

## Referat fra ordinær generalforsamling 25. marts 2021

Torsdag den 25. marts 2021 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 18 medlemmer, 0 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 18 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:

Vi havde kun 1 arbejdsweekend i 2020 og har planlagt 2 i 2021 d.29/5 samt 25/9.

Lyset virker nu på alle bagtrapperne og der er bestilt service på udsug til alle lejligheder der er tilsluttet udsug på loftet.

Vi får nye dørtelefoner inden sommer 21. Tagkant mod Dybbølsgade samt tagrende i gården er det næste der bliver fikset. Facaden venter vi lidt med endnu.

Altanansøgning ligger stadigvæk på kommunen til godkendelse.

Det er ikke tilladt af koble sin emhætte på skorstenen eller andet udtræk, da de fleste skorstene er lukket ved taget og det vil give lugtgener i de andre lejligheder.

Der vil blive sendt skema ud vedr. rep af vinduer.



# Andelsboligforeningen Klintholm

Der fremkom følgende spørgsmål til beretningen:

Spørgsmål: Hvad med eftertjek på vinduerne.

Svar: Der omdeles tjekliste hurtigst muligt. Som beboer skal man på tjekliste notere, hvad der er galt med vinduet og derefter går udbedringerne i gang

Spørgsmål: Hvad med lugtgener i køkkenet.

Svar: Lugtgener i køkkenet skyldes træk i skorstenen. Man må, som beboer, ikke have tilsluttet emhætte til skorstenen.

Spørgsmål: Kan den ene arbejdsdag flyttes, da den ligger i pinsen.

Svar: Arbejdsdagen flyttes til andet tidspunkt.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 235.301 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 133.191 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 "D".

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'.

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 ...	90.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	36.229 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	11.205.839 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	4.511 kr. pr. m2

### Boligafgift

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

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	30.400 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	1.318 kr. pr. m2



K3	Teknisk andelsværdi ...	31.718 kr. pr. m2
<b>Vedligeholdelse</b>		
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2017)
<b>Friværdi</b>		
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	94 %

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 2020 på 30.400 kr. pr. m2.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **30.400 kr./m2** (sidste år: 28.400 8.400 kr./m2). Der er afsat en reserve på 11.205.839 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

#### Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at januar, juni og december 2021 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 2022 Boligafgiftsfri

Bestyrelsen stiller forslag om at januar 2022 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 2022 bliver boligafgiftsfri. Såfremt der også i budgettet for 2022 vil være plads til yderligere 2 måneders boligafgiftsfrihed vil dette fremgå af



# Andelsboligforeningen Klintholm

budget for 2022.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 3 – **Byttereol** i indhakked i foreningens gang.

En andelshaver stillede forslag om at der opstilles en byttereol i indhakked i foreningens gang mellem gården og Krusågade.

Motivation: Reolen skal være til rene, hele og funktionsdygtige ting, som man som giver forestiller sig, at andre kan have glæde af. Storskrald fungerer allerede lidt som bytterum, men der er kun en enkelt hylde at sætte ting på, og den hylde er temmelig højt oppe og svær at komme til, og det er lidt tilfældigt hvor længe ting får lov at stå der. Jeg forventer, at alle brugere vil hjælpe med at sætte/hænge ting pænt og holde orden efter dem selv, men jeg vil gerne tage det overordnede ansvar for rotation og orden.

Udgiften er højst en ordentlig reol, der kan skrues fast til væggen – hvilket måske kan udføres til en arbejdsweekend i løbet af foråret. Bøjler, opbevaringskasser og lignende tilbehør er allerede klunset 😊



(Placering af reol)

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – **Termofotografering** af ejendommen

En andelshaver stillede forslag om at foreningen i løbet af næste vinter får foretaget en termofotografering af ejendommen

Motivation: Så vi kan se, hvor der er varmetab (og dermed sikkert også trækker ind). Den skal følges op af en plan for, hvad der kan gøres for, at vi bedre kan holde på varmen og skåne klimaet for unødvendigt energiforbrug. Jeg ved ikke, hvilke konsekvenser det kan have for årets budget.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke indeholdt en økonomisk konsekvens for foreningen og derfor ikke kunne



# Andelsboligforeningen Klintholm

tages til afstemning.

Dirigenten oplyste, at der i årets budget er afsat midler til at få udarbejdet nyt energimærke i ejendommen. Et energimærke vil belyse ejendommens energimæssige stand, og hvad der skal til for at løfte standen.

Bestyrelsen oplyste, at de allerede har indhentet tilbud, som vil beløbe sig til 12-15.000 kr., og bestyrelsen vil arbejde videre med at få ejendommen termofotograferet.

Forslaget blev **trukket** af forslagsstiller

## Ad 6 - Valg af bestyrelse

---

På valg var formand Peter Røschmann, som modtog genvalg. Derudover var bestyrelsesmedlem Vytautas Davidavicius på valg, som modtog genvalg. Bestyrelsesmedlem Rasmus Neigaard L. Jensen fraflytter foreningen, så der skulle vælges et nyt bestyrelsesmedlem for 2 år. Rikke Klemmensen blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Som suppleant blev Kristian Ravn valgt.

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 2022
Bestyrelsesmedlem	Vytautas Davidavicius	K 22, 2.th.	på valg i 2023
Bestyrelsesmedlem	Carsten Friis	D 22, st.th.	på valg i 2022
Suppleant	Kristian Ravn	D 22, 4.th.	på valg i 2022

Som Gårdlaugsrepræsentant valgtes: Nanne Thue Nielsen

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

---

Under eventuelt fremkom følgende:

Der var spørgsmål til hvem, der overtager styringen med altanprojektet nu Rasmus Neigaard Jensen flytter. Bestyrelsen finder ud af, hvem der skal være bestyrelsens kontaktperson mht. altanprojektet.



# Andelsboligforeningen Klintholm

Formanden oplyste, at med de nye nøglebrikker kan man styre alt selv digitalt.

Der frem en bøn, om at for- og bagtrapperne ikke anvendes til opbevaring. I arbejdsweekenden gennemgås og ryddes trapperne for opmagasinerede effekter

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 18:30

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

[klintholm.sjeldani.dk](http://klintholm.sjeldani.dk)

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse) Lene Hansen, dirigent - Peter Røschmann, formand  
Rikke Klemmensen, 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.”

## Lene Hansen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:60066150

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-04-11 09:38:43Z

NEM ID 

## Peter Røschmann

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-04-11 14:13:29Z

NEM ID 

## Carsten Friis

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-04-12 03:48:55Z

NEM ID 

## Michael Peter Brevadt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2021-04-12 11:44:05Z

NEM ID 

## Rikke Klemmensen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-718417503857

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-04-13 09:42:17Z

NEM ID 

## Vytautas Davidavicius

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-044003936490

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-04-15 14:53:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XPUBI-0T6UB-38QFE-QL0HI-GH3UC-11JN2

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](mailto: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>