

Referat fra ordinær generalforsamling den 29. april 2026

Onsdag den 29. april 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Søblik med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Charlotte Ammundsens Plads 3, mødelokale "Plantekassen" på 1.sal, 1359 København K

Tilstede var 14 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Tilstede var ligeledes foreningens byggerådgiver, Julie Norus fra Omni Bygningsrådgivning.

Foreningens formand Justina Thorning Clark bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Lene Hansen fra By&Bolig blev valgt som dirigent og referent

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR nummer og medarbejderne og telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Vi bød velkommen til to nye andelshaver i 2025. Den ene er Mielle i 7A, 5. tv., og den anden er Rebecca i 7A, 4. tv. som har boet i foreningen i flere år sammen med sin søster Sara, men som nu er blevet ene andelshavere af lejligheden.

Bestyrelsen har brugt meget af sin tid i 2025 på udarbejdelse af tag- og renoveringsprojektforlaget. Vi har fundet en rådgiver at samarbejde med, udarbejdet projektforlaget og indsendt en tilskudsansøgning til Byfornyelsespuljen. Vi er nu nået så langt i projektet, at vi kan fremlægge for jer, alle de opgaver vi synes projektet skal indeholde, dog med forbehold for, at der kan komme ændringer/begrænsninger, hvis vi ikke får tilskud.

Vi er nu i fase 1 af 2 faser. Hvis vores første ansøgning bliver godkendt og vi kommer videre til 2. runde skal vi indsende en ny ansøgning i august 2026. Til denne ansøgning har vi brugt for at kunne bevise, at vi har

AB Søblik

foreningens godkendelse til projektet, hvorfor det bliver fremlagt som et forlag til GF d. 29.4.2026. Får vi tilskud til projektet ved vi det i starten af 2027. Får vi ikke tilskud, vil vi fremlægge et mindre projekt for foreningen til den tid. Arbejdet med at indhente tilbud fra anden rådgiver inkl. vurderinger og udarbejdelse af projektet tog længere tid end først forventet, hvorfor det ikke var nødvendigt eller muligt at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i løbet af 2025, som vi oprindeligt havde tænkt.

Der var igen i år stort fremmøde ved årets foreningsdag, hvilket betød at vi igen nåede rigtig meget på dagen, som blev afsluttet med fællesspisning. Det er dejligt at så mange møder op og bidrager, og vi håber på et stort fremmøde igen lørdag den 13.6.2026.

Af kommentarer og bemærkninger til beretning fremkom følgende:

Bestyrelsen oplyste at efter beretningen var udsendt er foreningen kommet videre til anden runde vedrørende ansøgning af byfornyelsesstøtte. Der afholdes møde i næste uge med Københavns Kommune. Der forventes svar fra Københavns Kommune i starten af 2027. Støttens størrelse forventes at være 25-33 % af projektsummen (max. 100.000 kr. pr. boligenhed).

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 126.846 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 416.249 kr.

Bestyrelsen stillede ændringsforslag til andelskronen der i regnskabet er udregnet af revisor til 24.986,8050 kr. Bestyrelsen stillede ændringsforslag til, at andelskronen bibeholdes til det, der blev vedtaget på sidste års generalforsamling, hvor der blev vedtaget en andelskrone på 23.478,6661 kr. Ændringsforslaget vil betyde, at foreningens reserve til værdiforringelse mv. bliver større, hvilket vil være fornuftigt da foreningen ser ind i et tag- og renoveringsprojekt med optagelse af større lån.

Ændringsforslaget til andelskronen blev **vedtaget**

For: 15 - Blank: 0 - Imod: 3

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **23.478,6661kr.** (sidste år: 23.478,6661 kr.).

Dirigenten beder revisor udarbejde rettet regnskab og andelskroneberegning

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville stige med 8% pr. 1.6.2026.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen foreslår, ændring til § 12.5 omkring korttidsudleje, så prøveperioden bliver længere.

Nuværende formulering:

12-5 Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 4. Bestemmelsen om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres, herunder kan korttidsudlejning nægtes, såfremt foreningens generalforsamling træffer beslutning herom efter bestemmelsen i vedtægternes § 26, stk. 2. Denne vedtægtsændring gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den 31. oktober 2026.

Ændres til (ændringen er markeret i **fed skrift**):

12-5 Bestyrelsen kan nægte en andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaveren ikke overholder betingelserne i stk. 4. Bestemmelsen om korttidsudlejning kan til enhver tid ændres, herunder kan korttidsudlejning nægtes, såfremt foreningens generalforsamling træffer beslutning herom efter bestemmelsen i vedtægternes § 26, stk. 2. Denne **bestemmelse (§ 12-3, 12-4 og 12-5)** gælder i en begrænset prøveperiode, som varer til og med den **31. oktober 2028**.

Hvis forslaget ikke vedtages udgår §12-3, 12-4 og 12-5 i foreningens vedtægt.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. korttidsudleje

Bestyrelsen foreslår, ændring til § 12.3 omkring korttidsudleje, så antal uger bliver længere

Nuværende formulering:

12-3 En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 nætters varighed, og hver andelshaver kan sammenlagt højst udleje sin bolig i 8 uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Bestyrelsen og de øvrige beboere i trappeopgangen, hvor andelsboligen er beliggende, skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen kan ske, f.eks. ved fremsendelse af underretning til en til formålet særligt oprettet e-mail-adresse.

Korttidsudlejning er kun tilladt, såfremt korttidsudlejningen er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning desangående.

Ændres til (ændringen er markeret i **fed skrift**):

12-3 En andelshaver, der har boet i sin andelsbolig i mindst 1 år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvist til ferie- og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 nætters varighed, og hver andelshaver kan sammenlagt højst udleje sin bolig i **10** uger pr. kalenderår. Det samlede antal personer, der bor i lejligheden, må ikke overstige antallet af beboelsesrum.

AB Søblik

Bestyrelsen og de øvrige beboere i trappeopgangen, hvor andelsboligen er beliggende, skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen kan ske, f.eks. ved fremsendelse af underretning til en til formålet særligt oprettet e-mail-adresse.

Korttidsudlejning er kun tilladt, såfremt korttidsudlejningen er i overensstemmelse med den til enhver tid gældende lovgivning desangående.

En andelshaver spurgte til hvorfor det skulle være 10 uger. Bestyrelsen oplyste, at tanken var at flere kan opnå lidt mere i lejeindtægt set i lyset af den øgede boligafgift.

En andelshaver henstillede til at lejere af lejlighederne gennem airbnb skal overholde husorden og andre almindelige regler. Bestyrelsen oplyste, at der er regler for korttidsudlejnings-gæster som bliver udleveret ved lejemålets begyndelse.

En andelshaver henstillede bestyrelsen til at den forlængede periode på 10 ugers lejeperiode evalueres internt af bestyrelsen efter et år med tilføjelse, at beboeren ikke havde oplevet problemer med 8 uger.

Forslaget blev **vedtaget**.

For: 10 - Blank: 6 - Imod: 2

Forslag 3 - Tag og renoveringsprojekt

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningen laver et tag- og renoveringsprojekt på ca. 10.66 mio. kr. (se bilag). Med dette forslag søger bestyrelsen tilsagn til, at bestyrelsen kan søge tilskud på basis af dette projektforslag. Bliver forslaget vedtaget, kan vi lave en tilskudsansøgning, men dette **er ikke en endelig vedtagelse af projektet**.

Bestyrelsen stillede inden behandling af forslaget ændringsforslag til selve formuleringen af forslaget ovenfor, da det skal fremgå mere præcist at generalforsamlingen slutter op om projektet. Med den formulering forslaget har i sin oprindelige tekst, er det ikke sikkert at Københavns Kommune vil arbejde videre med ansøgning om byfornyelsesstøtte..

Ændringsforslag:

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at arbejde videre med tag og renoveringsprojekt på max. 10.66 mio. kr., såfremt foreningen kan modtage byfornyelsesstøtte fra Københavns Kommune

Ændringsforslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Bilag vedlagt

1. Budgetoversigt og brev fra rådgiver (2 dokumenter)
2. Oversigt over boligafgiftsstigninger for de enkelte lejligheder ved forskellige lånestørrelser, som afhænger af støtte (1 dokument)
3. Oversigt over foreningens økonomi (2 dokumenter 2014-26, 2020-26)

Baggrund

Bestyrelsen har fået to uafhængige vurderinger, hvor det fremgår, at det desværre er tid til at skifte taget. Tagets tilstand har resulteret i en læk til en af 5. sals lejlighederne. Da en tagrenovering kræver opstilling af et stillads, vurderer bestyrelsen, at det umiddelbart er en fordel at tage andre renoveringsopgaver, der kræver stillads med i samme projekt, hvor vi ansøger om støtte for at få udgifter ned. Projektets størrelse er på



AB Søblik

omkring 10.66 mio. kr. og foreningen vil derfor skulle optage et større lån afhængig af støtten. En oversigt over relevante dele af foreningens økonomi er givet nedenfor for at give et samlet overblik.

Foreningsøkonomi

Foreningen har i 2025 et overskud på 125 tusinde kr. (ud af boligafgifts indtægter på 1.43 mio. kr.) og ca. 680 tusinde kr. i likviditet pr 31.12.2025. Af vores indtægter udgør årligt afdrag på lån ca. 425 tusinde kr. Ejendommens værdi steg med 2.3 mio. kr. til 59.8 mio. kr., som er sat i buffer. Bestyrelsen besluttede at øge bufferen med 0.2 mio. kr. i forhold til sidste år.

Boligafgiftsstigning for 2026

Bestyrelsen har i budgettet for 2026 besluttet at sætte boligafgiften op med 8% fra juni 2026. Dette skyldes primært, at vi kan se ind i væsentlige udgifter til lån pga det kommende tag og renoveringsprojekt. Bestyrelsen diskuterede fordele og ulemper for mindre og større boligafgiftsstigning. Nogle af argumenterne er givet nedenfor.

- Mindre stigning: Beboere som har sværere ved at få yderligere udgifter ville have mere tid til at tilpasse økonomien og tænke på evt flytning med en lavere stigning. På GF gøres det klart, at vi ser ind i væsentlige stigninger, som boligafgiftsstigningen ikke afspejler endnu. Boligafgiften kan sættes op til det rigtige niveau, når den endelig økonomi (kender tilskud) af projektet kendes.
- Større stigning: Inflationen har været på størrelsesorden 20% i perioden 2018-2025, hvor vi kun har haft sidste års 8% stigning. For at følge med inflationen og med et tag og renoveringsprojekt in mente, er en huslejstigning i den højere ende nødvendig. Derudover er det bedre at tage stigningen i store hop 8%, 8- 10%, end først lave mindre hop og derefter et stort selvom sidstnævnte nok alligevel bliver større.

Denne 8 procent stigning giver ca. 115 tusinde kr. ekstra i indtægter fra 2027, hvoraf ca. 67 tusinde kr. kan ses i 2026 regnskabet (stigning træder i kraft juni 2026).

Tag og renoveringsprojekt (foreløbige tal for scenarier uden medregnet støtte)

Til tag og renoveringsprojektet regner bestyrelsen med ekstraudgifter hvert år de næste 30 år på ca. 445-670 tusinde kr. (uden støtte!), estimat rentefafhængigt) til at afbetale et fastforrentet lån svarende til en lånesum på 7 – 10.6 mio. kr. For at kunne betale dette skal vores årlige overskud øges fra 125 tusinde kr. til ovenstående beløb ved at sætte boligafgiften op og spare hvor det er muligt. Vigtigt er her, at evt støtte til projektet vil nedbringe dette beløb mod den lavere ende.

Vi har vedlagt administrators beregning til max boligafgiftsstigning pr måned for forskellige lånesummer i dette interval.

Evt fald i andelskrone pga byggeprojekt

Når foreningen optager lån og betaler entreprenør vil andelskronen falde tilsvarende, hvis ikke der sker en tilsvarende stigning i vurderingen. Det er ikke klart om eller hvor meget det evt vil blive. 10 mio. kr. udgør en væsentlig del af vores egenkapital, hvoraf vi har 5.2 mio. kr. til at undgå fald i andelskronen.

Ejendomsskat på grund af ny ejendomsvurdering

Dette er ikke relateret til tag og renoveringsprojektet, men vi synes også det bør nævnes. Grundskylden (ejendomsskat) vil stige omkring 16 tusinde kr. pr. år pga den nye vurdering de næste ca. 10 år og ende på ca. 350 tusinde kr. i 2036 mod 158 tusinde kr. i 2024. Vores ejendom er vurderet til 85.7 mio. kr., hvoraf 80% bruges som grundlag for at udregne grundskyld. Den maximale årlige stigning indtil dette beløb nås kan dog højst være 4.75% af den fulde grundskyld. Dvs omkring 16 tusinde kr. årligt.

AB Søblik

Ejendomsvurdering		85.692.000
Grundlag for grundskyldsberegning	80%	68.553.600
Grundskyld i Københavns kommune	0,051%	349.623
Max årlig stigning: 4,75 % af grundskylden beregnet ud fra den seneste aktuelle vurdering	4,75%	16.607

Julie Norus fra Omni Bygningsrådgivning fortalte om gennemgangen af foreningens bygning:

Taget: Taget har det ikke godt, og taget forslås skiftet til naturskifersten og isoleres. Kvistene renoveres også.

Vinduerne: Vinduerne er fra 2007 og ses ikke at være vedligeholdt med maling siden 2007, og skal males. I forbindelse med malingen vil vinduerne også blive justeret og smurt.

Facader: Afvanding fra altanerne er løbet ned ad facaderne, og kan skade facaderne over tid. Revner i facaderne vil blive reparere.

Derudover oplyste Julie Norus:

- at der var foretaget en miljøundersøgelse, hvor man ikke fandt asbest nogen steder i ejendommen.
- at skorsten og brandkarm er indeholdt i projektet.
- at foreningens fritstående gavl påføres solcellepaneler.
- at projektet vil have en varighed af 6-7 måneder.

Af spørgsmål fra forsamlingen fremkom følgende:

Flere andelshavere gav udtryk for bekymringer om man har råd til at blive boende.

Hvorfor etableres solceller ikke på taget? Julie Norus svarede at der er for mange kviste på taget, så solceller vil ikke være oplagt på taget, og derfor var den fritstående gavl i spil.

Hvad skal strømmen som solcellerne producerer anvendes til? Julie svarede at strømme kan foreningen anvende f.eks. i vaskeriet og til f.eks. trappebelysning. Pt. er der ikke taget beslutning om lagring af strømmen og hvad strømmen skal anvendes til. Man skal regne med, at solcellerne først har tjent sig selv ind efter 5-7 år. Hvad drejer beløbet på 200.000 kr. til badeværelse sig om? Julie Norus svarede at der i foreningen findes en lejlighed uden badeværelse med fast afløb. For at opnå byfornyelsesstøtte betinger Københavns Kommune sig at den sidste lejlighed får etableret badeværelse. Støtten til badeværelse er 75.000 kr.

Hvad med stigning i boligafgiften når foreningen skal optage lån?. Bestyrelsen oplyste, at de er i fuld gang og i dialog med AL-Sydbank om forskellige lånetyper. Pt. er det ikke muligt at give et klart svar på, hvad ydelsen på nyt lån vil være og dermed, hvad boligafgiften vil stige med, efter byggeprojektet er afsluttet. Bestyrelsen oplyste, at der vil blive indkaldt til ekstraordinære generalforsamling når vi er kommet videre og bestyrelsen ved mere, også om hvilke lån der forventes optaget

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-7 - Valg

Hele bestyrelsen vælges hvert år på den ordinære generalforsamling. Der vælges således 3-5 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen konstituerer sig selv (vedtægternes § 29-1).

Som formand blev Justina Thorning Clark genvalgt.

Alle andre bestyrelsesmedlemmer blev genvalgt.

Som suppleanter blev Susanne Calundan og Siliva D'ippolito genvalgt

AB Søblik

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Justina Thorning Clark	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Kasper Grove-Rasmussen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Sabine Jo Troelstrup	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Theis Piel Christensen	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Monica Carlsson	på valg i 2027
1. Suppleant	Susanne Calundan	på valg i 2027
2. Suppleant	Silvia D' Ippolito	på valg i 2027

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt.

Ad 8 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen takkede Julie Norus for deltagelse i foreningens generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:50

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/soeblik

--- Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse ---

Lene Hansen (dirigent), Justina Thorning Clark (formand),
Sabine Jo Troelstrup (bestyrelsesmedlem), Theis Piel Christensen (bestyrelsesmedlem),
Kasper Grove-Rasmussen (bestyrelsesmedlem) og Monica Carlsson (bestyrelsesmedlem)

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Lene Hansen

By & Bolig Ejendomsadministration ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2026-05-04 12:40:00 UTC



Monica Susanne Karlsson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 475e6ab9-5c89-437c-9cc5-042036f99bb5

IP: 109.59.xxx.xxx

2026-05-04 14:55:04 UTC



Justina Thorning Clark

Bestyrelsesformand

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 8b127644-8850-4f91-86e5-f10bd8b0e6cd

IP: 80.161.xxx.xxx

2026-05-04 15:28:50 UTC



Sabine Jo Troelstrup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: c7c34237-3ccc-43b2-9252-b0cb59299788

IP: 83.93.xxx.xxx

2026-05-05 18:08:34 UTC



Kasper Grove-Rasmussen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: 89892c18-69f1-4498-8987-e8b3ceda15e1

IP: 109.58.xxx.xxx

2026-05-05 21:08:56 UTC



Teis Piel Christensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 138 - Søblik

Serienummer: ad99b551-0050-4495-a3f1-e8579d2cbe70

IP: 197.215.xxx.xxx

2026-05-06 06:21:54 UTC



Penneo dokumentnøgle: Q2ZK6-Z1PVX-JR5X0-34CHF-JPXVH-LKL9L

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.