



## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Onsdag den 27. november 2013 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Søblik i Kapstaden, Nansengade 32, 1366 København K.

Dagsordenen var i henhold til indkaldelse af 14. november 2013 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Forelæggelse af altanprojekt, herunder beslutning om eventuel vedtagelse af altanprojekt for ejendommen.
3. Beslutning om placering af vedligeholdelsespligten på altanerne, herunder om

- a) vedligeholdelsespligten skal påhvile foreningen med følgende vedtægts- ændring/tilføjelse under vedtægternes § 10 som konsekvens:

*"Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af de i foreningens ejendom opsatte altaner. Andelsboligforeningen er dog ikke forpligtet til at foretage udskifning af altanerne."*

eller

- b) vedligeholdelsespligten skal påhvile de enkelte andelshavere, der vælger at få opsat altan med følgende vedtægts- ændring/tilføjelse under vedtægternes § 10 som konsekvens:

*"En andelshaver, der har fået opsat altan, har desuden pligt til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse af denne altan."*

4. Forslag vedrørende isætning af vinduer i endevæggen i ”Baghuset” og således, at udgiften til isætning af vinduerne affholdes af de enkelte andelshavere, der ønsker vindue isat. Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag 3. Samtidig træffes beslutning om, at vedligeholdelsespligten for de nye vinduer følger af vedtægternes § 10, hvortil der henvises.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen ved fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Justina Thorning Clark
- Uffe Gade Hansen og Annemette Lomholt Pedersen
- Rie Græsborg
- Silvia D’Ippolito
- Malene Bøgehus Rasmussen ved fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Annette Mainz
- Thomas Avlund ved fuldmagt til Annette Mainz
- Lene Gade Hansen
- Peter Ziolo
- Hanne Wikmann ved fuldmagt til Rie Græsborg
- Jan Ravat
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen
- Susanne Lorentzen ved fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Janne Thorning ved fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Nikolas K. Nietzsche-Tollet
- Anja Karottki ved fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Nicolas Busch ved fuldmagt til Annette Mainz

\* \* \* \* \*

**Ad 1 - Valg af dirigent**

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard, bød velkommen til den ekstraordinære generalforsamling og bemærkede, at der skulle vælges en dirigent til at varetage såvel dirigent - som referentrollen.

Som dirigent og referent valgtes administrator uden modkandidater, og dirigenten takkede for valget.

Herefter konstaterede dirigenten, at den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt efter ønske fra bestyrelsen med hjemmel i foreningens vedtægter § 24, stk. 2. Endvidere bemærkede dirigenten, at indkaldelsesvarslet i medfør af foreningens vedtægter § 25 ved ekstraordinær generalforsamling var mindst 8 dage, hvilket indkaldelsesvarsel var overholdt, idet indkaldelsen var fremsendt til samtlige medlemmer af A/B Søblik 14. november 2013. Videre bemærkede dirigenten, at indkaldelsen til generalforsamlingen indeholdte den fornødne dagsorden, der kom til behandling i løbet af aftenen.

Dirigenten registrerede, hvem der var fremmødt på generalforsamlingen og konstaterede, at ud af foreningens 24 medlemmer var der mødt eller repræsenteret 19 andelshavere, heraf 8 ved fuldmagter på generalforsamlingen.

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

## **Ad 2 – Forelæggelse af altanprojekt, herunder beslutning om eventuel vedtagelse af altanprojekt for ejendommen**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var fremsat forslag om et altanprojekt, og der var redegjort for altanprojektet i en række bilag – bilag 1 til bilag 7 – vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen, hvorfor dirigenten gik ud fra, at indholdet af disse bilag var kendt for de på generalforsamlingen fremmødte andelshavere. Desuden blev der under generalforsamlingen udleveret en fotokopi i farver som et eksempel på, hvordan altaner vil komme til at se ud på facaden (denne fotokopi er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat).

Dirigenten bemærkede, at han gik ud fra, at altanudvalget ville redegøre for altanprojektet, hvorefter Annette Mainz tog ordet og oplyste, at altanudvalget foruden hende selv havde bestået af Silvia D'Ippolito, Kasper Grove-Rasmussen og Rie Græsborg.

Annette Mainz oplyste bl.a., at altanudvalget har arbejdet seriøst på altanprojektet siden foråret 2013. Altanudvalget har modtaget tilbud fra 3 firmaer og har valgt at gå videre med "Min Altan". Årsagen til dette var, at "Min Altan" var konkurrencedygtig på prisen, "Min Altan" havde den pæneste model altan, og den rådgivning, altanudvalget havde fået, havde været den mest troværdige.

Annette Mainz oplyste, at "Min Altan" på generalforsamlingen var repræsenteret af Lars, der blev budt velkommen.

Videre bemærkede Annette Mainz, at altanprojektet ikke kommer til at koste A/B Søblik noget, idet dette er den enkelte andelshaver, der ønsker en altan opsat, der skal bekoste samtlige udgifter herved.

Videre oplyste Annette Mainz, at der selvfølgelig er forskel på, hvad den enkelte altan koster, såfremt der samlet indkøbes 5 eller 10 altaner.

Herefter blev bilagene vedlagt indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling gennemgået i hovedtræk, hvorefter generalforsamlingen havde mulighed for at stille spørgsmål og/eller kommentere altanprojektet.

En andelshaver forespurgte, om der i projektet var indarbejdet udgifter til byggeleder, idet det efter hans opfattelse var meget nødvendigt, at der var en byggeleder med samt, at altanudvalget fik teknisk rådgivning i tilstrækkeligt omfang. Annette Mainz bemærkede, at dette ikke var indarbejdet i projektet samt i prisen for altanerne.

Der var en række tekniske spørgsmål til altanløsningen, der blev besvaret af Lars bl.a. om placering af altaner og af døre ud til altanerne. Lars bemærkede bl.a., at der er større arbejde forbundet med montering af altanerne ved de øverste lejligheder, især ved kvisten, idet facademuren deroppe ikke er tilstrækkelig dimensioneret til at kunne holde på en altan, hvorfor der skal foretages ret store arbejder ind i ejendommens konstruktioner for at sikre, at altanerne bliver fæstnet på ordentlig måde.

Videre oplyste Lars, at fra projektet startes op må det forventes, at der går 7 – 10 måneder, førend projektet er fuldstændig afsluttet og altanerne monteret.

En andelshaver forespurgte, om der var krav om, at altanerne skulle placeres i lodret linje. Dertil bemærkede Lars, at det var der ikke, men at dette naturligvis skulle godkendes af

Københavns Kommune. Dirigenten forespurgte Lars, om Københavns Kommune havde fået en mere liberal indstilling til placeringen af altaner, hvilket Lars bekræftede.

Endelig bemærkede Annette Mainz, at der ikke i altanprojektet og i økonomien herfor var medregnet fradrag for håndværkerudgifter, som udgør 15.000 kr. pr. voksen i husstanden. Efter Lars' opfattelse ville der kunne opnås et fradrag for håndværkerudgifter på ca. 10.000 kr. pr. altan.

En andelshaver forespurgte, hvad baggrunden var for, at man ikke havde fremsat et samlet forslag til montering af altaner til samtlige lejligheder, og således at projektet gennemføres af A/B Søblik, herunder at udgifterne afholdes af A/B Søblik ved låneoptagelse og en boligafgiftsforhøjelse til følge. Dertil bemærkede Justina Thorning Clark, at det var bestyrelsens opfattelse, at et sådant projekt ikke kunne gennemføres, herunder at der ikke i øjeblikket var økonomi til at belaste foreningen med ny låneoptagelse og større boligafgift, idet der ellers efter hendes opfattelse var andre ting, der skulle udføres på ejendommen, forinden et eventuelt altanprojekt samlet set for A/B Søblik kunne fremsættes til beslutning på en generalforsamling.

En andelshaver forespurgte, hvem der skal afholde udgiften, for det tilfælde der skal flyttes en radiator i en lejlighed, for at der kan opnås adgang til altanen. Dertil bemærkede dirigenten, at en sådan udgift er andelshaverens egen udgift.

Herefter var der ikke yderligere spørgsmål og/eller bemærkninger til selve altanprojektet.

Dirigenten samlede op på dagsordenens pkt. 2 og bemærkede, at det, der skulle til behandling og afstemning på generalforsamlingen var, at generalforsamlingen principielt skulle tage stilling til, om det kunne tillades en eller flere af foreningens medlemmer at indgå aftale med "Min Altan" eller et andet altanfirma om opsætning af en altan ud fra den pågældende andelshavers andelslejlighed, og således at udgifterne forbundet med dette ene og alene afholdes af den pågældende andelshaver, således at foreningen ingen udgifter får desangående.

Derefter bemærkede dirigenten, at der under dagsordens pkt. 3 var fremsat forslag om placering af vedligeholdelsespligten på altanerne, og dirigenten traf beslutning om, at dette punkt skulle drøftes, forinden forslaget om altanprojekt blev sat til afstemning. Endvidere bemærkede dirigenten, at de to forslag hang meget sammen, og det var dirigentens opfattelse på baggrund af tilbagemeldinger, dirigenten havde modtaget, at det var en væsentlig forudsætning for flere af andelshavernes side, at der i forbindelse med beslutning om altanpro-

jekt samtidig blev truffet afgørelse om vedligeholdelsespligten på altanerne, hvorfor dirigenten bemærkede, at dagsordenens pkt. 3 nu ville blive behandlet.

**Ad 3 – Beslutning om placering af vedligeholdelsespligten på altanerne herunder om**

a)

**vedligeholdelsespligten skal påhvile foreningen med følgende vedtægts- ændring/tilføjelse under vedtægternes § 10 som konsekvens:**

*”Andelsboligforeningen er forpligtet til at foretage vedligeholdelse af de i foreningens ejendom opsatte altaner. Andelsboligforeningen er dog ikke forpligtet til at foretage udskiftning af altanerne.”*

eller

b)

**vedligeholdelsespligten skal påhvile de enkelte andelshavere, der vælger at få opsat altan med følgende vedtægts- ændring/tilføjelse under vedtægternes § 10 som konsekvens:**

*”En andelshaver, der har fået opsat altan, har desuden pligt til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse af denne altan.”*

Dirigenten bemærkede, at altanudvalget ikke havde haft lejlighed til at tage stilling til, hvor vedligeholdelsespligten skulle placeres forinden udsendelsen af indkaldelsen til den ekstraordinære generalforsamling, hvilket var baggrunden for, at der var medtaget 2 forskellige forslag.

Dirigenten forespurgte altanudvalget, om altanudvalget havde truffet en afgørelse desangående, hvortil Annette Mainz bemærkede, at efter altanudvalgets opfattelse vil det være mest rimeligt og retfærdigt, om vedligeholdelsespligten på altanerne placeres på de andelshavere, der vælger at få opsat en altan.

På forespørgsel oplyste Lars fra ”Min Altan”, at levetiden på altanens stålkonstruktion er 100 – 130 år, mens vedligeholdelse af altanens trædele skal ske ca. hver 20 år. På dirigentens forespørgsel oplyste Lars, at udskiftning af altanens træ i dagens priser koster 6 – 8.000 kr. for et trægulv med tillæg af moms. På forespørgsel oplyste Lars endvidere, at der

ikke er tale om teaktræ, da dette er fredet, men der er tale om træ, der kommer så tæt på teaktræ som overhovedet muligt.

En andelshaver forespurgte, hvem der havde vedligeholdelsespligten for den altandør, der blev sat i ejendommen i stedet for et vindue. Dertil bemærkede dirigenten, at sådan som forslaget var præsenteret ved generalforsamlingen ville vedligeholdelsesudgiften på altandøren være omfattet af A/B Søbliks vedligeholdelse af klimaskærmen.

Derefter satte dirigenten forslaget under dagsordens pkt. 3 til afstemning og bemærkede, at andelshaverne enten kunne stemme på a (vedligeholdelsespligten påhviler foreningen) eller b (vedligeholdelsespligten påhviler de enkelte andelshavere). Ved opråb konstaterede dirigenten, at 18 stemte for, at vedligeholdelsespligten skulle påhvile de enkelte andelshavere, der vælger at få opsat altan, mens 1 stemte for at vedligeholdelsespligten skulle påhvile foreningen.

Dirigenten kunne derfor konstatere, at under forudsætning af, at altanprojektet under dagsordenens pkt. 2 blev vedtaget var det endeligt vedtaget, at vedligeholdelsespligten skal påhvile de enkelte andelshavere, der vælger at få opsat altan, og supplerende bemærkede dirigenten, at som konsekvens af dette vil der ske en tilføjelse til foreningens vedtægters § 10 med følgende ordlyd

”en andelshaver, der har fået opsat altan, har desuden pligt til at foretage al vedligeholdelse og fornyelse af denne altan”

Dirigenten bemærkede, at vedtægtsændringen vil blive indarbejdet i foreningens vedtægter og et nyt sæt vedtægter vil blive udsendt til foreningens medlemmer samtidig med generalforsamlingsreferatet ad den ekstraordinære generalforsamling.

#### **Ad fortsættelse af dagsordenens pkt. 2 om beslutning af altanprojektet**

Derefter satte dirigenten altanprojektet til afstemning og bemærkede, at der efter dirigentens opfattelse er tale om et forslag om væsentlig forandring af foreningens ejendom, hvorfor der gælder særlige afstemningsregler efter vedtægternes § 26, stk. 2, hvorefter forslag om væsentlig forandring af foreningens ejendom kun kan vedtages på en generalforsamling, hvor mindst 2/3 af medlemmerne er til stede og med mindst 2/3 flertal. I den forbindelse bemærkede dirigenten, at forholdet var det, at mindst 2/3 af foreningens medlemmer var til stede med den konsekvens, at for det tilfælde 2/3 af de på generalforsamlingen repræsenterede

andelshavere stemte for altanprojektet, ville dette være endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling.

Ved opråb konstaterede dirigenten, at 13 stemte for altanprojektet, 4 stemte imod og 2 undlod at stemme.

Dirigenten bemærkede, at mindst 2/3's flertal ud af 19 repræsenterede andelshavere på generalforsamlingen udgjorde 13, og derfor kunne dirigenten konstatere og konkludere, at altanprojektet var endeligt vedtaget med tilstrækkeligt flertal (mindst 2/3 flertal), hvorfor altanudvalget kunne komme videre med altanprojektet.

**Ad 4 -Forslag vedrørende isætning af vinduer i endevæggen i "Baghuset" og således, at udgiften til isætning af vinduerne afholdes af de enkelte andelshavere, der ønsker vindue isat. Der henvises i øvrigt til vedlagte bilag 3. Samtidig træffes beslutning om, at vedligeholdelsespligten for de nye vinduer følger af vedtægternes § 10, hvortil der henvises.**

Dirigenten bemærkede, at også dette forslag krævede 2/3 flertal efter vedtægternes § 26, stk. 2 for at blive endeligt vedtaget på denne ekstraordinære generalforsamling.

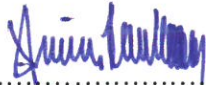
Justina Thorning Clark bemærkede, at efter hendes opfattelse forelå der en rapport, hvorefter gavlen ikke kunne inddrages og dette indebar efter hendes opfattelse, at det var udelukket at få tilladelse til at isætte vinduer i gavlen.

Forslaget blev ganske kort drøftet og derefter sat til afstemning af dirigenten, der kunne konstatere, at 7 stemte for forslaget, 5 undlod at stemme mens 4 stemte imod. Da forslaget ikke opnåede mindst 2/3 flertal på den ekstraordinære generalforsamling, var forslaget bortfaldet.

\* \* \* \* \*

Da der herefter ikke var yderligere, der ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.30, og dirigenten takkede for god ro og orden.

Som dirigent



.....  
Henrik Amand Holtegaard

Referatet er godkendt af bestyrelsen