

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

Tirsdag den 26. april 2016 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 8. april 2016 som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport for 2015, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.
4. Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016 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

Følgende andelshavere var mødt eller repræsenteret på generalforsamlingen:

- Helle Sørensen
- Justina Thorning Clark
- Uffe Gade Hansen
- Rie Græsberg
- Silvia D'Ippolito
- Jesper og Tasje Petersen
- Annette Mainz
- Thomas Avlund v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Lene Gade Hansen
- Peter Ziolo v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Johan Michael Wikman
- Jette Fergo
- Jan Ravat v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Susanne Calundan
- Mads Lund v/fuldmagt til Annette Mainz
- Kasper Grove-Rasmussen
- Janne Thorning v/fuldmagt til Justina Thorning Clark
- Christina Møller Poulsen
- 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 2016 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 endvidere, at skriftlig indkaldelse til den ordinære generalforsamling var fremsendt til  
foreningens medlemmer 8. april 2016, og at generalforsamlingen dermed var indkaldt i overensstem-  
melse med vedtægternes § 25 med et indkaldelsesvarsel på 14 dage, ligesom indkaldelsen indeholdte  
den fornødne dagsorden som nærmere beskrevet i vedtægternes § 24. Dirigenten bemærkede, at års-  
rapporten 2015 og budgettet 2016 ikke var vedlagt indkaldelsen, men derimod var eftersendt ved brev  
af 18. april 2016, hvilket 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.

Dirigenten bemærkede, at der var mødt eller repræsenteret 20 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, 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 omhandlende problemer med tilstrækkeligt tryk på vandet i ejendommen, og det blev tilkendegivet, at der skulle foretages nogle justeringer, for at vandtrykket blev i orden.

Da der ikke var yderligere spørgsmål og/eller kommentarer til beretningen, tog dirigenten dette som udtryk for, at beretningen var taget til efterretning af generalforsamlingen, hvilket der ikke fremkom nogen indvendinger imod.

### **Ad 3 – Forelæggelse og godkendelse af årsrapport 2015, herunder værdiansættelse og revisionsberetning.**

Dirigenten bemærkede, at Foreningens årsrapport var udarbejdet af Grant Thornton, og at denne var fremsendt til Foreningens medlemmer ved brev af 18. april 2016. Herefter gennemgik dirigenten årsrapporten i hovedtræk og oplyste bl.a. i den forbindelse, at

- årsrapporten indeholdt en blank revisionspåtegning (side 2),
- driftsindtægterne har udgjort 1.384.295, hvilket er lidt højere end budgetteret
- driftsomkostningerne/udgifterne har stort set været som budgetteret med i alt 646.374 kr. (budgetteret 623.500 kr.),
- årets resultat før finansielle poster har udgjort et overskud stort 737.921 kr.,
- årets resultat efter finansielle poster har udgjort et overskud stort 531.736 kr.,
- årets resultat efter afdrag på prioritetsgæld og indeksregulering af indeksslån har udgjort et overskud stort 101.346 kr., der foreslås overført til næste regnskabsår,
- foreningen har fået indhentet valuarvurdering af 22. februar 2016 fra Christian Hjort Erhverv, der har vurderet ejendommens handelspris til 37,6 mio. kr. på baggrund af en afkastgrad på 1,6%,

- der er foretaget opskrivning af ejendommen med 6,2 mio. kr., hvoraf 2 mio. kr. er hensat til imødegåelse af fremtidig værdiforringelse af ejendomsværdien, som således ikke indgår i reserven for opskrivningen af ejendommen og dermed tillige ikke indgår i beregning af andelsværdien,
- der under passiver er angivet, at der er et træk på Foreningens kassekredit i Danske Bank ultimo 2015 med 182.469 kr. Trækket på kassekrediten er på dagen for generalforsamlingen ca. 62.000 kr., som vil blive udlignet ved månedsskiftet, hvor der indgår 113.000 kr. til Foreningen,
- andelskronen på baggrund af valuarvurdering og med reservationen på 2 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelser af ejendomsværdien i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi) er beregnet til 12.836,76 pr. fordelingstal mod en andelskrone vedtaget på generalforsamlingen 28. april 2015 med 10.376,78 pr. fordelingstal, hvilket er en stigning på knap 20%.

--o0o--

Der var ganske få spørgsmål til årsrapporten fra generalforsamlingen, der primært drejede sig om, hvem der havde besluttet at foretage beregning af andelskronen på baggrund af valuarvurdering udarbejdet af Christian Hjort Erhverv og med en reservation på 2 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelser af ejendomsværdien. Dertil bemærkede bestyrelsen, at dette havde været drøftet i bestyrelsen, der havde rådført sig med Foreningens revisor.

Flere andelshavere opfordrede til, at der på næste års og efterfølgende generalforsamlinger blev fremsat eksempelvis 2-3 forslag til beregning af andelskronen, således at generalforsamlingen får lejlighed til at forholde sig til, hvilken ejendomsværdi der skal indgå i beregningen af andelskronen, og på denne baggrund træffe beslutning desangående.

Herefter satte dirigenten årsrapporten 2015 til afstemning, herunder at andelskronen fastsættes til 12.836,76 pr. fordelingstal, samt at årets resultat med 101.346 kr. (overskud) overføres til næste regnskabsår, og endeligt at der foretages en hensættelse på 2 mio. kr. til imødegåelse af fremtidig værdiforringelse af ejendomsværdien.

**En enstemmig generalforsamling godkendte årsrapporten 2015, herunder at overføre årets resultat med 101.346 kr. til næste år, at foretage en hensættelse på 2 mio. kr. til imødegåelse af fremtidige værdiforringelse af ejendomsværdien, og at andelskronen udgør 12.836,76 pr. fordelingstal.**

#### **Ad 4 – Fremlæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2016.**

Dirigenten bemærkede, at budgettet for 2016 fremgik af årsrapporten 2015, side 24-25, og at budgettet dermed var fremsendt til Foreningens medlemmer ved skrivelse 18. april 2016.

Herefter blev budgettet gennemgået i hovedtræk, og dirigenten gjorde opmærksom på, at der i budgettet var indregnet en stigning i boligafgiften med 2% med virkning fra 1. januar 2016, men at bestyrelsen i øvrigt ikke fremsatte yderligere forslag om forhøjelse af boligafgiften.

Dirigenten oplyste, at der budgetteres med indtægter for 1.404.000 kr. samt udgifter med 631.700 kr., hvorefter der forventes et resultat før finansielle poster med 772.300 kr.

Efter betaling af prioritetsrenter budgetteres der med et driftsoverskud før skat på 573.000 kr., og efter betaling af prioritetsgæld budgetteres der med et overskud på 132.300 kr. Supplerende bemærkede dirigenten, at resultatet i regnskabsåret 2015 og det budgetterede resultat for 2016 ville forbedre Foreningens likviditet væsentligt, idet der budgetteres med et likviditetsunderskud pr. 31. december 2016 på 28.700 kr. mod et likviditetsunderskud pr. 31. december 2015 på 161.000 kr., hvilket var positivt.

Bestyrelsen bemærkede, at der skulle sættes vandmålere op i alle lejligheder med en samlet udgiftsramme på ca. 60.000 kr., hvilket ikke var indeholdt i budgettet, hvilket vil reducere det budgetterede overskud med udgiften til vandmålere. Denne udgiftsramme er et foreløbigt estimat, som giver udtryk for, at der er tale om en væsentlig udgift til installation af vandmåler i Foreningens ejendom. Den reelle pris afhænger af det konkrete omfang af opgaven i hver enkelte andelslejlighed, som skal vurderes i samarbejde med VVS'eren. Bestyrelsen arbejder på at få et konkret tilbud på opgavens løsning.

Der var ingen spørgsmål til budgettet, hvilket dirigenten tog som udtryk for, at generalforsamlingen godkendte budgettet, herunder at der skal opsættes vandmålere i lejlighederne med en udgiftsramme på ca. 60.000 kr., hvilket ingen protesterede imod.

#### **Ad 5 - Forslag**

Dirigenten bemærkede, at der var fremkommet forslag fra Peter Ziolo om tilladelse til at holde hund. Forslaget var fremkommet rettidigt i henhold til Foreningens vedtægter og var bekendtgjort over for Foreningens medlemmer rettidigt 21. april 2016.

Dirigenten læste forslaget op fra Peter Ziolo, der lyder som følger:

*”Forslag om tilladelse til at holde hund.*

*Jeg vil gerne have ændret vores forbud om at holde hund.”*

Peter Ziolo var ikke selv til stede for at motivere sit forslag.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og konstaterede, at forslaget **ikke** blev vedtaget.

**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, og alle meddelte, at de var villige til genvalg.

Dirigenten forespurgte, om der var andre kandidater til bestyrelsen, hvilket ikke var tilfældet, hvorefter dirigenten konstaterede, at

- Justina Thorning Clark
- Jan Ravat
- Silvia D'Ippolito
- Kasper Grove-Rasmussen
- Christina Møller-Poulsen

var genvalgt som bestyrelsesmedlemmer 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.**

Et medlem opfordrede til, at når der blev hængt sedler op i trappeopgangen, skulle der kommunikeres på en ordentlig og sober måde, idet det pågældende medlem havde konstateret, at i forbindelse med Jans opsættelse af en seddel i opgangen havde tonen ikke været så rar.

Et andet medlem bemærkede, at skurene i gården står og forfalder, hvilket er ærgerligt.

Dertil blev det bemærket, at der på en generalforsamling i gårdlauget var fremsat forslag om vedligeholdelse af gården, og dette var budgetteret til at blive udført i 2017, hvor hele gården vil blive vedligeholdt. I den forbindelse blev det oplyst, at A/B Søblik har en repræsentant, der af og til deltager i gårdlaugets bestyrelsesmøder, men som ikke er medlem af gårdlaugets bestyrelse.

Et andet medlem forespurgte, om der var udarbejdet en beboerhåndbog for A/B Søblik, hvortil Justina Thorning Clark bemærkede, at de for A/B Søblik gældende husordensregler var ved at blive renskrevet, hvorefter disse vil blive runddelte til Foreningens medlemmer.

I den forbindelse efterspurgte samme medlem regler for brug af altaner, f.eks. benyttelse af grill på altaner, og der var en længere drøftelse af denne problematik. Dirigenten bemærkede, at intet kunne besluttes om anvendelse af grill under dagsordenspunktet eventuelt, men bestyrelsen og generalforsamlingen henstillede til, at man ikke bruger en grill på sin altan.

Endvidere foreslog Justina Thorning Clark, at altangruppen skriver ud til de andelshavere, der har altan, og tilkendegiver, at man ikke må benytte grill på sin altan.

Endvidere bemærkede dirigenten, at husordensregler ad benyttelse af grill på altaner formelt skal godkendes på en generalforsamling.

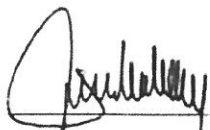
I øvrigt bemærkede Justina Thorning Clark, at der gælder en almindelig regel om, at der skal være en vis afstand fra grillen til altanens sider på 0,5 meter, hvilket ikke konkret kunne opfyldes for vidt angår altanerne i Foreningens ejendom.

Et medlem forespurgte, hvad der skulle ske med trampolinen i gården, hvortil Foreningens ”repræsentant” i gårdlaugets bestyrelse oplyste, at det vides ikke, idet gårdlauget endnu ikke har truffet endelig beslutning desangående. Der var en generel stemning for at bibeholde trampolinen, og ”repræsentanten” i gårdlaugets bestyrelse vil arbejde for dette.

--o0o--

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 17.50, og ønskede alle en god hjemfart!

Som dirigent



Henrik Amand Holtegaard

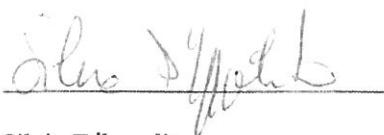
I bestyrelsen



Justina Thorning Clark



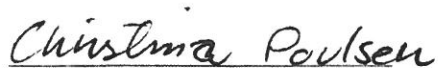
Jan Ravat



Silvia D'Ippolito



Kasper Grove-Rasmussen



Christina Møller-Poulsen

### Bestyrelsensberetning 2015

Vi har haft et salg i 2015, og ved sidste GF bød vi Tasia og Jesper velkommen til foreningen. I starten af 2016 sagde vi desværre farvel til Hanne Wikman, som gik bort. Hanne var en af foreningens første andelshaver og et aktivt bestyrelsesmedlem. Hun vil blive savnet. Hannes søn Johan og hans kæreste Trine har overtaget Hannes andel i 7A, st. th. Velkommen til!

Bestyrelsen har brugt 2015 hovedsagelig på 2 ting. 1. at undersøge og implementerer ting der ville kunne afhjælpe de problemer vi har med vandforholdene, og 2. at holde øje med foreningens økonomi og udgifter.

Angående vandet har vi indtil videre sat et Grander anlæg op, som er et forsøg på at afhjælpe problemet med kalkindholdet i både det varme og kolde vand i foreningen. Vi har også fornyeligt udskiftet forskellige dele af vores elektrolysesystem og justeret det så det nu også kører effektivt. Vi arbejder fortsat med denne opgave og vil på et tidspunkt bede beboerne om noget feedback, så vi ved hvordan det står til ude i de enkelte lejligheder. Ang. økonomien har vi implementeret et system så vi internt holder øje med foreningens udgifter på en måde som giver os et løbende overblik af foreningens forbrug i forhold til budgettet.

Bestyrelsen har også fået fordelt vores arbejdsopgaver mere ligeligt imellem os, så ikke alt hviler hos formanden og dette har påvirket vores samarbejde positivt.

Vi var skuffet over ikke at kunne gennemføre arbejdsdagen i 2015, fordi der var for få tilmeldinger og har derfor besluttet at en fast dag hvert år, vil være en bedre løsning. Vi vil fremover holde arbejdsdag hvert år, den anden lørdag i juni. I år er dette den 11.6. Der vil være arbejdsopgaver nok til alle, store og små, stærke og svage. Så selvom man ikke synes man fysisk kan deltage særligt aktivt, vil det være dejligt, hvis man var med alligevel, for samværet er også en stor del af sådan en dag.

I 2016 skal vi have sat vandmålere op i hver lejlighed. Lovkravet er, at der skal være på det varme vand, men vi er ved at undersøge, hvad det vil koste at sætte på det kolde også. Vi får udskiftet låsene i foreningen snart og meget gerne inden sommerferien. Der er sket forsinkelser i vores arbejde med at få en ny serviceaftale vedr. ventilationen, men det skulle også gerne falde på plads inden længe. I den forbindelse skal vi minde alle om, at I selv skal rense jeres ventiler mindst en gang om året. Vi har besluttet at lade Nørresøgade 33 købe strøm og vand fra vores ejendommen til de skure der står i KLG. Der er sat måler op og de afregner deres forbrug efter endt arbejde, alt sammen uden omkostninger for os.