



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 16. april 2012 kl. 17.00 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 30. marts 2012 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2011, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - A. Bestyrelsen stiller forslag om, at foreningens 3 kontantlån med Nykredit med oprindelige hovedstole store 1.008.000 kr., 4.027.000 kr. henholdsvis 834.000 kr. lægges om til nyt realkreditlån med henblik på at opnå en besparelse på den årlige prioritetsydelse, og således at det overlades til generalforsamlingen at træffe beslutning om, hvilken ny type lån, der skal optages – det vil sige fastforrentet lån eller lån med variabel rente og/eller lån med en løbetid på 20 eller 30 år. Bestyrelsen har indhentet vejledende beregninger fra Nykredit, der vedlægges som følger:

A.1

Vejledende beregning vedrørende låneomlægning til nyt kontantlån med en rente på 3,5 % p.a. med en løbetid på 30 år.

A.2

Vejledende beregning vedrørende låneomlægning til nyt kontantlån med en rente på 3 % p.a. med en løbetid på 20 år.

A.3

Vejledende beregning vedrørende låneomlægning til rentetilpasningslån F1-kontantlån med en rente på 0,91 % p.a. med en løbetid på 20 år.

A.4

Vejledende beregning vedrørende låneomlægning til rentetilpasningslån F3-kontantlån med en rente på 1,19 % p.a. med en løbetid på 20 år.

A.5

Vejledende beregning vedrørende låneomlægning til rentetilpasningslån F5-kontantlån med en rente på 1,79 % p.a. med en løbetid på 20 år.

Ovennævnte vejledende beregninger af låneomlægning vil være genstand for gennemgang og drøftelse på generalforsamlingen, ligesom de vejledende beregninger af låneomlægning vil danne grundlag for generalforsamlingens beslutning om, hvilken type lån, låneomlægningen skal gennemføres med. Det bemærkes, at den anførte rente i vedlagte beregninger af låneomlægning er udtryk for den rente, der var gældende på tidspunktet for den vejledende beregnings foretagelse. Renten er ændret siden.

6. Valg af bestyrelse.
7. Valg af formand for bestyrelsen.
8. Valg af bestyrelsessuppleanter.
9. Valg af administrator.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Mødt fra administrationen var:

- Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard
- Advokatfuldmægtig Maria Poppelhøj Nielsen

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Justina Thorning Clark
- Uffe Gade Hansen
- Rie Græsborg
- Sissel Fuglsang-Schmidt
- Annette Mainz
- Lene Gade Hansen
- Jan Ravat (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Susanne Calundan
- Janne Thorning (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Susanne Lorentzen (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Anja Karotki
- Lasse Holst-Fuglsang
- Morten Mosgaard

* * * * *

Ad 1 - Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til ordinær generalforsamling 2012 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget.

Dirigenten indledte med at gøre opmærksom på, at der desværre var et problem, idet årsrapporten 2011 og budgettet 2012 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var eftersendt og dermed var årsrapport og budget ikke fremsendt rettidigt. Det var derfor ikke muligt at behandle dagsordenens pkt. 3 og 4 på generalforsamlingen. Dirigenten forklarede, at det ville være nødvendigt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling til behandling af de 2 punkter, samt at han ville sørge for, at der blev indkaldt hertil så hurtigt som muligt.

Herefter konstaterede dirigenten, at det af vedtægternes § 24 fremgår, at den ordinære 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 30. marts 2012, 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 konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret 12 andelshavere ud af foreningens 24 medlemmer, hvorfor generalforsamlingen var beslutningsdygtig efter vedtægternes § 26, idet mindst 1/3 af foreningens medlemmer var til stede på generalforsamlingen.

Dirigenten erklærede herefter generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig – bortset for så vidt angik dagsordenens pkt. 3 og 4 - men forespurgte for god ordens skyld, om der var nogen af de fremmødte, der havde indvendinger herimod, hvilket ikke var tilfældet.

Ad 2 – Bestyrelsens beretning.

Herefter overlod dirigenten ordet til formand Justina Thorning Clark, der afgav beretning på bestyrelsens vegne, hvilken beretning er vedhæftet nærværende generalforsamlingsreferat som bilag.

Efter afgivelsen af beretningen tilkendegav dirigenten, at der var mulighed for at stille spørgsmål og kommentere bestyrelsens beretning.

Der var enkelte spørgsmål til bestyrelsens beretning, hvilke blev besvaret af Justina Thorning Clark.

Der var herefter ikke yderligere spørgsmål og kommentarer, og dirigenten tog dette som udtryk for, at bestyrelsens beretning var godkendt, hvilket der ikke fremkom indsigelser imod.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2011, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at dette punkt ikke kunne behandles, og derfor udgik.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2012 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at dette punkt ikke kunne behandles, og derfor udgik.

Ad 5 – Forslag

Forslag A

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen i indkaldelsen af 30. marts 2012 havde fremsat forslag om omlægning af foreningens 3 kontantlån til et nyt realkreditlån. Der var i den forbindelse indhentet 5 tilbud på låneomlægningen, der alle var vedlagt indkaldelsen til generalforsamling som bilag og benævnt A1-A5. Dirigenten gennemgik herefter lånetilbuddene og bemærkede i den forbindelse, at A1 og A2 var fastforrentede lån, mens A3-A5 var lån med variabel rente i henholdsvis 1, 3 eller 5 år, samt at det herefter var op til generalforsamlingen først at tage stilling til, om man ønskede at omlægge til et lån med variabel eller fast rente, og herefter hvilken variant af de to typer lån (30-årigt, 20-årigt eller F1, F3, F5).

Der var herefter en længere drøftelse af fordele og ulemper ved fastforrentede lån henholdsvis lån med variabel rente, og der fremkom mange forskellige synspunkter blandt de fremmødte på generalforsamlingen.

Dirigenten bemærkede, at uanset hvilket lånetilbud man valgte, ville det betyde en besparelse for foreningen. En andelshaver forespurgte i den forbindelse, om boligafgiften ville forblive uændret, hvortil dirigenten bemærkede, at der ikke fra bestyrelsens side var lagt op til, at der skulle ske ændringer i boligafgiften. Den besparelse, der ville opnås ved omlægningen kunne bruges på to måder – enten til at sænke boligafgiften, eller til finansiering af vedligeholdelse og eventuelt noget opsparing for foreningen. En andelshaver supplerede, at henset til at foreningens økonomi gennem en længere tid har været "lidt stram" ville udsigten til lidt luft i budgettet være rar, således at man på sigt kan få foretaget nogle forbedringer på ejendommen.

Drøftelserne omkring fordele og ulemper ved de forskellige lånetyper fortsatte og dirigenten bemærkede, at det i sidste ende var et temperamentsspørgsmål, herunder et spørgsmål om, hvor langt tid ud i fremtiden man ønsker at kende sin ydelse. En andelshaver forespurgte dirigenten, hvad han ville råde foreningen til og dirigenten svarede, at det var et meget subjektivt spørgsmål, men at han som administrator så en del andelsboligforeninger, der valgte at optage flexlån. Dirigenten fortsatte, at en anden andelsboligforening i hans administration netop havde omlagt deres lån til et F5 lån, hvilket havde givet den pågældende forening en stor besparelse. Omvendt anbefaler flere realkreditinstitutter, at man vælger et 3,5% fastforrentet lån, fordi det er en så historisk lav rente.

Da der herefter ikke fremkom nye synspunkter under drøftelserne satte dirigenten spørgsmålet om, hvorvidt der skal omlægges til fastforrentet lån eller lån med variabel rente til afstemning, og kunne konstatere, at 5 andelshavere stemte for at omlægge til et fastforrentet lån, 7 andelshaver (heraf 3 fuldmagter) stemte for at omlægge til lån med variabel rente, mens 1 andelshaver undlod at stemme. Dirigenten konstaterede således, at generalforsamlingen havde truffet beslutning om at omlægge en del af sine eksisterende lån til et lån med variabel rente.

Dirigenten bemærkede, at generalforsamlingen herefter skulle tage stilling til, om der skulle omlægges til et F1, F3 eller et F5-lån. Flere af de fremmødte gav udtryk for, at det var en stor beslutning at tage på andres vegne, og dirigenten foreslog derfor, at man gik videre med de øvrige punkter på dagsordenen, for derefter at vende tilbage til spørgsmålet om, hvorvidt der skulle optages et F1, F3 eller F5-lån. Der var blandt generalforsamlingen enighed om denne fremgangsmåde.

Ad 5 – Forslag, forsat

Dirigenten oplyste at det nu var tid til at vende tilbage til spørgsmålet om, hvorvidt der skulle optages F1, F3 eller F5-lån. Dirigenten gjorde endvidere opmærksom på, at alle 3 lånetilbud (A3-A5) var med en reduceret løbetid fra 24 år til 20 år.

Justina Thorning Clark bemærkede, at man i bestyrelsen var nogenlunde enige om, at et F1-lån ikke var interessant, men at et F3-lån umiddelbart forekom mest tiltalende. En andelshaver tilkendegav sin støtte til et F3-lån og bemærkede i den forbindelse, at det umiddelbart måtte anses for at være urealistisk, at renten ville stige så meget de næste 3 år, at man ville komme op over det nuværende renteniveau, når der til den tid vil skulle omlægges igen.

Herefter satte dirigenten spørgsmålet om, hvorvidt der skal optages F1, F3 eller F5-lån til afstemning og kunne konstatere, at 1 andelshaver stemte for F1-lån, 9 andelshavere stemte for F3-lån, ingen andelshavere stemte for F5-lån, mens 3 andelshavere undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede derfor, at der på generalforsamlingen var truffet beslutning om at konvertere foreningens nuværende lån til et F3-lån.

Forslag B

Justina Thorning Clark oplyste, at der var fremkommet et forslag fra Peter Troelstrup og Helle Sørensen vedrørende nedlægning af blomsterbedet i den lille gård. Forslaget vedlægges nærværende generalforsamlingsreferat som bilag.

Der var herefter en kort drøftelse af forslaget og Justina Thorning Clark bemærkede, at forslaget efter hendes opfattelse blot burde være blevet fremsendt til bestyrelsen, da de lå inden for den almindelige drift af foreningen. En andelshaver forespurgte, om det var noget, der kunne ordnes på en arbejdsdag, hvilket Justina Thorning Clark svarede nej til og fortsatte, at det umiddelbart var vanskeligt at overskue, hvad det ville komme til at koste at få nedlagt bedet.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere et overvældende flertal imod forslaget, hvorfor dette ikke blev vedtaget. Det blev tilkendegivet, at den overvejende årsag til de mange stemmer imod forslaget var det manglende overblik over omkostninger herved.

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at Justina Thorning Clark, Sissel Fuglsang- Smidt, Jan Ravat og Lasse Holst-Fuglsang var på valg, samt at alle bestyrelsesmedlemmer var villige til genvalg.

Den siddende bestyrelse blev således genvalgt uden modkandidater for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede bestyrelsesmedlemmerne med valget.

Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med valget.

Ad 8 – Valg af bestyrelsessuppleanter.

Som bestyrelsessuppleant blev valgt Anja Karotki.

Ad 9 – Valg af administrator.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard blev genvalgt uden modkandidater og takkede for valget.

Ad 10 – Valg af revisor

Gyrn Lops Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S blev genvalgt uden modkandidater.

Ad 11 – Eventuelt

Dirigenten bemærkede, at man nu var nået til dagsordenens sidste punkt, samt ordet var her var frit.

En andelshaver ville gerne have undersøgt muligheden for etablering af altaner, og foreslog i den forbindelse, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, der kunne se på dette spørgsmål. Flere andelshavere udtrykte deres støtte hertil og en andelshaver forespurgte, om det ville være muligt at placere altanerne anderledes end det tidligere har været foreslået, hvilket spørgsmål Justina Thorning Clark besvarede benægtende.

Dirigenten forespurgte herefter, hvem der var villige til at deltage i et altanudvalg, og Annette Mainz og Sissel Fuglsang-Schmidt meddelte, at de gerne stillede op. Dirigenten bemærkede videre, at etablering af altaner ville kræve en vedtægtsændring.

Sissel Fuglsang-Schmidt oplyste, at man i bestyrelsen var enige om, at Justina Thorning Clark skulle honoreres mere for det store stykke arbejde hun gør som formand. Der var blandt de fremmødte på generalforsamlingen enighed herom.

Justina Thorning Clark forespurgte, om der var nogen, der var villig til at være med i gårdlauget, og oplyste i den forbindelse at der ville være tale om 4 møder årligt, hvor man drøfter vedligeholdelse af gården, indkøb af nye møbler etc..

Anja Karrotki meddelte, at hun gerne stillede op.

* * * * *

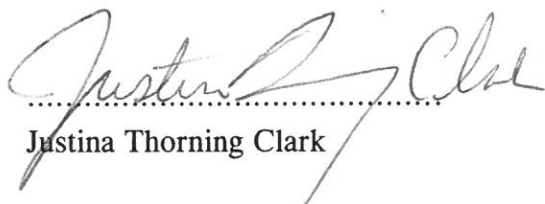
Da der herefter ikke var yderligere, der ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 18.40 og takkede for god ro og orden.

Som dirigent



.....
Henrik Amand Holtegaard

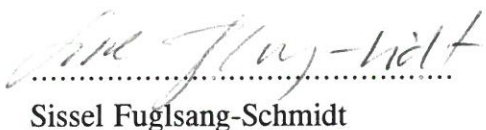
I bestyrelsen:



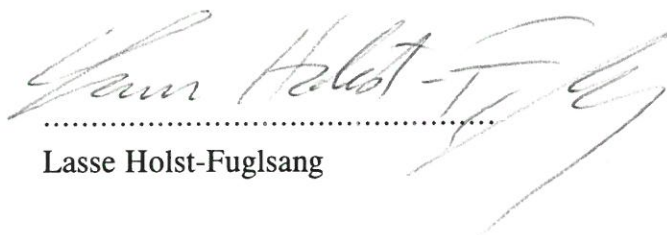
.....
Justina Thorning Clark



.....
Jan Ravat



.....
Sissel Fuglsang-Schmidt



.....
Lasse Holst-Fuglsang

Bestyrelsens beretningen 2011

I 2011 var der en intern rokade af lejligheder som endte i salget af nr. 7A, 5.tv. til Morten Mosgaard. Som nogen måske har set sælger Morten lejligheden igen så vi skal sige både velkommen og farvel til Morten.

Den store begivenhed i år har været følgerne af skybruddet i juli. Vi måtte have en ny vaskemaskine for den gamle var ikke værd at redde. Rent økonomisk ville det koste omtrent det samme at reparere den som at købe en ny og da den var mindst ca. 15 år gammel, kunne det ikke betale sig. Heldigvis havde vi lige fået en ny tørretumbler og dens reparationer blev dækket af garantien. Vi fik også afprøvet vores nye VVS'er da de rykkede hurtigt ud og fik tømt kælderen da det viste sig at forsikringen ikke vidste hvornår de ville kunne komme. Det var godt, at vi gjorde det for flere ejendomme ventede i månedsvis for at få deres kældere tømt for vand og rengjort af forsikringen. Vi fik at vide at vores udgifter ville blive dækket så vi satte VVS i gang og fik rengøringsfirmaet til at gøre de udsatte steder rene og tørre. Efter de var her havde kælderen aldrig set renere ud!

Vi har haft nogle mindre projekter i gang også: 1. Udskiftning af glasoverhængene med træ fordi de gik i stykker hvert år 2. Rensning af risten ude i gården som det er vores ansvar at vedligeholde, 3. Udbedring af soklen og de steder på facaden som er smuldret, hvilket stadig er dækket af garantien fra byggeprojektet, 4. Vi er her i 2012 gået i gang med reparation af lysinstallationerne i kælderen, gangene og gården. De er ikke færdige endnu men man kan se, at noget af arbejdet er udført. En af deres opgaver bliver også at sætte en timer på lyset i vaskekælderen. Den bliver sat på 15-20 minutter som burde give alle tid nok til at ordne det de skal ellers må man tænde det igen. Grunden til at den skal tidsindstilles er, at rigtig mange glemmer dagligt at slukke lyset når de forlader lokalet og det er spild af penge.

Bestyrelsen har udarbejdet en ny håndværkerkontakt plan. Vi fordeler arbejdsområderne mellem bestyrelsens medlemmer så hele ansvaret ikke hviler på en eller to personer. I den forbindelse vil vi også bede alle om at henvende sig til bestyrelsen via e-mail eller sedler i postkassen eller brevsprækken så vi bedre kan huske hvilke opgaver der er og vi ikke bliver forstyrret af de mange personlige henvendelser der til tider er. Alle får udleveret en liste med hvem der har, hvilket område og hvordan de kan kontaktes så snart vi ved hvem der er i bestyrelsen i år.

Naboens byggeprojekt har tæret lidt på vores goodwill, fordi de ikke har bedt om skriftlig tilladelse til at bruge vores port så de kan holdes til ansvar for evt. skader. Det er derfor ikke ok at lukke op for deres håndværker der ringer på i 7A. De har fundet svamp i ejendommen og det er derfor de stadig har et skur stående, som de i øvrigt heller ikke har fået tilladelse til fra gårdlauget.

Der skal findes en repræsentant til gårdlauget. Det kan være en fra bestyrelsen, men hvis nogen har lyst er de meget velkomne til at melde sig. De holder en generalforsamling om året og ca. 4 møder hvert år så der er ikke så meget arbejde i det, men de har brug for nye kræfter.

Visioner for 2012: I år bliver A/B Søblik 25 år og vi burde fejre det med en lille "fest". Skal bestyrelsen stå for planlægning eller skal vi lave et udvalg? Vi skal have en arbejdsdag, hvor vi bl.a. får ryddet op i kældergangene og bagtrapperne. Der vil være opgaver til alle så også dem der ikke er i stand til at tage de store fysiske opgaver kan deltage. Vi skal blive ved med at gennemgå vores udgifter for mulige besparelsesområder og se nærmere på kældervinduernes tilstand og evt. reparationer og maling og vi drømmer stadig om at få malet hovedtrapperne i begge opgange når der bliver råd til det.