsudlejning f.eks. gennem Airbnb.

Dirigenten gjorde derfor opmærksom på, at korttidsudlejning/udlejning gennem Airbnb er i strid med vedtægterne, og på forespørgsel oplyste dirigenten, at denne ulovlige udlejning principielt kan medføre til eksklusion af foreningen.

Efter en drøftelse af denne problemstilling tilkendegav bestyrelsen, at bestyrelsen vil undersøge denne problemstilling nærmere.

--o0o--

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.45, og ønskede alle en god hjemfart!

Som dirigent

Henrik Amand Holtgaard

I bestyrelsen

Justina Thorning Clark

Silvia D'ippolito

Anja Karottli

Jan Ravat

Kasper Grove-Rasmussen

Henrik Amand Holtegaard

Fra: Justina Thorning Clark <justinatc@icloud.com>
Sendt: 25. april 2018 20:43
Til: Henrik Amand Holtegaard; Maria Poppelhøj
Emne: Bestyrelsensberetningen 2017

Bestyrelsensberetningen 2017

Vi har fået 2 nye andelshaver i foreningen i 2017. Merethe, som bor i 7A, 5. th. og Kristian, som bor i 7A, 3. tv. Velkommen til.

Bestyrelsen har arbejdet på en del vedligeholdelsesprojekter i løbet af året.

Vi har undersøgt to nye mulige fugtskader i 7A, 5. tv. og 7, st. tv.. I 7A var der tale om en gammel skade, som var tørret ud, og der blev ikke fundet skimmelsvamp. Årsagen var højstsandsynligt et hul i taget, hvor en parabolantennestang sad løs. Dette blev udbedret. I 7 var der tale om lugtgener, som endnu er uidentificeret, men det er ikke fugt. Ved gennemgangen blev vi dog opmærksomme på skader på loftet i varmecentralen, som skal udbedres snarest af hensyn til brandsikringen.

Lige før jul kom der en ny fugtskade i 3 lejligheder i 7. Under udbedringen af et tilstoppet kloakrør blev et toilet ødelagt. Reparationer af denne skade dækker forsikringen, og alt reparationsarbejdet er for nyligt blevet afsluttet. Vi undersøger stadig fugtproblemerne i kælderen, dog har vi fundet en mulig årsag og løsning på problemet tættest på 7's bagtrappe, og som forårsagede det skimmelsvamp der blev opdaget i 2016. Desværre er årsagen til fugten andre steder i kælderen ikke den samme. Udbedring ved 7's bagtrappe er gået i gang, og vi går videre med at finde udbedringsmuligheder på de andre fugtramte områder i kælderen.

Der er fundet en revne i lejligheder i 7 th., som menes at være en sætningsskade, som er kommet i forbindelse med lovligt og forsvarligt udførte byggearbejde. Det er ikke noget vi er bekymret over, men holder meget nøje øje med situationen og undersøger, hvilke løsninger der er.

Vi fik skiftet låsene ud i december til kopsisikrede nøgler. Vi måtte gøre det igen i marts da nøgleboksen til håndværkerne i 7 blev brudt op og nøglerne stjålet. Denne ekstraudgift dækkede forsikringen helt, eftersom det var deres nøgleboks.

Bestyrelsen valgte at omlægge foreningens F3 lån til et fastforettet lån ved lånets udløb i marts 2018. Vi fik det nye lån til en meget lav rente på 1..49 %.

Bestyrelsen besluttede desuden, at vi ikke vil foreslå, en ny omgang huslejestigninger. Den oprindelige vedtagne periode udløber i år. Vi er godt tilfredse med situationen lige nu og det positive resultat stigningerne de sidste 4 år har haft på foreningens økonomi.

Visioner for 2018:

Vi arbejder fortsat på udbedringer og vedligeholdelsesprojekter i ejendommen, specielt mht. kælderen. Vi vil blive meget glade for at få en 5. person med i bestyrelsen, både fordi et ulige antal er godt for bestyrelsens beslutningsprocess, men også fordi det vil være dejligt med en ny samarbejdspartner.

Sendt fra min iPad