

Referat fra ordinær generalforsamling 26. marts 2020

Torsdag den 26. marts 2020 kl. 17:30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klintholm med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i gården i AB Klintholm.

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling. Tilstede var 17 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 stemmer.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Som dirigent blev valgt Peter Røschmann og som referent Rasmus Neigaard L. Jensen

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkomst til alle deltagende. På trods af disse Corona-tider er det valgt at gennemføre generalforsamlingen med deltagelse fra eget vindue.

Dette er gjort for at kunne vedtage budgettet for næste år og få fastlagt de huslejfrie måneder. I forhold til vedligehold kommer nederste del af facaden i fokus i år. Den skal repareres.

Så skal alle varmemålere skiftes i ejendommen. Der kommer et tilbud fra Brunata hvori der tages hensyn til de enormt høje udgifter vi har haft til vedligehold de seneste par år. Derudover skiftes de resterende vandmålere som endnu ikke er blevet skiftet. Det hele gøres i én omgang således alt er up to date.

Altanprojektet er nu omsider sendt til behandling ved Københavns kommune. Vi afventer i spænding. Hvis det kommer igennem første gang, kan vi måske have altaner til efteråret. Mest sandsynligt er nok til foråret.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**



Andelsboligforeningen Klintholm

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 297.202 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 130.356 kr.

Regeringen har lavet en aftale med en række partier om initiativer til at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Der foreligger endnu ikke noget lovforslag. Det kommende lovforslag forventes at få indflydelse på andelsværdien i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering til beregning af deres andelsværdi, særligt hvis foreningens energimærke er dårligere end 'C'.

Foreningens energimærke er udløbet og er 'D'. Administrator anbefalede at der udarbejdes et nyt energimærke hurtigst muligt og at foreningen arbejder på at forbedre mærket, så det som minimum kommer op på 'C'.

Administrator anbefaler, at foreningen fastholder andelsværdien, indtil indholdet i den kommende lov kendes og dermed konsekvenserne for foreningen kendes.

Som noget nyt (i henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018), skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	83.800.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	33.733 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	9.599.058 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.864 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	46,08 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	28.400 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.469 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	29.869 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2017)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	93 %
----	--	------



Andelsboligforeningen Klintholm

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Bestyrelsen indstillede andelsværdien, jf. årsrapport 2019 på 28.400 kr. pr. m². Ved enstemmig afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **28.400 kr./m²** (sidste år: 28.400 8.400 kr./m²). Der er afsat en reserve på 9.599.058 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften i maj, juni og december 2020 skulle være boligafgiftsfri.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – Januar 2021 Boligafgiftsfri

Bestyrelsen stiller forslag om at januar 2021 bliver boligafgiftsfri.

Motivation: Foreningen har i 2018 omlagt foreningens realkreditlån, som har resulteret i besparelser på den årlige ydelse på realkreditlånet. Besparelserne betyder at der hvert år foreløbigt har kunnet tilbydes 3 måneders boligafgiftsfri måneder. Bestyrelsen stiller forslag om at januar 2021 bliver boligafgiftsfri. Såfremt der også i budgettet for 2021 vil være plads til yderligere 2 måneders boligafgiftsfrihed vil dette fremgå af budget for 2021.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.



Andelsboligforeningen Klintholm

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlem Michael Brevadt, som modtog genvalg. Derudover blev Carsten Friis valgt, som bestyrelsesmedlem for en to-årig periode, da Jesper Vestergaard er flyttet.

Som suppleant blev Rikke Klemmensen genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Røschmann	D 22, 1.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Rasmus Neigaard L. Jensen	K 24, 4.tv.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Michael Brevadt	D 22, 1.tv.	på valg i 2022
Bestyrelsesmedlem	Vytautas Davidavicius	K 22, 2.th.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Carsten Friis	D 22, st.th.	på valg i 2022
Suppleant	Rikke Klemmensen	K 22,3.th.	på valg i 2021

Som Gårdlaugsrepræsentant valgtes: ingen

Som Gadelaugsrepræsentant valgtes: Carsten Friis

Ad 7 og 8 - Valg af administrator og revisor

SJELDANI Boligadministration blev genvalgt som administrator og Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.

Ad 9 - Eventuelt

Der var intet til behandling under dette punkt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18.30

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

klintholm.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse) Peter Røschmann, dirigent - Peter Røschmann, formand
Rasmus Neigaard L. Jensen, bestyrelsesmedlem - Michael Brevadt, bestyrelsesmedlem
Vytautas Davidavicius, bestyrelsesmedlem - Carsten Friis, bestyrelsesmedlem



PENNEO

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

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

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-15 14:18:27Z

NEM ID 

Peter Røschmann

Dirigent

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-15 14:18:27Z

NEM ID 

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2020-04-16 07:06:34Z

NEM ID 

Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293

IP: 195.137.xxx.xxx

2020-04-16 08:29:41Z

NEM ID 

Rasmus Neigaard Lund Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-188040715647

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-18 06:06:34Z

NEM ID 

Vytautas Davidavicius

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-044003936490

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-04-28 08:03:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZIQ55-K0210-LOW5E-JYB75-SC2TP-8HEP6

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>