



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 30. april 2013 kl. 16.30 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 12. april 2013 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2012, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
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

- Helle Sørensen (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Uffe Gade Hansen
- Rie Græsborg (ved fuldmagt til Uffe Gade Hansen)
- Silvia D'Ippolito
- Malene Bøgehus Rasmussen
- Annette Mainz
- Lene Gade Hansen (ved fuldmagt til Uffe Gade Hansen)
- Hanne Wikmann (ved fuldmagt Susanne Calundan)
- Jette Fergo (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Jan Ravat
- Susanne Calundan
- Kasper Grove-Rasmussen
- Janne Thorning (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Susanne Lorentzen (ved fuldmagt til Justina Thorning Clark)
- Christina Møller Poulsen & Nikolas K. Nitzche-Tollet

Ad 1 - Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen til ordinær generalforsamling 2013 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator som dirigent uden modkandidater. Dirigenten takkede for valget.

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 lige akkurat var opfyldt. Dirigenten bemærkede videre, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var fremsendt til foreningens medlemmer 12. april 2013, 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 årsrapporten 2012 og budgettet 2013 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var overbragt ved brev af 22. april 2013.

Dirigenten konstaterede, at der var mødt eller repræsenteret 16 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, men forespurgte for god ordens skyld, om der var 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 1.

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 2012, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at årsrapporten var overbragt til foreningens medlemmer ved brev af 22. april 2013, og derefter gennemgik dirigenten årsrapporten i hovedtræk og bemærkede i den forbindelse, at

- revisor har afgivet blank revisionspåtegning,
- de samlede ordinære indtægter har udgjort 1.346.569 kr.,
- i samme periode har de ordinære udgifter udgjort 637.871 kr.,
- årets ordinære resultat før finansielle poster har udgjort et overskud på 708.698 kr.,
- det samlede resultat efter afdrag på prioritetsgælden og hensættelser har udgjort et underskud på -231.809 kr.,
- ejendommens offentlige vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør 23,8 mio. kr.,
- ejendommens handelsværdi pr. 31. december 2012 ifølge valuarvurdering udgør 29,6 mio. kr.,
- foreningens egenkapital udgør 21.002.538 kr., og
- andelskronen, såfremt ejendommen værdiansættes i henhold til valuarvurderingen kan fastsættes til 9.521,73, hvilket bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse.

Efter gennemgang af årsrapporten tilkendegav dirigenten, at der var mulighed for at stille spørgsmål eller kommentere årsrapporten.

Dirigenten bemærkede, at årets resultat med et underskud på -231.809 kr. primært skyldtes, at foreningen havde lidt et kurstab i forbindelse med omlægning af lån (se årsrapportens note 11), ligesom der ikke havde været budgetteret med bestyrelshonorar.

Der var ganske få spørgsmål til årsrapporten, der blev besvaret af Justina Thorning Clark samt dirigenten.

Da der ikke var yderligere spørgsmål og/eller kommentarer til årsrapporten, tog dirigenten dette som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte årsrapporten, herunder at andelskronen som forslået af bestyrelsen fastsættes til 9.521,73, ligesom årets resultat overføres til næste regnskabsår. Der var ingen af de fremmødte, der gjorde indsigelse imod dette.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013 til godkendelse samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2013 fremgik af årsrapporten 2012 side 28-29, men at bestyrelsen havde nogle enkelte korrektioner, som ønskedes foretaget, herunder at

- det medtagne ”bestyrelshonorar” på 46.000 kr. nedsættes til 23.000 kr.,
- den medtagne udgift til ”blomster og gaver” nedsættes til 1.000 kr., og
- der medtages en udgift til medlemskab af ABF med 3.500 kr..

Herefter budgetteres med indtægter for 1.338.700 kr., udgifter før finansielle poster med 648.000 kr., hvilket giver et ordinært resultat på 690.700 kr.. Med fradrag af finansielle poster samt afdrag på prioritetsgælden, vil det budgetterede resultatet for 2013 udgøre et underskud på -55.700 kr..

Der var alene ganske få spørgsmål til budgettet, der blev besvaret af Justina Thorning Clark samt dirigenten.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt, ligesom der blev truffet beslutning om, at boligafgiften ikke skulle stige.

Ad 5 – Forslag.

Dirigenten oplyste, at der ham bekendt var fremkommet 2 forslag, herunder 1 forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens husordensregler, og et fra Annette Mainz og Michael Torp Rasmussen vedrørende opsætning af altaner. Dirigenten bemærkede videre, at begge forslag var omdelt foreningens medlemmer forud for generalforsamlingens afholdelse, ligesom der var opsat opslag i opgangene, således at begge forslag var fremkommet rettidigt.

Forslag 1 - Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring af foreningens husordensregler.

Herefter overlod dirigenten ordet til Justina Thorning Clark, der kort motiverede bestyrelsens forslag og forklarede, at baggrunden for forslaget var, at husordenens nuværende formulering var "forældet", ligesom der var behov for nogle tilføjelser.

Dirigenten bemærkede, at forslaget ville blive behandlet således, at hvert punkt/nr. ville blive sat til afstemning enkeltvis.

Punkt 1 - Arbejdsopgaver

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 2 - Arbejdsweekender

Justina Thorning Clark foreslog på bestyrelsen vegne en ændring til det fremsatte forslag, hvorefter punktet formuleres som følger:

"Arbejdsdage

Andelshaverne er forpligtede til at deltage i årlige arbejdsdage, hvor vi kaster os ud i større reparations-/vedligeholdelsesopgaver. Alternativt, hvis man ikke kan deltage, kan man i stedet påtage sig en praktisk opgave på et andet tidspunkt eller betale 500 kr.."

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 3 – Dryppende vandhaner

Justina Thorning Clark forklarede kort, at der ikke er nogen vicevært, og at det er andelshavernes eget ansvar.

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 4 – Fred og fordragelighed

Justina Thorning Clark forklarede kort, at der i stigende grad var behov for en opstramning på dette punkt.

Der var herefter en kort drøftelse af forslaget formulerings, herunder om formuleringen var lige ”skrap nok”. Dirigenten supplerede, at reglerne var udtryk for et ganske sædvanligt husordensreglement.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere, at ingen stemte imod, hvorfor forslaget var vedtaget.

Punkt 5 - Fremleje

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 6 – Glasskader

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 7 - Husdyr

En andelshaver ønskede at vide, hvorfor det skulle være tilladt med små hunde, og Justina Thorning Clark forklarede, at dette var begrundet i et ønske fra flere beboere.

Der var herefter en kort drøftelse af forslaget samt hensigtsmæssigheden heraf, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne konstatere, at alene 3 andelshavere stemte for, hvorfor forslaget ikke var vedtaget.

Punkt 8 – Huslejerestancer

Justina Thorning Clark fremsatte et ændringsforslag, hvorefter punktet formuleres som følger:

”Huslejerestancer

Huslejerne skal betales til tiden. Vi ser gerne, at medlemmerne bruger Betalingservice – det sikrer huslejer til tiden.

Hvis du mod forventning kommer til at overskride betalingsfristen, pålægges du et gebyr, der fastsættes af administrationen.”

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 9 – Navneskilte

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 10 – Skrammel og storskrald

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 11 – Vandskader

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 12 – Venteliste

Justina Thorning Clark fremsatte et ændringsforslag, hvorefter punktet formuleres som følger:

”Venteliste

Bestyrelsen bestyrer ventelisten. Der er en intern og en ekstern liste. Den interne, der gælder andelsbolighavere, har forsteret ved ledighed. Den eksterne liste er åben for tilmelding. Det koster 100 kr. at blive skrevet op, og derefter 25 kr. om året at blive stående.

Se i øvrigt foreningens vedtægter ad ventelister.”

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 13 – Vedligeholdelse af lejligheder

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 14 – Viceværterne

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 15 - Rygning

Justina Thorning Clark fremsatte et ændringsforslag, hvorefter punktet formuleres som følger:

"Rygning

Det er ikke tilladt at ryge på foreningens spidsloft, trapper, kældergange eller for åbne døre. Det er heller ikke tilladt at aske eller smide cigaretskodder ud af vinduerne. Vælger man at ryge udenfor, skal man vise hensyn til de øvrige beboere ved at holde afstand til ejendommen og eventuelle åbne vinduer."

Justina Thorning Clark bemærkede, at ændringsforslaget var begrundet i et forslag fra Hanne Wikkmann.

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 16 – Porttelefon

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Punkt 17 – Renholdelse

Der fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, hvorfor dirigenten tog dette som udtryk for, at forslaget var vedtaget.

Herefter bemærkede dirigenten, at man var nået igennem samtlige punkter på listen, og Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen ville sørge for at få opdateret den eksisterende husorden i overensstemmelse med det netop vedtagne.

Forslag 2 - Annette Mainz og Michael Torp Rasmussen fremsætter forslag om opsætning af altaner.

Dirigenten læste forslaget op for de fremmødte, og overlod herefter ordet til Annette Mainz med henblik på, at hun selv motiverede forslaget.

Annette Mainz forklarede, at man tidligere havde talt om opsætning af altaner, samt at hun på nuværende tidspunkt mente, at det var hensigtsmæssigt, at der blev taget stilling til, om der overhovedet skulle gives tilladelse til opsætning af altaner i foreningen, ligesom det også var vigtigt at få afklaret, hvordan økonomien omkring en eventuel altanopsætning skulle være.

Der var herefter en længere drøftelse af forslaget, og der var enighed om, at det på nuværende tidspunkt var vanskeligt at tage endelig stilling til forslaget, da der ikke var fremlagt nogle skitser eller tegninger over de påtænkte altaner.

Dirigenten bemærkede, at forslaget indebar en væsentlig ændring af fælles bestanddele, hvorfor det ville kræve kvalificeret flertal, førend forslaget kunne vedtages, hvilket var ensbetydende med, at 11 ud af de 16 fremmødte skulle stemme for forslaget.

Annette Mainz bemærkede, at hun godt kunne se problematikkerne, og at hun derfor ønskede at trække forslaget på nuværende tidspunkt.

Der var dog enighed om at sætte forslaget til "vejledende afstemning" for at se, hvad stemningen omkring opsætning af altaner var.

Herefter satte dirigenten forslaget til vejledende afstemning og kunne konstatere, at 9 af de fremmødte stemte for opsætning af altaner. Dirigenten bemærkede herefter, at såfremt det havde været en "rigtig" afstemning, ville forslaget ikke være blevet vedtaget.

Ad 6 – Valg af bestyrelse.

Dirigenten oplyste, at Justina Thorning Clark, Jan Ravat og Lasse Holst-Fuglsang var på valg, samt at alle undtagen Lasse Holst-Fuglsang var villige til genvalg. Derudover var Sissel Fuglsang-Smidt fraflyttet foreningen, og dermed udtrådt af bestyrelsen. Silvia D'Ippolito meddelte, at hun gerne stillede op.

Da der ikke var andre, der meddelte deres kandidatur konstaterede dirigenten, at Justina Thorning Clark, Jan Ravat og Silvia D'Ippolito blev valgt som bestyrelsesmedlemmer for en 1-årig periode, og dirigenten lykønskede med valget.

Ad 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Justina Thorning Clark oplyste, at Peter Ziolo havde meddelt, at han ønskede at stille op til posten som bestyrelsesformand. Dirigenten bemærkede, at man måtte gå ud fra, at Peter Ziolo havde trukket sit kandidatur, eftersom han ikke var mødt op til generalforsamlingen.

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

Ad 8 – Valg af bestyrelsessuppleanter.

Som bestyrelsessuppleanter blev valgt Susanne Calundan og Nikolas K. Nitzche-Tollet. Dirigenten lykønskede med valget.

Ad 9 – Valg af administrator.

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

Ad 10 – Valg af revisor

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen havde fremsat forslag om ny revisor, og overlod herefter ordet til Justina Thorning Clark, der kort motiverede bestyrelsens forslag, herunder forklarede, at man i bestyrelsen var utilfreds med, at den nuværende revisor flere gange havde haft svært ved at få regnskaberne færdige til tiden, ligesom samarbejdet i øvrigt var vanskeligt.

Rie Græsbrog, der var mødt ved fuldmagt, havde udtrykt bekymring for, at der valgtes en revisor, der havde et samarbejde med administrator på grund af risikoen for en "usund forbindelse". Dirigenten bemærkede, at der ikke var grund til bekymring overhovedet.

Da der herefter ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger tog dirigenten dette som udtryk for, at Revisionsfirmaet Grant Thornton var valgt som ny revisor. Der fremkom ingen protester herimod.

Ad 11 – Eventuelt.

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

Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen havde et enkelt forhold, som de ønskede at drøfte under dette punkt. I forbindelse med, at der blev indlagt kabel-tv i ejendommen blev det besluttet, at der ikke skulle ofres yderligere på fællesantennen. Nu har det imidlertid vist sig, at det er en utæthed ved fællesantennen, som er nødt til at blive udbedret. Der er indhentet to tilbud; et på en helt basal udbedring, hvor prisen lyder på 6.769 kr. eksklusiv moms og et, hvor der gives mulighed for Boxer-tv, hvor prisen lyder på 10.200 kr. eksklusiv moms. Bestyrelsen ønskede derfor generalforsamlingens stillingtagen til, hvilket tilbud man skulle vælge.

Der var herefter en kort drøftelse af spørgsmålet, herunder blev det forsøgt opgjort, hvor mange af foreningens medlemmer, der fortsat benytter fællesantennen, og man kom frem til, at ca. halvdelen af foreningens medlemmer fortsat benytter fællesantennen. Henset hertil lev det besluttet, at det forsøges at få lukket hullet, således at det nuværende system bibeholdes indtil det bryder sammen.

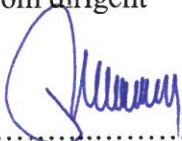
Silvia D'Ippolito bemærkede, at hun syntes at generalforsamlingen blev afholdt meget tidligt og henstillede til, at man rykkede tidspunktet til eksempelvis kl. 17.00.

* * * * *

Da der herefter ikke var yderligere, der ønskede ordet, erklærede dirigenten generalforsamlingen for afsluttet kl. 18.15 og takkede for god ro og orden.

* * * * *

Som dirigent



.....
Henrik Amand Holtegaard

Bestyrelsensberetning 2012

Foreningen har haft 2 eksterne og 1 intern salg i år. Den første ekstern er solgt af 7A, 5. tv. til Nicolas Busch og den anden er 7A, 2. tv. til Kasper Grove-Rasmussen. Kasper har faktisk boet i foreningen før som fremlejer for mange år siden. Bestyrelsen og foreningen måtte sige farvel til Sissel og Troels, som valgte at flytte i hus, hvilket gav anledning til, at Silvia og Jesper kunne flytte fra 7A, 2. tv. til 7, 2. tv..

Vi har som de fleste nok ved haft store problemer med det varme vand i 2012. Vi havde først og fremmest samarbejdsproblemer med Guldager som vi havde serviceaftale med omkring rensning af beholderen. På trods af henvendelser fra bestyrelsen ville de ikke rykke rensdatoen frem så vi kunne få rensset beholderen og rørene for kalk, som vi mente var problemet. Til sidst kontaktede vi Københavns VVS, som kom sammen med firmaet Reci og bekræftede vores mistanke. Vi har derfor opsagt vores serviceaftale med Guldager og flytter ansvaret for rensning af vores varmtvandsbeholder til firmaet Reci. Vi skal nu til at snakke med Reci om, hvordan vi fremover kan formindske kalkophobningen.

De mangeårige problemer med termostaten som automatisk regulerer vores varme og varmt vand er nu også afhjulpnet med en udskiftning af termostaterne, hvilket har formindsket varmemesteren (Justinas) behov for at tjekke temperaturen begge steder med jævne mellemrum og justerer dem manuelt. Vi håbte med at få arbejdet udført pga. de planer der er omkring en modernisering af fjernvarmen. Men da udsigten til denne omskiftning er længere ude i fremtiden end først antaget besluttet vi, at gøre det der skulle til for at vedligeholde varme anlægget.

Vi fik lavet lidt el-arbejde i år for at afhjælpe problemer med lys der ikke tændte eller slukket som de skulle på gangene og i gården, og ikke mindst fik vi en tidsindstillet lys i vaskekælderen, så vi fremover undgår, at folk glemmer at slukke efter sig.

Selvom det hører til 2013 skal vi lige nævne, at vi holdt arbejdsdag den 13. april og sluttede dagen med en dejlig middag for at fejre foreningens 25 års jubilæum. Dagen blev brugt på praktiske gøremål som opsætning af røgalarmer på alle fællesarealer, rydning af trapper og kældergangene samt hovedrengøring, men vi fik også snakket og hygget med hinanden på en måde som mindede om "de gode gamle dage" da foreningen først blev etableret. Vi satte også røgalarmer op inde i lejlighederne hos dem der ville have og som var hjemme. Hvis man gerne vil have en røgalarm til sin lejlighed skal man blot henvende sig til Justina som har de resterende alarmer og skruer til opsætning.

Vi har også i 2013 foretaget diverse små, men nødvendige tømre opgaver i opgangene som reparation af kælderen i 7 og udskiftning af bagtrappetrin som var løse.

Bestyrelsens næste opgaver bliver bl.a. en 5 års gennemgang af ejendommen efter vores sidste byggeprojekt så vi får rettet på fejl og mangler inden garantien bliver nedskrevet (hvis man kender til nogle fejl eller mangler som kan forbindes med byggeprojektet så give bestyrelsen besked herom hurtigst muligt) og fællesantennen. Den nuværende fælleantenneløsning er ikke optimalt og nogen oplever dårlig modtagelse. Uffe har haft en antennemand op og kigge og her fandt de ud af, at der drypper vand fra taget ned i anlægget. Han har givet os to tilbud på udbedring af problemet, og fordi vi en gang besluttet ikke at bruge for mange penge på vedligeholdelse af antennen vil vi gerne bede generalforsamlingen drøfte hvilken løsning bestyrelsen skal vælge under punktet "Evt."