

Referat fra ordinær generalforsamling 11. april 2024

Torsdag den 11. april 2024 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 Haraldsalen, 1758 København V

Foreningens formand Peter Røschmann bød velkommen til denne generalforsamling.

Tilstede var 15 medlemmer, 4 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 19 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.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslagene om ændring af foreningens vedtægter ikke ville kunne vedtages endeligt på denne generalforsamling. Hvis forslagene til vedtægtsændringer opnår mere end 2/3 deles flertal af ja og nej stemmer, kan der indkaldes til ny generalforsamling og på denne generalforsamling kan forslaget endeligt vedtages med et flertal på mindst 2/3 af ja- og nejstemmer, uanset hvor mange stemmer der er repræsenteret.

Ad 2 - Bestyrelsens beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Velkommen til nye beboere store som små

Vi har sagt ja til Arne Petersens tilbud om facade/vinduer og de starter op så hurtigt som muligt. Projektet er sat til at vare til 4-10-24.

Bestyrelsen vil snart holde bygge møde og få en tidsplan over projektet.

For at få råd til det har det været nødvendigt at midlertidigt fjerne vores huslejfri måneder.

Vores bærejern er blevet undersøgt og vi afventer rapporten.

Planen er at få ordnet 3-5 rum pr. år og starte med de mest udsatte hurtigst muligt.



Andelsboligforeningen Klintholm

Det vil kræve at kælderrummene skal tømmes. Vi arbejder på en løsning men det må påregnes at en del af kælderrummet skal i egen lejlighed.

Arbejdsweekender vil finde sted 25-5-24 og 21-9-24.

Husk at vores bagtrappe er en flugtvej så der må ikke stå noget!

Der fremkom følgende spørgsmål/bemærkninger til beretningen:

Spørgsmål: Hvad er det for vinduer der blive etableret under bygesagen og hvornår bliver der sat stilladser op

Svar: Det er 3 lags vinduer. Det forventes at stilladser sættes op om ca. 14 dage.

Spørgsmål: Hvad med bærejern i de "gamle" altaner.

Svar: Der er ingen af de "gamle" altaner der har bærejern der pt. skal skiftes. Det kan godt vente til næste år, og vil kunne gøres fra lift. Altanerne males hvide i bunden.

Spørgsmål: Bærejern i kælderen

Svar: Der er en 7-8 steder i kælderen der skal repareres. Udgiften til dette tages over vedligeholdelsesbudgettet. Der kommer snart en rapport fra Omni Byggerådgivning, så foreningen kan finde ud af, hvor det haster mest med udbedring af bærejern. Opmagasinerede ting, i kælderrum der skal ryddes, skal desværre opmagasineres i egen lejlighed, da der ikke er mulighed for at hensætte en container i området.

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 7.953 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 172.626 kr.

Bestyrelsen indstillede andelsværdien, jf. årsrapport 2023 på 36.000 kr. pr. m².

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **36.000 kr./m²** (sidste år: 34.000 kr./m²). Der er afsat en reserve på 14.801.338 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**



Andelsboligforeningen Klintholm

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at januar 2024 var boligafgiftsfri. Boligafgiftsfri januar 2024 blev allerede besluttet på sidste ordinære generalforsamling den 30. Marts 2023.

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 - Vedtægtsændring vedrørende digital kommunikation

Bestyrelsen forslår, at der indskrives en ny § 3A i foreningens vedtægt, som gør det muligt at kommunikere med e-mail til foreningens medlemmer. Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægt:

§ 3A - Digital kommunikation

- 3A-1 Al korrespondance mellem medlemmerne og foreningen ved dennes bestyrelse og administrator foregår pr. e-mail, samt ved filer vedhæftet e-mail eller tilknyttet e-mail i form af link til foreningens hjemmeside eller andre hjemmesider. Det gælder uanset andet måtte være angivet i andre bestemmelser i vedtægten.
- 3A-2 Ved korrespondance forstås blandt andet, indkaldelser til generalforsamling med bilag i henhold til vedtægterne (årsregnskaber, budgetter, forslag m.v.), vand- og varmeregnskaber, opkrævninger, påkrav af enhver art (herunder påkrav om betaling af restancer til foreningen og inkassopåkrav) og varslinger (herunder varsling om adgang til lejligheden).
- 3A-3 Uanset ovennævnte bestemmelser skal korrespondance ske med almindelig post, såfremt lovgivningen stiller krav herom, såfremt bestyrelsen eller administrator beslutter det eller såfremt et medlem har underskrevet en erklæring om, at al korrespondance til medlemmet skal ske med almindelig post.
- 3A-4 Det enkelte medlem er ansvarlig for, at administrator har den til enhver tid gældende e-mailadresse til medlemmet og at den pågældende e-mailadresse kan modtage e-mail fra administrator og bestyrelsen. Hvis medlemmet skifter e-mailadresse skal medlemmet straks orientere administrator herom. Korrespondance skal anses for fremkommet til medlemmet, når korrespondance er afsendt til den senest af medlemmet oplyste e-mailadresse.
- 3A-5 Hvis medlemmet ikke opfylder sine forpligtelser, bærer medlemmet selv ansvaret for at korrespondance ikke kommer frem til medlemmet. Administrator eller foreningen kan ikke holdes ansvarlig herfor.



Andelsboligforeningen Klintholm

3A-6 Det nærmere indhold af den i stk. 3 nævnte erklæring samt eventuelle retningslinjer vedrørende digital kommunikation fastsættes af bestyrelsen.

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 generalforsamling.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedrørende ansvar for forandringer i lejlighed

Bestyrelsen forslår, at foreningens vedtægt ændres så den tager højde for den seneste højesterets dom fra 2023, hvor ansvar for skader som sker i forbindelse med andelshaverens forandringer i lejligheden. Bestyrelsen foreslår derfor følgende tilføjelser i foreningens vedtægt:

§ 11 Forandringer (tilføjelse)

- 11-5 Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed, uanset om der er ført tilsyn efter stk. 4. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivning eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes. Ved forandringer, der kræver udførelse af autoriserede håndværkere, skal andelshaveren dokumentere, at den/de udførende håndværkere er autoriserede og har tegnet passende ansvarsforsikring. Dokumentation skal forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.
- 11-6 Såfremt en andelshaver lader en forandring udføre i strid med bestemmelserne i stk. 1-4, kan bestyrelsen kræve reetablering foretaget inden for en fastsat frist. Foretager andelshaveren ikke reetablering inden fristens udløb, kan foreningen få reetablering udført for andelshaverens regning eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jf. § 24.
- 11-7 En andelshaver er erstatningsansvarlig for skade, herunder hændelig skade, der er forårsaget af de forandringer, som andelshaveren selv har foretaget, eller som er foretaget for andelshaveren af andre, herunder selvstændigt virkende tredjemand.

§ 24 Eksklusion (Tilføjelse markeret med rød tekst)

24-1 Bestyrelsen kan ekskludere et medlem og bringe dennes brugsret til ophør i følgende tilfælde:

1. Når et medlem ikke betaler skyldigt indskud, forudbetalt boligafgift eller anden pligtig pengeydelse, og medlemmet ikke har betalt det skyldige beløb senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
2. Når et medlem er i restance med boligafgiften eller andre ydelser, der skal erlægges sammen med denne, og medlemmet ikke har berigtiget restancen senest 3 dage efter, at skriftligt påkrav herom er kommet frem til medlemmet.
3. Når et medlem groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt.
4. foretager forandringer i andelsboligen i strid med kravene i § 11 og trods påkrav ikke foretager reetablering inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 11, stk. 6
5. Når et medlem gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger ejerne til at hæve lejemålet.
6. Når et medlem i forbindelse med en overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
7. Når et medlem misligholder et af foreningens ydet lån, eller et lån, som foreningens har garanteret for.
8. Når et medlem overtræder husorden gentagende gange.
9. Når et medlem udlejer eller udlåner sin lejlighed uden godkendelse.



Andelsboligforeningen Klintholm

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 generalforsamling.

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var bestyrelsesmedlemmerne Michael Brevadt og Carsten Friis, som begge blev genvalgt.

Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem for et år, da Thomas Gottfredsen er fraflyttet foreningen. Som nyt bestyrelsesmedlem for et år blev Kristian Ravn valgt

Som suppleant blev Ditte Bay Haugelund valgt.

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 2026
Bestyrelsesmedlem	Kristian Ravn	D 22, 4.th.	på valg i 2025
Bestyrelsesmedlem	Carsten Friis	D 22, st.th.	på valg i 2026
Suppleant	Ditte Bay Haugelund	D 22, 2.tv.	på valg i 2025

Der blev ikke valgt gårdlaugsrepræsentant.

Som Gadelaugsrepræsentant genvalgte 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 fremgå følgende:

Spørgsmål: Der fremkom spørgsmål til det nye skraldesystem fra Københavns Kommune
Svar: Inden 2030 skal skraldet ud af gården og ud på galden i lokale skraldestationer, som graves ned.

Spørgsmål: Hvordan går det med Air-bnb-reglerne i foreningen
Svar: Alle overholder regler om opslag – og det virker godt. Der er ingen problemer.

Spørgsmål: Oprydning i cykelrummet
Svar: Der er sat store sedler op om hvordan cyklerne skal stå. Det er svært at få stillet cyklerne rigtigt i cykelrummet, så det er meget besværligt at komme til sin cykel. Det henstilles til at alle der benytter cykelrummet at læse sedlerne der er slået op



Andelsboligforeningen Klintholm

Spørgsmål: Bærejern i kælderen – hvem er berørt

Svar: Det er de beboere der har kælderrum ud mod gaden som vil blive mest berørt (i form af rydning af hele kælderrummet).

Formanden nævnte:

- at det ikke er tilladt at opmagasinere og henstille ting på bagtrapperne, da bagtrapperne er flugtveje.
- Hvis man holder fest skal disse annonceres ved opslag i opgang og festen dæmpes ved 1-tiden. Husk i den forbindelse af læse foreningens husorden og ligger tilgængelig i Dokumentarkivet for beboerne.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 19:03

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

Kristian Ravn, 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"/>
Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien 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	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	110.700.000	44.565
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	14.801.338	5.959
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
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter		

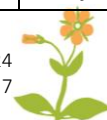
Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	36.000
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.608
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	38.608
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.		

Vedligeholdelse

	Ja	Nej
--	----	-----



Andelsboligforeningen Klintholm

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)		90
	(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 registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eecf

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-22 07:02:48 UTC



Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: ebb7b49e-288a-4859-95f6-10b409e1b1c4

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-22 07:04:53 UTC



Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 472a85a0-b735-4b6f-9806-d7d96b1f43ae

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-22 09:49:09 UTC



Rikke Klemmensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-22 15:39:18 UTC



Kristian Walther Ravn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: 466215a8-0856-4898-bc3d-e81d42bfd99a

IP: 80.209.xxx.xxx

2024-04-23 06:02:37 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: d4d9c473-1c0b-46e4-b84b-1a212b7fce3a

IP: 217.74.xxx.xxx

2024-05-03 07:09:23 UTC



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/validator**