

Referat fra ordinær generalforsamling 8. april 2025

Tirsdag den 8. april 2025 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 17 medlemmer, 2 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 lovlig og beslutningsdygtig.

Dirigenten oplyste, at der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer på denne generalforsamling, hvorfor forslag 4 om ændring af foreningens vedtægt § 13.3 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:

2024 var et travlt år med facade renovering samt udskiftning af vinduer.

Det meste gik som det skulle og så var der lige maling af facade som måtte males om.

Bestyrelsen syntes at vi er kommet godt i mål og vi har fået en rigtig flot bygning.

Ang. Vores bærejern i kælderen har vi haft kontakt med 2 forskellige udbydere men har ikke fået en aftale i hus endnu.

Der har været udfordringer med støtterne i kælderen og en beregning pr. rum beløber sig til 12.000 kr./rum og foreningen har 10-12 rum.

Vi kæmper med due lort ved bagtrappe DY22 samt KG24.

Der er købt fugle pigge hjem og de vil blive opsat på næste arbejdsweekend. Beboere der bor i hjørnerne, hvor ejendommen støder sammen skal henvende sig på arbejdsweekenden, så der kan komme pigge i hjørnerne.

Der er lagt en måneds fri husleje (Juni 2025) i regnskabet som vi skal godkende.



Andelsboligforeningen Klintholm

Alt i alt har det været et travlt 2024 men med gode resultater.

Der fremkom følgende spørgsmål/bemærkninger til beretningen:

En beboer havde et kælderrum der ligger langt væk fra lejligheden, og spurgte om det var muligt at få et kælderrum tættere på. Bestyrelsen svarede at man kan bytte kælderrum internt eller når der var fraflytninger i foreningen. Der er rum til alle lejligheder og 1 rum til server.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning.**

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024, som havde været sendt ud til medlemmerne og offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 115.758 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 206.976 kr.

Ved afstemning blev **andelsværdien** fastsat til **36.000 kr./m²** (sidste år: 36.000 kr./m²).
Der er afsat en reserve på 23.690.088 kr. i reserver før beregning af andelsværdi.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at juni 2025 var boligafgiftsfri.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

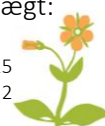
Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

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 - 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:



Andelsboligforeningen Klintholm

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

På foreningens ordinære generalforsamling den 11. april 2024 blev der truffet foreløbig beslutning om forslaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, så den endelige behandling af forslaget skal ske på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

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 byggelovgivningen 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



Andelsboligforeningen Klintholm

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.

På foreningens ordinære generalforsamling den 11. april 2024 blev der truffet foreløbig beslutning om forslaget Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer, så den endelige behandling af forslaget skal ske på denne ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**

Forslag 4 – Husdyr

Lukas Justesen stiller nedenstående forlag om tilladelse til at holde husdyr.

HUSDYR

Det er tilladt at holde husdyr, der ikke er til gene for andre. Det er tilladt at holde hund eller kat, dog max 1 hund pr andelsbolig. Et husdyr må på ingen måde være til gene for naboer eller andre beboere ved hverken støj, lugt eller adfærd. Forekommer der berettigede klager over et husdyr, skal ejeren være opmærksom på, at bestyrelsen i sidste ende kan kræve dyret fjernet med rimeligt varsel.

RETNINGSLINJER VEDR HUSDYRHOLD

- Husdyr må ikke være til ulemper (støj, efterladenskaber, lugt eller utryghed) for andre beboere eller ejendommen.
- Hundeejere er forpligtet til at have en hundeforsikring, som skal kunne forevises.
- Husdyret skal altid føres i snor på ejendommens fællesarealer.
- Husdyr må ikke luftes i ejendommens gårde.
- Ejeren er ansvarlig for, at dyret ikke forretter i gårdene eller ved ejendommens arealer i øvrigt
- I tilfælde af aggressiv adfærd og direkte bid, skal husdyret straks fjernes



Andelsboligforeningen Klintholm

I tilfælde af gentagne berettigede klager over et husdyr kan tilladelsen til husdyrhold ophæves for den enkelte beboer, jfr. nedenstående klagegang.

Hvis et husdyr er til gene:

- 1) Tal først med husdyrets ejer og sig, at du er generet over dyrets adfærd.
- 2) Indgiv en skriftlig og begrundet klage over dyrets adfærd til bestyrelsen.
- 3) Bestyrelsen vurderer, om der er tale om væsentlig gene eller dokumenteret skade. Hvis det er tilfældet, kontakter bestyrelsen ejeren med besked om, at den generende adfærd straks skal ophøre.
- 4) Hvis der igen indgives klage, udsteder bestyrelsen en skriftlig advarsel om, at det pågældende husdyrs generende opførsel skal være løst indenfor max. to måneder. (Dyrepsykolog, Dokumenteret hundetræning godkendt af Dansk Kennelklub m.m.)
- 5) Hvis problemerne fortsætter, informerer bestyrelsen skriftligt ejeren om, at husdyret varigt skal fjernes fra ejendommen/husstanden indenfor 2-3 måneder.

Forslaget blev **ikke vedtaget**

Ad 6 - Valg af bestyrelse

På valg var formand Peter Røschmann, som blev genvalgt.

Derudover var bestyrelsesmedlem Kristian Ravn, som blev genvalgt.

Derudover skulle der vælges et nyt bestyrelses medlem for 2 år, da Rikke Klemmensen er fraflyttet foreningen

Som nyt bestyrelsesmedlem for 2 år blev Niels Pedersen valgt.

Som suppleant blev Ditte Bay Haugelund genvalgt.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	Peter Røschmann	D 22, 1.tv.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Niels Pedersen	K 24, 1.th.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Michael Brevadt	D 22, 1.tv.	på valg i 2026
Bestyrelsesmedlem	Kristian Ravn	D 22, 4.th.	på valg i 2027
Bestyrelsesmedlem	Carsten Friis	D 22, st.th	på valg i 2026
Suppleant	Ditte Bay Haugelund	D 22, 2.tv.	på valg i 2026

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

Som gårdlaugsrepræsentant blev Kristine Stub Rønø Clausen valgt.

Som gadelaugsrepræsentant blev Katja Lange valgt.

Ad 7 og 8 - Valg af administrator og revisor

SJELDANI Boligadministration blev genvalgt som administrator og Christensen Kjærulff blev genvalgt som revisor.



Andelsboligforeningen Klintholm

Ad 9 – Eventuelt

Under eventuelt fremgå følgende:

Bestyrelsen oplyste at der afholdes:

Arbejdsweekender Lørdag den 10. maj 2025 kl. 10:00 og Lørdag den 13. september 2025 kl. 10.00.

Spørgsmål: Er der intern ventesliste

Svar: Ved fraflytning skal lejligheden opslås i foreningen – og der er ingen interesserede internt kan andelshaver frit sælge.

Spørgsmål: Affaldshåndtering på gaden, som er kommer i E-boks.

Svar: Det er vist først i 2028

Spørgsmål: Lyset i kældrene er ikke så godt

Svar: Censorerne på lyset i kælderen er gået i stykker, men der kan ses på det på en af årets arbejdsweekender.

Spørgsmål: Hvad gør vi ved en ladcykel i gården der har stået der længe.

Svar: Det er en opgave for gårdlauget – men vi kan se på det til arbejdsweekend. I øvrigt opfordrede bestyrelsen til at man parkerer cykler på cykelpladserne.

Spørgsmål: Der er kaos i cykelrummet i kælderen.

Svar: Alle cykler skal stå i dertil indrettede stativer – og ingen cykler udenfor stativ. En cykeloprydning kan igangsættes på arbejdsweekend.

Spørgsmål: Vinduer trænger til vask/polering

Svar: Det er kun i opgangene, at der poleres vinduer som betales over foreningens drift, men bestyrelsen vil undersøge hvad en fællespolering vil beløbe sig til.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 20:15

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.sjeldani.dk/forening/klintholm

(Referatet underskrives digitalt af dirigent og foreningens bestyrelse)

Lene Hansen, dirigent - Peter Røschmann, formand

Niels Pedersen, 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.	53 31 92 11

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr.	8. april 2025
--	---------------

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"/>

Sæt kryds		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	123.500.000	49.718
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	23.690.088	9.537
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			
Gns. Kr. pr. andels-m2 år			

H1	Boligafgift	553 kr.
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

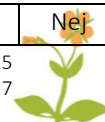
Teknisk andelsværdi

Gens kr. pr. andels-m2

K1	Andelsværdi	36.003
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld - omsætningsaktiver	4.319
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	40.322
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)		89
	(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.”

Lene Hansen

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-04-22 06:47:06 UTC



Michael Peter Brevadt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: bc024735-e779-4bbe-a024-a04b6773eef

IP: 104.28.xxx.xxx

2025-04-22 06:54:57 UTC



Peter Røschmann

Bestyrelsesformand

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-04-22 08:39:45 UTC



Niels Henrik Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

Serienummer: cd32b66f-249e-4af2-8b77-4e7b163c46b2

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-22 21:35:25 UTC



Kristian Walther Ravn

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-04-24 12:34:34 UTC



Carsten Friis

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 090 - AB Klintholm

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-04 11:00:49 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.