

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 18. januar 2023

Onsdag den 18. januar 2023 kl. 17:30, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Klintholm med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens gård.

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

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 – Forslag om udskiftning af vinduer og vedligeholdelse af ejendommen

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vinduer mod gaden og altandøre udskiftes. Samtidigt renoveres ejendommens underfacade mod gade.

Foreningen har i 2022 fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan af Omni Bygningsrådgivning, hvoraf flere anbefalinger til vedligeholdelse af ejendommen fremgår. Dette forslag er baseret på anbefalingerne i vedligeholdelsesplanen, men tilrettet efter aftale med rådgiver.

Rådgiver oplyser endvidere: 'Vinduer og ældre altandøre mod gader er medtagede og tætheden af disse elementer er nedsat. Det vurderes derudover at vinduer og ældre altandøre skal undergå snedkergennemgang og malerbehandling.

Det anbefales i stedet for at udskifte vinduerne og ældre altandøre mod gader til elementer med en aluminiumsbeklædning på udvendig side, ligesom vinduerne mod gården har det. Disse elementer skal ikke undergå løbende malerbehandling og har derfor meget lave driftsomkostninger.

En udskiftning af ældre elementer mod gader på Dybbølsgade/Krusågade vil spare ejendommen for ca. 24.000 kr. i varmeregning om året, svarende til 41.500 kWh. Hvis vi kun ser på varme besparelsen, er det ikke rentabelt i forhold til omkostningen ved udskiftning af vinduerne. Regnestykket har dog ikke medtaget besparelsen på



Andelsboligforeningen Klintholm

løbende vedligehold/malerbehandling af vinduerne. Samtidigt vil det være en væsentlig forbedring af komforten i boliger i form af bedre lydisolering samt færre trækgener og mindre kuldenedfald fra vinduer og ældre altandøre.

Ejendommens underfacader er præget af store revner og pudsen er flere steder begyndt at falde af. I forslaget er medtaget en total renovering af underfacaderne mod gader, således at overfladerne igen bliver tætte mod vejrliget og præsentable.

Oprindelige værn på betonaltaner mod gader bliver i forbindelse med projektet istandsat og fastgjort forsvarligt.

Bestyrelsen bemyndiges samtidigt til at optage nødvendige lån til at finansiere projektet, herunder optage byggekredit og realkreditlån. Realkreditlånet hjemtages, når bestyrelsen vurderer at det er mest fordelagtigt for foreningen. Der anvendes 1.500.000 kr. af foreningens opsparede midler til at finansiere projektet.

Budget:

Renovering af underfacader mod gader ...	550.000 kr.
Udskiftning af vinduer mod gader ...	600.000 kr.
Udskiftning af værn på altaner mod gaden ...	220.000 kr.
Udskiftning af altandøre til oprindelige altaner ...	210.000 kr.
Gennemgang af tag og tagrender ...	100.000 kr.
Undersøgelse af bærerjern i kælder ...	10.000 kr.
Stillads ...	550.000 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	224.000 kr.
<hr/>	
Håndværkerudgifter i alt ...	2.464.000 kr.
Miljøundersøgelse ...	30.000 kr.
Teknisk rådgiver ...	315.000 kr.
Byggesagsadministration ...	105.000 kr.
<hr/>	
Udgifter (momspligtige) i alt ...	2.914.000 kr.
Moms (25%) ...	728.500 kr.
Finansiering ...	145.700 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	10.000 kr.
Forsikring ...	5.000 kr.
<hr/>	
Samlede udgifter inkl. moms ...	3.803.200 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	3.900.000 kr.

Finansiering

Anvendelse af foreningens formue ...	1.500.000 kr.
Optagelse af lån ...	2.400.000 kr.
<hr/>	
Finansiering i alt ...	3.900.000 kr.

A) Forventet årlig omkostning til realkreditlån (Fast rente, 30 års løbetid, <u>med</u> afdrag) ...	169.128 kr.
B) Forventet årlig omkostning til realkreditlån (Fast rente, 30 års løbetid, <u>uden</u> afdrag) ...	114.576 kr.

Beregningerne af omkostningen til realkreditlån er baseret på oplysninger fra Danske Bank den 7/12-2022.

Projektet kan gennemføres uden boligafgiftstigning. Dog vil en eller to boligafgiftsfri måneder i 2023 forsvinde, afhængigt af hvilken finansiering der vælges.



Andelsboligforeningen Klintholm

Flere andelshavere foreslog at projektet gennemføres til efteråret, blandt andet for at sikre at medlemmerne kan anvende deres altaner i sommer. Formanden oplyste, at tidsplanen tilrettelægges således, at der tages hensyn til dette, hvis der er muligt. Projektet forventes gennemført enten i foråret eller til efteråret 2023.

Forslaget blev **vedtaget** og det blev besluttet at realkreditfinansieringen skulle være uden afdrag (finansieringsforslag B).

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

klintholm.sjeldani.dk

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og hele bestyrelsen ---

Carsten Volden (dirigent), Peter Røschmann (formand), Michael Brevadt (bestyrelsesmedlem), Rikke Klemmensen (bestyrelsesmedlem), Carsten Friis (bestyrelsesmedlem) og Thomas Gottfredsen (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.”

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2023-01-19 12:13:17 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-01-19 12:25:16 UTC

Mit ID 

Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-01-19 13:56:38 UTC

NEM ID 

Thomas von Wildenradt Gottfredsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-540441034381

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-01-20 11:23:45 UTC

NEM ID 

Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: 53239f4c-0369-45b3-a51d-cda37aefbff6

IP: 62.198.xxx.xxx

2023-01-23 07:02:15 UTC

Mit ID 

Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Klintholm

Serienummer: df0e1bd2-c33d-4615-968e-bd4c09709839

IP: 152.115.xxx.xxx

2023-01-25 12:49:19 UTC

Mit ID 

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>