

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2019

Torsdag den 4. april 2019 kl. 18:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klintholm med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Kulturanstalten, Lyrskovgade 4, 3. sal, lokale Dan - 1758 København V.

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 19 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 stemmer

Ad 1 - Valg af dirigent

Administrator Lene Hansen blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet et forslag fra Cathrine Højbjerg. Da forslaget vedrørte godkendelse af andelsværdien blev dette forslag behandlet under dagsordens pkt. 3 Årsrapport.

Dirigenten oplyste, at der var indkommet et forslag fra bestyrelsen om boligafgifts-frihed i 3 måneder. Da forslaget vedrørte godkendelse af budget blev dette forslag behandlet under dagsordens pkt. 4 Budget.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden bød nye beboere velkommen i foreningen.



Trappevaskeren har modtaget en klage. Formanden har i 4 måneder forestået trappevasken. Der er fundet nyt firma, som skal forestå trappevasken. Trappevasken skal foregå i hverdagene mellem kl. 8 og 16.

I år blev det for dyrt at ordne facaden, men der vil blive indhentet nyt tilbud på facaden i år.

Kvistene er isoleret.

I år vil cykelrummet blive ordnet.

Foreningens fyr fungerer godt, og der er lavet serviceaftale med VVS-firma, som fører tilsyn med fyret. Hvis man har problemer med varmen, skal man kontakte bestyrelsen.

Radiatormålerne skal muligvis have nye batterier i år. Dette forventes der varsling om fra Brunata.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 70.819 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 213.221 kr.

Dirigenten oplyste, at der er kommet et nyt regelsæt, som valuarer skal følge, når de udarbejder valuarvurderinger. Administrator anbefaler, at foreningen vælger at anvende en konservativ valuarvurdering.

Den valuar foreningen har anvendt i de sidste mange år har også vurderet ejendommen i år. Årets valuarrapport har ved gennemgang vist sig ikke at følge det nye regelsæt. For ikke at skulle bekoste udarbejdelse af endnu en valuarrapport ved en anden valuar, indstiller bestyrelsen derfor til i år, at beholde den vedtagne andelsværdi fra 2017 på 28.400 kr.pr. m2 og vælge en ny valuar næste år.

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 ...	82.500.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	33.210 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	7.882.233 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.173 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	28.400 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.637 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	30.038 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 %

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 2018 på 28.400 kr. pr. m².

Cathrine Højbjerg havde stillet forslag om en stigning i andelsværdien med 5.1 mio, således at andelsværdien ville stige med 2.053 kr./m² udover den i regnskabet oplyste på 28.400 kr./m² – til i alt 30.453 kr. pr. m²
Herefter tog dirigenten andelsværdien til afstemning.

Ved afstemning blev andelsværdi på kr. 30.453 kr. **ikke vedtaget**.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til 28.400 kr./m² (sidste år: 28.400 kr./m²).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2019. Derudover gjorde dirigenten særligt opmærksom på, at der i budgettet var stillet forslag fra bestyrelsen om, at juni, juli og december 2019 skulle være "boligafgiftsfri", da besparelser på bl.a. den årlige ydelse ved omlægning af foreningens lån kan rumme de tre måneders boligafgiftsfrihed.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende Indskud

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt § 4-1 ændres således:

Nuværende formulering:

4-1 Ved optagelse af nyt medlem betales der en forudbetaling til andelsboligforeningen svarende til 4 måneders boligafgift. Forudbetalingen tilbagebetales ved fraflytning.



Foreslås ændret til:

4-1 Ved optagelse af en ny andelshaver efter stiftelsen indbetales et beløb, som svarer til den pris, som kan opgøres og godkendes for andelen i andelsboligforeningen efter vedtægtens § 20.

Motivation: Der er ingen grund til, at der i foreningens regnskab henstår en stor post på ca. 360.000 kr. under passiver som hidrører fra forudbetalinger fra foreningens medlemmer, når foreningens økonomi samtidig ser fornuftig ud. Endvidere mangler bestemmelsen om indbetaling af andelsindskud fra nye medlemmer, således som Boligministeriet anbefaler.

Vedtages forslaget vil de allerede indbetalte forudbetalingerne blive udbetalt til de respektive medlemmer.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**. Forslag til ændring af foreningens vedtægt kræver, at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer er tilstede på generalforsamlingen og at mindst 2/3 dele af de tilstedeværende stemmer for forslaget. Imidlertid var der ikke fremmødt 2/3 dele af foreningens medlemmer, men forslaget blev foreløbigt vedtaget, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Forslaget kan derfor tages til endelig afstemning på en kommende generalforsamling, hvor der ikke er regler for, hvor mange andelshavere, der skal være tilstede, dog skal også 2/3 af de fremmødte stemme for forslaget på denne generalforsamling for, at forslaget kan endeligt vedtages.

Forslag 2 – December 2019 samt Januar og Juni 2020 Boligafgiftsfri

Bestyrelsen stiller forslag om at december 2019 samt januar og juni 2020 bliver boligafgiftsfri.

Motivation: Foreningen har i årets løb omlagt foreningens realkreditlån lån, som har resulteret i besparelser på den årlige ydelse på realkreditlånet. Besparelserne betyder at budget 2019 kan rumme at månederne december 2019 samt januar og juni 2020 kan blive boligafgiftsfri for foreningens medlemmer.

Forslaget blev behandlet under pkt. 4 - Budget

Forslag 3 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til 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 4 – ændring af andelsværdi

Cathrine Højbjerg stillede nedenstående forslag

Da valuarvurderingen lyder på 82,5 mio og da der kun er et lille realkreditlån med fast rente på kr. 5,4 mio. kr. i ejendommen, er foreningens friværdi i forvejen så ekstrem høj, at det anses for unødvendigt at hensætte yderligere kr. 5,1 mio. til reserver i regnskabet. Det foreslås derfor at generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at ændre regnskabet således at beløbet i stedet tillægges maksimalprisen på de enkelte lejligheder, hvilket vil betyde en stigning på cirka. 2.053,- kr. pr. m².

Forslaget blev behandlet under pkt. 3 - Årsrapport



Ad 6 - Valg af bestyrelse

På denne generalforsamling foreningens formand Peter Røschmann, og modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Rasmus Neigaard L. Jensen og modtog genvalg.

Som nye bestyrelsesmedlemmer blev valgt:
Vytautas Davidavicius for 2 år og Jesper Vestergård for 1 år.

Som suppleant blev Rikke Klemmensen valgt.

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 2020
Bestyrelsesmedlem	Vytautas Davidavicius	K 22, 2.th.	på valg i 2021
Bestyrelsesmedlem	Jesper Vestergaard	K 22, 3.tv.	på valg i 2020
Suppleant	Rikke Klemmensen	K 22, 3.th.	på valg i 2020

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 følgende punkter til behandling under dette punkt:

Der var spørgsmål til hvordan man sikrer, at bestyrelsen modtager de budgetterede midler til godtgørelse. Peter Røschmann kunne svare, at det er ham, der fordeler godtgørelsen, og der ikke er fordelt det fuldt budgetterede beløb for 2018.

Altaner: Der er modtaget entreprisekontrakt fra Gilbro. Der har været mange kommentarer til entreprisekontrakten fra både Sjeldani og fra Cowi. Gilbro er i gang med at udarbejde revideret entreprisekontrakt. Når entreprisekontrakten foreligger i endelig og fejlfri stand, vil den blive underskrevet af parterne.

Udgiften til altaner er steget med ca. 2.000 kr./altan. Altan-gruppen vil udsende nye priser på altaner til de beboere, der skal have altan.

Selve byggesagen vil hurtigst muligt blive sendt til Københavns Kommune, hvor ekspeditionstiden er 4-6 måneder. Derefter vil gå 2-3 måneder med opsætning af altanerne. Det forventes, at altanerne er færdige i foråret 2020. Der vil blive indhentet samlet tilbud på ekstraarbejder i forbindelse med byggesagen.



På loftet flyder det med skrammel. Skramlet er blevet påført seddel om fjernelse, og beboeren er kontaktet. Ved næste arbejdsweekend bliver skramlet fjernet fra loftet.

Det eneste loftet må bruges til er til opmagasinering af døre og tøj tørring.

Pulverslukkeren Dybbølsgade 22 er stjålet. Der indkøbes ny.

Det henstilles kraftigt til, at trapperne ikke er beregnet til opmagasinering.

Kontakten på bagtrappen på Dybbølsgade 22, 3. sal virker ikke. Dette vil Peter Røschmann sørge for at ordne.

Lyset brænder længe på trappen på Dybbølsgade 22. Dette vil blive eftersat.

På Krusågade 22 er de hvide paneler skramlet efter ind- og udflytninger. Malerkyndige på arbejdsweekenderne kunne varetage en sådan vedligeholdelsesopgave.

Peter Røschmann undersøger, hvad det vil koste at få pudset alle vinduer samt vinduer til lejlighederne udvendigt.

På Krusågade 24 lugter der af cigaretrøg på bagtrappen. Man bedes først tænde cigaretten, når man er udendørs.

Emhætter må ikke monteres på de naturlige udluftningskanaler.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19:14

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

Klintholm.sjeldani.dk

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Peter Røschmann, formand - Rasmus Neigaard L. Jensen, bestyrelsesmedlem

Michael Brevadt, bestyrelsesmedlem - Vytautas Davidavicius, bestyrelsesmedlem - Jesper Vestergaard, 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

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-04-09 09:19:40Z

NEM ID 

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2019-04-09 15:18:08Z

NEM ID 

Vytautas Davidavicius

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-044003936490

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-04-09 20:15:17Z

NEM ID 

Jesper Vestergård

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-989130557089

IP: 2.108.xxx.xxx

2019-04-11 05:27:35Z

NEM ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 185.212.xxx.xxx

2019-04-12 07:42:32Z

NEM ID 

Rasmus Neigaard Lund Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-188040715647

IP: 195.93.xxx.xxx

2019-04-12 11:28:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 87ICD-AYZNH-7X88Y-QTEKD-5SCE8-8EHKV

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 tidsstemplet 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>