

Referat fra ordinær generalforsamling 30. marts 2023

Torsdag den 30. marts 2023 kl. 19:00 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 Haraldsalen, 1758 København V

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 14 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 17 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:

Velkommen til nye medlemmer og alle de nye børn i foreningen.

Byggesagen starter ca. august 2023. I uge 30 sættes der stillads op og der er start i uge 32 og byggesagen forventes afsluttet i uge 47. I forbindelse med byggeriet skal bærejern i stueetagen undersøges. På alle kælderrum skal der sættes navn på rummet i forbindelse med undersøgelsen af bærejern. Bestyrelsen vil omdele et Manilla-mærke, som lægges i beboernes postkasser. Derefter skal man sætte sit navn og adresse på Manilla-mærket og sætte mærket på sit kælderrum.

Der arbejdes på en rampe til kælderen, så barnevogne lettere kan komme op og ned i kælderen.

Alle trapper og bagtrapper er adgangsveje – og derfor skal alt hvad beboerne opbevarer på trapper og bagtrapper fjernes, så der er frie flugtveje i forbindelse med en brand.

Der afholdes arbejdsdage: Lørdag den 13. maj 2023 og Lørdag den 2. september 2023.04.02

Altansagen er ved at være slut. Lånet hjemtages hurtigst muligt, og det forventes, at de beboere der har fået nye altaner, vil blive opkrævet for altanen pr. 1. juni 2023.



Andelsboligforeningen Klintholm

Der må ikke grilles med kul på altanerne.

De gamle altaners jern sidder fast i væggene, og løse altanjern bliver ordnet og døre skiftes ved den kommende byggesag. Der sættes dueværn på tagrenderne, så de øverste altaner ikke får duelort på altanbunden.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 111.122 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 139.047 kr.

Der fremkom spørgsmål til den høje elektrikerudgift på 43.771 kr. Formanden oplyste at en del af udgiften her skyldes udgifter i forbindelse med byggesagen på de nye altaner, hvor rådgivers nøglelås blev stjålet og foreningen var nødt til at bruge penge på nye omlægninger af låse og nye nøgler. Ca. 25.0000 kr. af denne udgift flyttede til altansagen.

Bestyrelsen indstillede andelsværdien, jf. årsrapport 2022 på 34.000 kr. pr. m2.

Ved enstemmig afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **34.000 kr./m2** (sidste år: 34.000 kr./m2). Der er afsat en reserve på 22.918.936 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

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



Andelsboligforeningen Klintholm

Forslag 2 – Januar 2024 Boligafgiftsfri

Bestyrelsen stiller forslag om at januar 2024 bliver boligafgiftsfri.

Motivation: Foreningen har i 2018 omlagt foreningens realkreditlån, som har resulteret i besparelser på den årlige ydelse på realkreditlånet. Besparelserne har betydet at der hvert år i de sidste år har kunnet tilbydes 3 måneders boligafgiftsfri måneder, men da der nu også er optaget en afdragsfrit lån til foreningens byggesag i 2023 stiller bestyrelsen forslag om at foreløbigt januar 2024 bliver boligafgiftsfri. Såfremt der også i budgettet for 2024 vil være plads til yderligere 1 måneds boligafgiftsfrihed vil dette fremgå af budget for 2024.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var formand Peter Røschmann, som blev genvalgt. Derudover var bestyrelsesmedlemmerne Rikke Klemmensen og Thomas Gottfredsen, som begge blev genvalgt.

Som suppleanter blev Kristian Ravn genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Røschmann	D 22, 1.tv.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Rikke Klemmensen	K 22, 3.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Michael Brevadt	D 22, 1.tv.	på valg i 2024
Bestyrelsesmedlem	Thomas Gottfredsen	K. 24, 5.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Carsten Friis	D 22, st.th.	på valg i 2024
Suppleant	Kristian Ravn	D 22, 4.th.	på valg i 2024

Som Gårdlaugsrepræsentant genvalgtes: 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

Der var intet til behandling under dette punkt.

Lige efter skraldeskuret i gården vil der blive etableret et legehús.

I 2024 rykkes skrald ud på gaden hvor der etableres skraldesug og skralderummene i gården tænkes at blive lavet om til orangeri.



Andelsboligforeningen Klintholm

Bestyrelsen oplyste, at der er hensat mange cykler op ad væggene i cykelrummene. P-skiltene bliver fjernet af beboerne. Der må ikke stilles cykler op ad væggene. Cykler med barnesæder og cykelkurve bagpå skal parkeres på det øverste dæk. Har man to eller flere cykler, så henstilles det til at man kun har en cykel parkeret i kælderen. Andre cykler parkeres i gården eller på gaden. Hvis ikke dette efterleves bliver alle 30 cykel P-pladser i kælderen tildelt en pr. lejlighed. Hvis ekstra cykler ønskes parkeret i gården, kan man få en nøgle ved bestyrelsen til porten mod Dybbølsgade.

På Krusågade 2-4-6 går folk på gaden fordi der ikke er plads på fortovet på grund af parkerede cykler. Dette er ikke foreningens adresse – men man kan give et praj til Københavns Kommune om problemet via Kommunens App "Giv et praj".

Hullet i kælderen ved barnevognsrum bliver lavet samtidig med bærejern.

Der er forsvundet et tørrestativ ved Krusågade, da der skulle være noget andet. Gårdlavsrepræsentanten nævner dette i gårdlavet, så der forhåbentlig kan komme noget mere tørreplads til tøjet

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19:52

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



I henhold til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

A1	Navn	AB Klintholm
A2	Adresse	Dybbølsgade 22, 1721 København V og Krusågade 22-24, 1719 København V
A3	CVR-nr.	

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	53 31 92 11
--	-------------

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.			

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

	Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	109.600.000	44.119
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.		
F3	22.918.936	9.226
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Gns. Kr. pr. andels-m2 år

H1	Boligafgift	553
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) Offentlig vurdering.		

Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	34.000
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	893
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	34.893
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		



Andelsboligforeningen Klintholm

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
L1 Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi

%

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	92
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.	



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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: 9dd18b53-a08a-4de3-b3d9-c239d1f688a9

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-04-11 12:50:06 UTC



Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 193.47.xxx.xxx

2023-04-12 13:07:13 UTC



Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-870405949675

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-04-13 18:42:28 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-589479285293

IP: 195.137.xxx.xxx

2023-04-14 12:18:30 UTC



Thomas von Wildenradt Gottfredsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-540441034381

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-15 07:23:54 UTC



Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: PID:9208-2002-2-315558440619

IP: 5.83.xxx.xxx

2023-04-20 08:48:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: 780NM-JJICY-DTXN3-ON0QX-45A76-H0FYE

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