

Referat fra ordinær generalforsamling 24. marts 2022

Torsdag den 24. marts 2022 kl. 20:00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klintholm med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Kulturanstalten, Lyrskovgade 4, 2.sal., lokale Liva , 1758 København V

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 15 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 16 stemmer

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Det har været et anderledes år med mange håndværkere der ikke har kunnet levere. Nu er der fundet et tømrerfirma, som kan gennemgå vinduerne. Der afholdes møde med tømrerfirmaet om en uge. Vinduerne mod gaden venter, da der er mange sætningsskader i muren overover vinduerne – det drejer sig om 15-20 stk. 5. sals vinduer mod gaden sikres mod storm. Det er dyrt arbejde pga. liftarbejde, og i den forbindelse droppes dueværnet på forsiden af bygningen.

Huller i trappe til cykelkælder og hul i væg laves også. Er er indhentet tilbud på cykelstativ til cykelrum, som bestyrelsen lige skal beslutte. Tilbuddet lyder på 60.000 kr. og har plads til 30 cykler i 2 lag.

Den 4.4.2022 skal ventilationen renses i Dybbølsgade 22 (højre side), Krusågade 22 (højre side) og Krusågade 24 (venstre side). Der er næsten lige kommet ny ventilator. Sug på 5.sal har det ikke godt – der er falsk sug.

Vandmålere er lige skiftet i de fleste lejligheder, og de sidste forventes skiftet hurtigst muligt. I forbindelse med skift af vandmåleren er alle rør/led til vandmålerne skiftet til rødgods, så alle rør er ens ved vandmåleren.



Andelsboligforeningen Klintholm

I år afholdes arbejdsdagene den 7. maj 2022 og den 10. september 2022

Der er fundet en vinduespudser der vil pudse vinduer på 5. sal. Formanden skriver ud til 5. sals lejlighederne, når der er fundet en dag, hvor vinduespudseren kommer.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 44.291 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 136.088 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 24. Marts 2022

| | | |
|----|----------------------|--|
| A1 | Foreningens navn ... | Andelsboligforeningen Klintholm |
| A2 | Adresse ... | Dybbølsgade 22/Krusågade 22-24, 1721 København V |
| A3 | CVR-nr. ... | 53 31 92 11 |

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

| | | |
|-----|--|-------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ... | Valuarvurdering |
| F1a | Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ... | Nej |
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 102.600.000 kr. |
| | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ... | 41.301 kr. pr. m2 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 15.048.839 kr. |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver ... | 6.058 kr. pr. m2 |

Boligafgift

| | | |
|----|-----------------------|----------------|
| H1 | Årlig boligafgift ... | 553 kr. pr. m2 |
|----|-----------------------|----------------|

Teknisk andelsværdi

| | | |
|----|------------------------------|-------------------|
| K1 | Andelsværdi ... | 34.000 kr. pr. m2 |
| K2 | Gæld – omsætningsaktiver ... | 1.243 kr. pr. m2 |
| K3 | Teknisk andelsværdi ... | 35.243 kr. pr. m2 |

Vedligeholdelse

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



Andelsboligforeningen Klintholm

Friværdi

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 95 %

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 2021 på 34.000 kr. pr. m2.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **34.000 kr./m2** (sidste år: 30.400 kr./m2).

Der er afsat en reserve på 15.048.839 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at januar, juni og december 2022 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 2023 Boligafgiftsfri

Bestyrelsen stiller forslag om at januar 2023 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 2023 bliver boligafgiftsfri. Såfremt der også i budgettet for 2023 vil være plads til yderligere 2 måneders boligafgiftsfrihed vil dette fremgå af budget for 2023.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**



Andelsboligforeningen Klintholm

Forslag 3 – Udlejning via AirBnB

Thomas og Anne stiller forslag om, at det skal være tilladt at udleje lejligheder i kort tid i foreningen – eksempelvis til airbnb. Vi tænker der er mange, os selv inklusiv, der ville sætte pris på at kunne udleje sin andel, mens man fx. er på ferie.

Forslag til tilføjelse til foreningens vedtægt:

12-3 Udlån i korte perioder på op til 3 uger, eksempelvis i forbindelse med AirBnB, er tilladt i op til 5 uger om året. Udlejningen skal være af mindst en uges varighed. Udlejningen skal varsles med opslag i opgangen / facebook på samme måde som ved afholdelse af fester. Der må kun udlejes til personer over 30 år efter denne regel. Andelshaveren er ansvarlig for lejers handlinger. Andelshaveren skal under fremlejeperioden have fast bopæl i andelslejligheden. Andelshaveren har pligt til at oplyse navne på lejer og egne kontaktoplysninger i fremlejeperioden. Brud på disse regler medfører eksklusion.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**. Da der ikke var fremmødt tilstrækkelig mange medlemmer på denne generalforsamling, til at træffe endelig afgørelse om forslaget til ændring af foreningens vedtægt, skal forslaget tages til behandling på en kommende ekstraordinære generalforsamling.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg til bestyrelsen var bestyrelsesmedlemmerne Michael Brevadt og Carsten Friis som begge modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Vytautas Davidavicius havde valgt at udtræde af bestyrelsen og der skulle i stedet for Vytatustas vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Som nyt bestyrelsesmedlem for 1 år blev Thomas Gottfredsen valgt til bestyrelsen.

Som suppleant blev Kristian Ravn genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

| | | | |
|-------------------|--------------------|-------------|----------------|
| Formand | Peter Røschmann | D 22, 1.tv. | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Rikke Klemmensen | K 22, 3.th. | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Michael Brevadt | D 22, 1.tv. | på valg i 2024 |
| Bestyrelsesmedlem | Thomas Gottfredsen | K 24, 5.th. | på valg i 2023 |
| Bestyrelsesmedlem | Carsten Friis | D 22, st.th | på valg i 2024 |
| Suppleant | Kristian Ravn | D 22, 4.th. | på valg i 2023 |

Som Gårdlaugsrepræsentant valgtes: Anne Øland Fruerlund

Som Gadelaugsrepræsentant genvalgtes: 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



Andelsboligforeningen Klintholm

En beboer påpegede at genbrugsstationen i mellemgangen ikke er beregnet til storskrald, og det ville være dejligt, hvis man stillede tingene lidt pænt. Beboeren bruger selv genbrugsstationen meget – man kan finde mange gode ting.

En beboer oplyste, at der er bestilt biposer og de ligger klar i cykelkælderen, så alle beboere kan hente biposer der.

Der er problemer med nøgler til cykelkælderen. Formanden får lavet nøgler til de beboere, der ikke har nøgler til cykelkælderen.

Det blokerede rum bag cykelkælderen kunne laves til et værksted eller et gæsteværelse (men det vil koste 600.00 kr. at etablere gæsteværelse). Et værksted kunne være dejligt, som man kunne stå og reparere cykler i og der kunne også sættes en høvlebænk op til andre reparationer. Forskønnelse af rummet kunne være en arbejdsopgave på en af de kommende arbejdsdage.

Der var stemning for en fest efter arbejdsdagene. Bestyrelsen laver en plan for, hvad der skal ske på arbejdsdagene og lægger et program.

Der fremkom spørgsmål til flytning af radiatorer i de lejligheder, der får etableret altan. Bestyrelsens tovholder på altansagen oplyste, at de berørte lejligheder nok skal høre noget om flytning af radiatorer.

Husk arbejdsdagene den 7. maj 2022 og den 10. september 2022.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 21.23

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

Rikke Klemmensen bestyrelsesmedlem - Michael Brevadt, bestyrelsesmedlem

Thomas Gottfredsen, bestyrelsesmedlem - Carsten Friis, 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

2022-04-27 16:58:59 UTC

NEM ID 

Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-04-28 06:30:11 UTC

NEM ID 

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2022-04-28 07:30:17 UTC

NEM ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-28 09:44:12 UTC

NEM ID 

Thomas von Wildenradt Gottfredsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-540441034381

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-29 05:42:08 UTC

NEM ID 

Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-718417503857

IP: 93.160.xxx.xxx

2022-04-29 18:54:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YEJUL-VXK3D-TVNL3-E77C5-G3CY8-ENE88

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 tidsstempelt 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>