

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Mandag den 24. april 2017 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 10. april 2017 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2016, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017 til godkendelse.
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
- Advokat Maria Poppelhøj

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Justina Thorning Clark
- Rie Græsborg v/fuldmagt til Lene Gade Hansen
- Silvia D'Ippolito
- Monica Carlsson
- Annette Mainz v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Lene Gade Hansen
- Erik Poulsen
- Jan Ravat v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Susanne Lorentzen
- Janne Thorning v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Anja Karotki
- Nicolas Busch

Ad 1 - Valg af dirigent.

Administrator, advokat Henrik Amand Holtegaard bød velkommen på bestyrelsens og administratio-
nens vegne til ordinær generalforsamling 2017 i A/B Søblik. Generalforsamlingen valgte administrator
som dirigent 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. Dirigen-
ten bemærkede videre, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var overbragt til for-
eningens medlemmer 10. april 2017, og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstemmelse
med vedtægternes § 25 med et indkaldelsesvarsel på 14 dage, ligesom indkaldelsen indeholdte den for-
nodne dagsorden som nærmere beskrevet i vedtægternes § 24. Dirigenten bemærkede, at årsrapporten
2016 og budgettet 2017 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var overbragt ved brev af 18. april
2017, hvilket beklageligvis ikke var rettidigt i henhold til vedtægternes § 25, stk. 1, hvorefter årsregnskab
og budget skal være andelshaverne i hænde senest 7 dage før den ordinære generalforsamling. Dirigen-
ten bemærkede videre, at da generalforsamlingen skal afholdes og henset til den beskedne overskridelse
af fristen, agtede han at dispensere fra dette krav i vedtægterne. Der fremkom ingen indvendinger her-
imod.

Dirigenten bemærkede, at der var modt eller repræsenteret 14 andelshavere ud af foreningens 23 medlemmer, heraf 5 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 formand Justina Thorning Clark, der på bestyrelsens vegne afgav beretning. Bestyrelsens beretning 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 fremkom ingen spørgsmål eller bemærkninger, og dirigenten tog dette som udtryk for, at beretningen var taget til efterretning. Der fremkom ingen indvendinger imod dette.

Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2016, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.

Dirigenten bemærkede, at foreningens årsrapport som vanligt var udarbejdet af Grant Thornton, og at denne var overbragt til foreningens medlemmer ved brev af 18. april 2017. Herefter gennemgik dirigenten årsrapporten i hovedtræk og oplyste bl.a. i den forbindelse, at

- årsrapporten indeholder en blank revisionspåtegning,
- driftsindtægterne har udgjort 1.424.138 kr., hvilket er lidt højere end budgetteret
- driftsomkostningerne/udgifterne har udgjort 536.296 kr. mod budgetterede 691.700 kr.,
- årets resultat før finansielle poster har udgjort et overskud stort 887.842 kr.,
- årets resultat efter finansielle poster har udgjort et overskud stort 694.411 kr.,
- årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld og indeksregulering af indeksslån har udgjort et overskud stort 253.230 kr., der foreslås overført til næste regnskabsår,
- foreningen har fået indhentet valuarvurdering fra Christian Hjort Erhverv, der har vurderet ejendommens handelspris til 39 mio. kr.,
- der er hensat yderligere 1 mio. kr. til imødegåelse af fremtidig værdiforringelse af ejendomsværdien, en forhøjelse på sidste års 2 mio., som således ikke indgår i reserven for opskrivningen af ejendommen og dermed tillige ikke indgår i beregning af andelsværdien,
- andelskronen på baggrund af valuarvurdering og med reservationen på i alt 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelser af ejendomsværdien i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) er beregnet til 13.316,14 pr. fordelingstal mod en andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 26. april 2016 med 12.836,76 pr. fordelingstal.

Dirigenten bemærkede, at der herefter var mulighed for at stille spørgsmål eller komme med bemærkninger til årsrapporten.

Der var alene ganske få spørgsmål til årsrapporten, herunder ønskede en andelshaver at vide, hvorvidt der fremadrettet skal blive ved med at ske stigninger i boligafgiften. Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen ønsker at foreningen får oparbejdet en likviditetsmæssig buffer, der kan bruges til eksempelvis maling af opgange, således at foreningen ikke er nødsaget til at optage lån til sådanne arbejder.

Herefter satte dirigenten årsrapporten 2016 til afstemning. En enstemmig generalforsamling godkendte årsrapporten 2016, herunder at overføre årets resultat med 253.230 kr. til næste år, at foretage en hensættelse på 3 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelse af ejendomsværdien, og at andelskronen udgør 13.316,14 pr. fordelingstal.

Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017.

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2017 fremgik af årsrapporten 2016, side 23-24, og at budgettet dermed var overbragt til foreningens medlemmer ved skrivelse 18. april 2017.

Herefter blev budgettet gennemgået i hovedtræk, og dirigenten gjorde opmærksom på, at der i budgettet er indregnet en stigning i boligafgiften med 2% med virkning fra 1. januar 2017.

Dirigenten oplyste, at der budgetteres med indtægter for 1.440.000 kr. og udgifter med 759.300 kr., hvorefter der forventes et resultat for finansielle poster med 680.700 kr.

Efter betaling af prioritetsrenter budgetteres der med et driftsoverskud før skat på 489.200 kr., og efter betaling af prioritetsgæld budgetteres der med et overskud på 48.200 kr.

Der var alene ganske få spørgsmål til budgettet, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte budgettet. Der fremkom ingen indvendinger herimod. Budgettet 2017 var herefter **godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Ad forslag A

Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen havde stillet forslag som følger:

"Bestyrelsen stiller forslag om, at der gives bestyrelsen bemyndigelse til at foretage omlægning af foreningens eksisterende lån frem til næste års ordinære generalforsamling, således at bestyrelsen er bemyndiget til at omlægge foreningens nuvæ-

rende lån til nyt realkreditlån efter bestyrelsens beslutning, herunder træffer bestyrelsen beslutning om, hvorvidt låneomlægningen skal gennemføres til nyt lån med fast rente eller variabel rente i danske kroner, med eller uden afdrag og med en bibeholdelse eller forlængelse af restlobetiden eller en kombination af førnævnte muligheder.”

Der var en kort drøftelse af forslaget, herunder en drøftelse af, hvorvidt bestyrelsen modtager rådgivning og bistand i forbindelse med eventuel beslutning om omlægning. Justina Thorning Clark forklarede, at bestyrelsen får rådgivning både af administrator og af foreningens bank.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning og konstaterede, at alle tilstedeværende inklusiv fuldmagter stemte for forslaget, der dermed var **vedtaget**.

Dirigenten bemærkede, at han derudover havde modtaget en e-mail fra Jette Fergo, hvori hun beder administrator om at redegøre nærmere for bestyrelsens bemyndigelse i forhold til afholdelse af udgifter. Justina Thorning Clark forklarede, at bestyrelsen efterfølgende har været i dialog med Jette Fergo, der på baggrund heraf har trukket sit forslag/anmodning tilbage.

Ad 6 – Valg til bestyrelsen.

- A. Dirigenten bemærkede, at den siddende bestyrelse bestående af Justina Thorning Clark, Jan Ravat, Silvia D'Ippolito, Kasper Grove-Rasmussen og Christina Møller Poulsen var på valg, samt at alle bestyrelsesmedlemmer, bortset fra Christina Møller Poulsen var villige til genvalg.

Der var ingen andre kandidater og dirigenten konstaterede derfor, at Justina Thorning Clark, Jan Ravat, Silvia D'Ippolito, Kasper Grove-Rasmussen var genvalgt uden modkandidater for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede dem alle med valget.

- B. Justina Thorning Clark blev genvalgt som bestyrelsesformand uden modkandidater. Dirigenten lykønskede Justina Thorning Clark med valget.
- C. Dirigenten bemærkede, at Anja Karottki og Susanne Calundan var på valg, og det blev tilkendegivet, at de var villige til genvalg. Anja Karottki og Susanne Calundan blev genvalgt som bestyrelses-suppleanter for en 1-årig periode. Dirigenten lykønskede 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

Dirigenten bemærkede, at ordet nu var frit.

En andelshaver bemærkede, at hun havde været plaget af støj fra ombygning af en lejlighed i foreningen, og hun ønskede at vide, hvordan hun skulle forholde sig i forhold til husordenen. Justina Thorning Clark bemærkede, at bestyrelsen i øjeblikket arbejder på en revision af husordenen, og at bestyrelsen i øvrigt havde været i kontakt med de pågældende andelshavere, der var i gang med ombygningen.

En andelshaver bemærkede, at hun gerne ville sætte urter i foreningens plantekasse, herunder at hun havde fro tilovers fra hendes have. Justina Thorning Clark tilkendegav, at det var helt ok.

En andelshaver ønskede at vide, hvordan det stod til med ejendommens ventilationsanlæg, der som bekendt har været en ”løbende hovedpine”. Silvia D’Ippolito bemærkede, at det for tiden fungerer tilfredsstillende, og at der for nyligt er indgået en aftale om løbende syn og service med et ventilationsfirma. Hun opfordrede dog samtidig til, at for det tilfælde andelshaverne oplever problemer, skal de kontakte hende via bestyrelsens e-mail.

En andelshaver ønskede at vide om ikke foreningen har en forsikring, der dækker svampeskader. Justina Thorning Clark forklarede at dette ikke er tilfældet, men at bestyrelsen i øjeblikket er ved at undersøge, om visse af udgifterne vedrørende kælderen kan blive dækket af ejendommens forsikring.

Justina Thorning Clark ønskede – med henvisning til de konstaterede problemer med fugt og skimmelsvamp i Lene Gade Hansens lejlighed – at opfordre alle andelshavere til at holde øje med forholdene i de enkelte lejligheder. Hvis man som andelshaver observerer ”mistænkelige forhold”, skal man kontakte bestyrelsen, så der kan blive taget hånd om det hurtigst muligt.

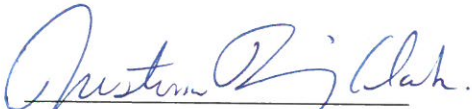
--o0o--

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 17.45, og ønskede alle en god aften!

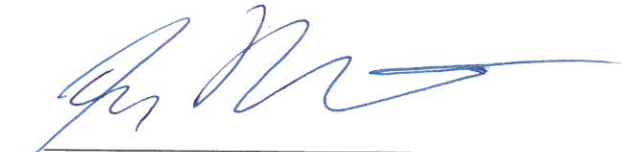
Som dirigent

Henrik Amand Holtegaard

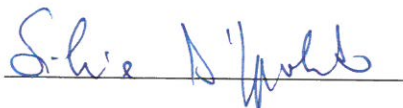
I bestyrelsen



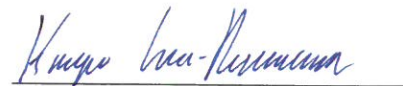
Justina Thorning Clark



Jan Ravat



Silvia D'ippolito



Kasper Grove-Rasmussen

BILAG 1

Nye andelshaver

Efter sidste GF flyttede Uffe fra lejligheden 7, 1. th., som Johan og Trine købte. Christina og Nikolas købte 7A, st. th., hvorefter deres lejlighed 7A, 4. th. blev solgt til Sabine Troelstrup, som er vokset op her i ejendommen. Velkommen tilbage til Sabine.

Varmtvandsbeholderen

Bestyrelsen har løbende dokumenteret kalk situationen i varmtvandsbeholderen og kan se at Grander anlægget har formindsket kalkophobningen i varmtvandsbeholderen og i blandingsbatterierne i ejendommen. Vi har derfor sat rensningen af beholderen ned fra 2 gange om året til 1 gang hver 10. måned.

Fugtproblemer i ejendommen

Vi referer til det nyhedsbrev der blev delt ud i weekenden der fortæller lidt om de fugt- og svampeproblemer vi har oplevet i år og vores arbejde for at få problemerne løst. Der er flere tiltag vi skal lave i kælderen for at skabe naturlig ventilation, og vil bruge en del tid og kræfter på dette projekt i 2017. Vi håber at kunne udføre noget af det arbejde vi kan gøre selv på "forenings dag" den 10.6.

Andre arbejdsopgaver

Vi har nu fået en serviceaftale med et ventilationsfirma, og satser på, at de vil være bedre til at passe på vores anlæg end det tidligere firma. Udskiftningen af låse i ejendommen har taget længere tid end forventet. Indhentning af nye tilbud er fornyeligt blevet overtaget af Justina, som har indhentet 1 tilbud og afventer et andet, så vi kan tage stilling til omkostningerne og, hvornår det kan udføres.

Vandmålere i foreningen

Som nævnt på sidste års GF blev det fra udgangen 2016 lovpligtigt at have installeret vandmålere på det varme vand, hvis det er økonomisk rentabelt for foreningen at installere dem. Bestyrelsen havde to VVS'ere ude og kigge, hvorefter de sendte os et tilbud hver. Vi estimerede følgende ud fra de indhentede tilbud: umiddelbart bruger foreningen ikke så meget vand og det er tvivlsomt om vi ville få en tilpas stor besparelse (20-25%), der er nødvendigt for at gøre det rentabelt. Beregningen indeholder også en del andre usikre faktorer. Vi spurgte også administrator om foreninger af vores størrelse har investeret/burde investere i vandmålere, hvilket vi fik at vide ikke var tilfældet. Bestyrelsen konkluderede derfor, at vi ikke er forpligtiget til at installere vandmålere, men at vi kan overveje denne investering på linje med andre investeringer foreningen må stå overfor i fremtiden. Bestyrelsen har udarbejdet et dokument, der opskriver tilbud samt giver estimat for rentabilitet i tilfælde af at foreningen skal dokumentere beslutningen.