

År 2023, den 7. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Halvtolv i Kanonbådsskuret.

Formand Kevin Lund Donbæk bød velkommen til ordinær generalforsamling 2023.

## **1. Valg af dirigent**

Bestyrelsen indstillede advokat Jacob Glistrup fra Skovgaard Alsig advokater som dirigent, der var ikke andre kandidater.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen i henhold til foreningens vedtægter var lovligt indvarslet.

Dagsordenen, i overensstemmelse med indkaldelse, omdelt til samtlige andelshavere, med efterfølgende fremsendte forslag fra medlemmer.

Dirigenten oplyste, at ud af 156 andelshavere var der ved generalforsamlingens start, 113 repræsenteret, heraf 9 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Undervejs fremmødte yderligere tre andelshavere. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig også til vedtægsændringer som kræver kvalificeret flertal med 2/3 af andelshavere.

Ingen protesterede mod generalforsamlingens afholdelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat. Ønskede man et emne eller særlig formulering ført til referat, skulle man særskilt gøre opmærksom herpå.

## **2. Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens skriftlige beretning var omdelt som bilag til indkaldelsen og vedhæftes ligeledes som **bilag 1** til nærværende referat.

Der blev herudover givet en kort mundtlig beretning fra bestyrelsen v/ Kevin Lund Donbæk.

Gadespejlet er blevet genoptaget af frivillige andelshavere, som skal have en stor tak for det.

De mange andre frivillige andelshavere i A/B Halvtolv skal også have en stor tak. Der bliver udført en meget stor indsats.

Der skal også løftes en finger.

Det sker med jævne mellemrum, at nogle cykler på fortovet. Og det er sågar også flere gange observeret, at nogle kører med motorcykel på fortovet.

Det skal man stoppe. Der er sket alvorlige uheld, hvor en andelshaver er kommet til skade.

Der er børn på området, og det kan gå meget galt, hvis det ikke stopper.

Når der er cykeloprydning, er det ofte de samme cykler der sættes mærke på. Kunne man ikke finde et andet sted til disse cykler?

A/B Halvtolv har en husorden, hvor det står at løse hunde ikke er tilladt. Alligevel får bestyrelsen desværre henvendelser om løse hunde på området. Det kan godt være, at det ikke er andelshavere, men alligevel skal der henstilles til, at man selvfølgelig overholder andelsboligforeningens regler.

Velkommen til årets generalforsamling.

Ad. Det Grønne Laug

Der henvises i det hele til den aflagte skriftlige beretning.

Ad. Fælleshuset

Der henvises i det hele til den aflagte skriftlige beretning.

Ad. Kanongruppen

Der henvises i det hele til den aflagte skriftlige beretning.

Ad klimagruppen

Klimagruppen afgav en kort mundtlig beretning v/Karen Mygind. Klimagruppens "korte" årsberetning er vedlagt indkaldelsen.

Der blev henvist til hjemmesiden, hvor der ligger en mere udførlig årsberetning for klimagruppens arbejde det sidste år.

Det er nu det fjerde år med tal, som Klimagruppen har haft mulighed for at fremlægge, da det første regnskab blev aflagt for år 2019. Ser man på udviklingen over årene, så ligger de enkelte forbrugstal meget stabilt. For Klimagruppens side er dette dog ikke positivt, da udviklingen helst skulle vise et nedadgående forbrug.

Der er dog enkelte positive udviklinger som skal fremhæves.

Der er sket en reduktion på forbrug af varmtvand fra år 2019 med ca. 4%, og elforbruget er reduceret med næsten 16,4%.

Generelt har A/B Halvtolv vist en vilje og interesse for at spare på de ting, hvor beboerne i dagligdagen har mulighed herfor.

De større ting som kræver visioner og nye løn, dem kniber det forsæt lidt med. Klimagruppen vil dog forsætte med at presse på herfor og arbejder videre med møder og forslag. Det skal nævnes, at Klimagruppen har planlagt et møde med en større andelsboligforening, som har opsat solceller. Mødet afholdes for at indhente erfaringer til det videre arbejde i Klimagruppen.

Efter de mundtlige beretninger, konstaterede dirigenten uden afstemning, at beretningerne var enstemmigt godkendt.

### **3. Forelæggelse af årsrapport for 2022/23, forslag til værdiansættelse og evt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen**

Foreningens kasser, Niels Larsen gennemgik i detaljen årsrapporten 2022/23.

Som det fremgår, er der lidt ændring i den måde revisor har udarbejdet resultatopgørelse på. Tidligere år, har det været praksis, at der for fælleshus, vaskeri og antenne har været vist et netto resultat. I år er indtægterne og udgifterne vist hver for sig.

Årets samlede indtægter, herunder offentligt rentetilskud, udgør kr. 19.078.041.

Omkostninger til foreningsdrift og drift af ejendom m.v., udgør kr. 5.603.540.

Finansielle omkostninger ekskl. afdrag, udgør kr. 12.123.177. De finansielle omkostninger er inkl. årets indeksregulering, der er ca. 10. gange større end sidste år. For året udgør indeksregulering kr. 5.774.885.

Årets resultat før afdrag, er et overskud på kr. 1.351.324.

Der er afdraget med kr. 6.719.016.

I den udsendte årsrapport er der en mindre fejl i resultatdisponeringen for fælleshuset. Det er anført at der overføres til reserver kr. - 28.282, beløbet skulle retteligt være kr. - 11.264.

Ændringen har en minimal indflydelse på det overførte resultat og andelsværdi.

Ændring på andelsværdi tages der højde for næste år, idet der er tilstrækkelige reserver i egenkapitalen, hvorfor det ikke er nødvendigt at ændre på den andelsværdi, som er forslået.

Det var muligt at stille spørgsmål til resultatopgørelse og forslag til andelsværdi.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten og andelsværdi på kr. 7,51832 var vedtaget.

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2023/24 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften**

Niels Larsen fremlagde budget for 2023/24. Budgetforslag fremgår af årsrapporten og noter.

Søren Verup præsenterede de tanker, der er baggrunden for, at der ikke stilles forslag om stigning af boligafgiften, svarende til inflationens påvirkning af resultatopgørelsen.

Boligafgiftens størrelse affødte en større debat, særligt det forhold at budget ikke reguleres i takt med inflationen/omkostningerne.

Der var krav om skriftlig afstemning. Der blev formuleret et afstemningstema som JA eller NEJ til det fremlagte budgetforslag. Resultatet viste, at 96 andelshavere stemte JA, 7 andelshavere stemte NEJ, to stemmer var blanke.

Dirigenten konstaterede at bestyrelsen forslag til budget 2023/24 var vedtaget.

Under dagsordenen punkt 5.3. blev forslag om cykelparkering behandlet. Da dette forslag blev trukket af bestyrelsen, udgår det afsatte beløb på kr. 400.000 fra budget 2023/24.

## **5. Forslag fra bestyrelsen**

---

### **1. Bestyrelsen stiller forslag om ændringer i husordenen.**

Birgitte Holst-Jensen præsenterede forslag til ændring af husordenen. Ændringer havde været udsendt til medlemmer, som derved havde haft lejlighed til at orientere sig om ændringerne.

Den samlede husorden med ændringer blev behandlet. Under dette punkt blev også forslag fra Jørgen Hilm og Trine Løbner behandlet.

Husordenen blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at husordenen var vedtaget.

### **2. Bestyrelsen stiller forslag om afvikling af eksisterende beboerhåndbog.**

Birgitte Holst-Jensen redegjorde kort forslaget. Det gav ikke anledning til bemærknings.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at husordenen var vedtaget.

### **3. Bestyrelsen stiller forslag om overdækket cykelparkering langs Halvtolvvejen.**

Kevin Lund Donbæk præsenterede forslaget, som efterfølgende blev behandlet.

Der var en lang drøftelse, og mange andelshavere gav deres mening tilkende.

Bestyrelsen valgte at trække det konkrete forslag, hvorfor det ikke blev sat til afstemning.

### **4. Bestyrelsen stiller forslag om parkeringsordning.**

Søren Verup præsenterede forslaget som efterfølgende blev behandlet.

Der var en lang drøftelse, og mange andelshavere gav deres mening tilkende.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at generalforsamlingen stemte for forslaget.

Bestyrelsen vil derfor gå i gang med at implementere en parkeringsordning på A/B Halvtolv.

### **5. Bestyrelsen stiller forslag om at afsætte kr. 120.000 til tryk, fotos m.v. til jubilæumsbog.**

Der var en kort præsentation af forslaget, og der var en kort drøftelse.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at generalforsamlingen blev vedtaget.

#### **6. Ændring af vedtægterne §17.**

Anne Grete præsenterede ændringer til vedtægternes §17. Der stilles forslag om tre ændringer, som alle blev behandlet hver for sig. Indholdsmæssigt er der kun to ændringer, idet den sidste er en retskrivningsmæssigt rettelse.

Vedtægternes §17, stk.3, litra a, blev ændret, så det fremover er et krav, at man skal have haft bopæl med andelshaveren i mindst 2 år, hvis man skal have mulighed for at overtage en andel efter andelshavers død.

Vedtægternes §17, stk.3, litra b, blev ændret, så det fremover er et krav, at man skal have indsat en berettiget til andelen i et testamente, såfremt man ønsker at en navngiven person skal overtage en andel efter andelshavers død.

Vedtægternes §17, stk.3, litra c, der blev rettet en stavefejl.

Afstemningen blev gennemført ved håndsoprækning. De tre vedtægtsændringer blev med generalforsamlingens accept endeligt vedtaget med kvalificeret flertal.

"Ved nedstigende linje forstås børn, børnebørn eller oldebørn mv. Der er alene tale om blodsbeslægtede arvinger, dvs. biologiske børn eller børnebørn mv. Særbørn er ikke omfattet. Ved opstigende linje forstås forældre, bedsteforældre og oldeforældre mv. Søskende, onkler, tanter mv. er ikke omfattet."

---

#### **6. Forslag fra beboere**

##### **1. Forslag fra Dorte Bollerup og Hanne Elmeland.**

Forslaget blev behandlet sammen med punkt 5.6.

Forslaget blev trukket og derfor ikke sat til afstemning.

##### **2. Forslag fra Trine Løbner om forbud om anvendelse af kulgrill.**

Forslaget blev behandlet sammen med punkt 5.1.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at forslaget ikke opnåede flertal. Forslag ikke vedtaget.

##### **3. Forslag fra Jørgen Hilm om husordenens afsnit , side 4, 3. afsnit.**

Forslaget blev behandlet sammen med punkt 5.1.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at forslaget ikke opnåede flertal. Forslag ikke vedtaget.

##### **4. Forslag fra Karen Mygind om indkøb af højskolesangbøger.**

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede med generalforsamlingens accept, at forslaget blev vedtaget.

Det bemærkes særskilt til vedtagelsen, at beslutningen ikke får præcedens for fremtidig indkøb i andelsboligforeningen. Dette blev tydeligt oplyst til generalforsamlingen.

## **7. Valg til bestyrelsen**

Dirigenten konstaterede at Birgitte Holst-Jensen og Niels Larsen blev genvalgt til bestyrelsen.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Kevin Lund Donbæk (formand)	på genvalg i 2024
Anne Grete Holmsgaard	på genvalg i 2024
Søren Verup	på genvalg i 2024
Birgitte Holst-Jensen	på genvalg i 2025
Niels Larsen	på genvalg i 2025

Som suppleant blev Karen Mygind og Sussi Albeck genvalgt for et år.

## **8. Valg af administrator**

Skovgaard Alsig Advokater blev genvalgt som administrator.

## **9. Valg af revisor**

Bestyrelsen stillede forslag om skifte af revisor fra Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab til Albjerg Statsautoriseret Partnerselskab.

Dirigenten konstaterede uden afstemning af forslaget blev enstemmigt vedtaget.

## **10. Eventuelt**

Intet at referere.

Således passeret.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.40.

--oo0oo--

Som dirigent og referent:

---

Jacob Glistrup

I bestyrelsen:

---

Kevin Lund Donbæk(formand)

---

Birgitte Holst-Jensen

---

Niels Larsen

---

Anne Grete Holmsgaard

---

Søren Verup

# Bestyrelsens beretning - Generalforsamling 2023

## **Bestyrelsens arbejde**

Efter valget på generalforsamlingen 8. juni 2022 har bestyrelsen bestået af:

Kevin Lund Donbæk, formand, Halvtolv 9, st. tv.

Anne Grete Holmsgaard, bestyrelsesmedlem, Halvtolv 27, 1. mf.

Birgitte Holst Jensen, bestyrelsesmedlem, Halvtolv 13, 1. th.

Søren Verup, bestyrelsesmedlem, Halvtolv 27, st. th.

Niels Larsen, kasserer, Halvtolv 7, 1. th.

Karen Mygind, suppleant, Halvtolv 3, st.th.

Sussi Albeck, suppleant, Halvtolv 9, 2. th.

## **Vedligeholdsarbejder**

### **Belysning i trappeopgange**

Bestyrelsen har besluttet at renovere den nuværende belysning på trappegangene. Fra marts 2023 vil den type lys-rør (PL rør), der anvendes i lamperne, skulle udfases, fordi de indeholder kviksølv. Armaturerne er desuden slidte/mørnede efter mere end 20 års anvendelse og glassene er stærkt gulnede. De nuværende aktive lamper (i alt 271) ombygges, så der fremover anvendes LED, hvilket er energibesparende. Desuden skiftes glassene i lamperne. De inaktive lamper, dvs. dem der allerede er permanent slukkede, udskiftes ikke. Den årlige energibesparelse forventes at være på ca. 8-9.000 kWh, hvilket svarer til ca. det halve af det nuværende energiforbrug.

Bestyrelsen har også analyseret muligheden for at installere bevægelsesfølgere. Denne mulighed er imidlertid fravalgt. Både fordi det ville være væsentligt dyrere og indebære en dårlig æstetisk løsning.

### **Nye låger til afskærmning af affaldsbeholderne**

Der er blevet sat nye, mere hårdføre, låger i samtlige afskærmninger foran affaldsbeholderne. De gamle låger var simpelthen for sårbar over for slag, og det blev i længden dyrt at udskifte dem. Skralde-øerne har desuden fået monteret nye gummiklodser, så det ikke larmer, når lågerne lukkes.

### **Vand- og varmemålere**

Firmaet Techem har stået for udskiftning af vand- og varmemålere i alle lejligheder. Ved brug af Techem's app kan beboerne individuelt og løbende følge deres varme- og vandforbrug. Alle beboere har fået besked fra administrator om, hvordan de kan installere og anvende den app, der anvendes til aflæsning af forbrug. Beboerne vil desuden modtage månedlige rapporter pr mail om vand/varmeforbrug.

## **Legeplads**

Legehuset har fået ny dør og der er foretaget en række andre reparationer herunder nye ”glas”. Vi mangler dog, at der er et par frivillige, der melder sig til at male huset, som trænger til en opfriskning.

## **Dræn i Ankergård 21 – 27**

Det er endelig lykkedes at få identificeret problemet med drænet i Ankergård 21 - 27, og der er i skrivende stund ved at blive indhentet tilbud på udbygning af drænet i denne gård.

## **Kloakker: TV-inspektion og prioritering af rensning**

Der er gennemført TV-inspektion af ca. 2/3 af vores kloaknet. Vores rådgivende ingeniørfirma, Holmsgaard, har analyseret TV-inspektionen og vurderet at:

- der ikke er rørbrud eller forskudte samlinger, der kræver hurtig afhjælpning
- vi bør få fjernet aflejringer i kloaknettet ved at få det spulet (slamsuger/industrispuling)
- vi bør få spulet kloakkerne med en fast frekvens – fx hvert 5 år
- TV-inspektion gentages i 2035 for vurdering af tilstanden

Der er i skrivende stund ved at blive indhentet tilbud på spuling af Halvtolvs kloaknet - som anbefalet af vores rådgiver.

## **Diverse tørrerum i kældre**

Ventilationen i tørrerummene i kældrene er blevet efterset. Den fungerer fint. Men det ødelægger ventilationen, hvis man ikke lukker dørene ind til tørrerummene.

## **Vaskeriet**

Der opsat opslag i vaskeriet, hvor brugerne opfordres til at sende en mail med en beskrivelse af de problemer, man evt. har med maskiner, der ikke fungerer hensigtsmæssigt. Det har allerede vist sig, at vi derved har kunnet løse en række problemer uden at tilkalde en reparatør.

## **Gartnerarbejde**

De tre år gamle popler langs hegnet til boldbanerne er blevet styret, så de fremover kan vedligeholdes af beboerne. En beboer har desuden udført et stort arbejde med at fjerne de blåregns-grene, der havde snoet sig rundt om nedløbsrørene ligesom enkelte meget kraftige grene er blevet savet over for at undgå skader på espalieret på siden af altanerne

## **Riste i Halvtolvvejen renoveret**

Regnvandsristene på Halvtolvvejen er blevet udskiftet inkl. reparation af asfalt omkring ristene.

## **Elevatorer – faldprøver**

Der er blevet gennemført lovpligtige faldprøver af samtlige elevatorer, og certifikaterne i elevatorerne er blevet opdaterede. Ligeledes har der været afholdt udgifter til uforudsete

driftsforstyrrelser og alarmopkald fra elevatorerne. Der har været flere tilfælde med alarmopkald, men intet tyder på, at hændelserne er knyttet til enkelte elevatorer

## **Skift af bank**

Bestyrelsen har valgt i løbet af foråret at skifte bank fra Danske Bank til Nykredit Bank. Kassekreditten øges samtidig fra 3 til 5 mill.kr. Der er ikke provision af maksimum hos Nykredit. Det betyder, at der kun betales renter af det beløb, der aktuelt er trukket på kreditten, hvilket forventes at reducere foreningens finansieringsudgifter.

## **Valuarvurdering**

Den nye valuarvurdering er modtaget, udvisende en ejendomsvurdering på 673,8 mio. kr. pr. 28. februar 2023, hvilket udgør en stigning på 16,5 mio. kr. i forhold til den forrige vurdering.

## **Lånemodellen**

Sidste år drøftede foreningens medlemmer bestyrelsens forslag om at optage et større realkreditlån og nedsætte boligafgiften med 15% og derefter lade boligafgiften stige parallelt med foreningens fremtidige udgifter. Nykredit havde inden generalforsamlingen ikke kunnet give tilslagn til denne lånemodel. Det har Nykredit dog – med visse betingelser - givet efterfølgende.

Bestyrelsen vurderer, efter indstilling fra Finansgruppen, at foreningen i lyset af den aktuelle høje inflation og dermed forventede øgede restgæld og ydelse på foreningens fire indekslån, i stedet vælger en blødere tilgang til lånemodellen.

Den blødere tilgang, der kan kaldes Lånemodellen Light, betyder, at generalforsamlingen i forbindelse med behandlingen af budgettet for 2023/2024 kan vælge at ændre foreningens politik for udviklingen i boligafgiften, hvorefter den – så vidt det er økonomisk forsvarligt – fastfryser boligafgiften på 2022-niveau.

Dermed opnår foreningen en mere forsiktig tilgang. Fastfrysningen betyder, at der vil være en vis gældsoptagelse i takt med stigende ydelser og restgæld på indekslånene samt øvrige udgifter, ejendomsskat mm. samt større vedligeholdsarbejder.

Planen er, at når der er mere ro på udviklingen i inflationen, at genberegne lånemodellen og dermed måske åbne for muligheden for, at generalforsamlingen senere kan vedtage, at boligafgiften kan nedsættes.

Det skal pointeres, at foreningen i det forgange regnskabsår afdrog 6.719.016 kr., men den høje inflation betød, at gælden steg (indeksering) med 5.774.936 kr. I forrige regnskabsår var indekseringen kun 527.374 kr. Det betyder, at foreningen fortsat nedbringer gæld med ca. 1 mill.kr. i det seneste regnskabsår på trods af en uændret boligafgift, men at nettoafdragene helt som ventet svinger i takt med inflationen.

I regnskabsåret 2023/24 kan indekseringen godt vise sig at blive højere end afdragene, hvorved gælden reelt stiger. Det vil påvirke andelskronen negativt, men det kan modvirkes ved at trække på

reserverne, der i regnskabet foreslås forhøjet til 64 mill.kr. Netop derfor er det vigtigt, at foreningens reserver er rigelige til både at tackle perioder med høje indeksringer af gælden og eventuelle fald i valuarvurderingen. Målet er fortsat en stabil og svagt stigende andelskrone.

Ydelerne på foreningens fire indekslån reguleres med 11 måneders forsinkelse og med 75% af den laveste stigning i enten forbrugerprisindekset eller lønprisindekset. Da lønningerne først for alvor begynder at stige i år og næste år, så kan der gå op til 2 år, før vi ser det udmøntet i stigende ydelse på indekslånene.

Kombinationen af både lavere nettoafdrag og forventet stigende ydelse betyder, at bestyrelsen ikke aktuelt vil anbefale et fald i boligafgiften, men derimod en forsiktig tilgang med uændret boligafgift og dermed lånefinansiering af dels den generelle udgiftsstigning og de store vedligeholdelsesopgaver, der er budgettet med i 2023/2024.

Hvis lønudviklingen/forbrugerpriserne flader ud og returnerer til et niveau omkring 2-3% om forventeligt nogle år, kan det altså skabe baggrund for at aktivere lånemodellen.

## ***Opfølgning på beslutninger på GF 2022***

### **Nye låse til cykelskure**

Der er blevet installeret nye låse på cykelskurene, så dørene kan låses med nøglebrikkerne. Løsningen giver ikke en egentlig sikring mod indbrud i cykelskurene, men dørene kan dog ikke så let brækkes op lige omkring låsen som tidligere.

### **Fibernet**

På generalforsamlingen i 2022 fik bestyrelsen mandat til at indhente tilbud fra flere fiberudbydere og blandt de indhentede tilbud at vælge at indgå aftale om etablering af fibernet på Halvtolv. Fiberinstallationen giver adgang til fremtidssikret bredbånd, TV og telefoni.

Bestyrelsen har valgt at indgå aftale med Global Connect/Onefiber om installation af et fibernet på Halvtolv. Alle lejligheder får etableret fibernet til deres lejlighed uden beregning. Fiberkablet føres ind gennem lejlighedens indbyggede teknikskab og trækkes derfra ud gennem væggen til en fiberboks. Fiberboksen kommer til at tilhøre lejligheden.

Det er helt op til beboerne individuelt, om man vil bruge fibernettet eller fortsætte med den nuværende internetløsning via kabel-TV anlægget, da vores eksisterende anlæg fortsat holdes i drift af YouSee. Vælger man at bruge fibernettet, er der frit valg mellem flere bredbåndsudbydere, og den enkelte andelshaver beslutter selv, hvilken udbyder man vil benytte, og opretter selv sit abonnement og betaler direkte til udbyderen.

### **Skift af revisor**

På den seneste generalforsamling blev bestyrelsen opfordret til at vurdere om foreningen skulle skifte revisor, idet revisor i regnskabet for 2021/22 havde insisteret på nogle for bestyrelsen ulogiske forbehold. Bestyrelsen har drøftet sagen og besluttet at indstille til generalforsamlingen, at den vælger ny revisor, Albjerg Revision.

## Historiegruppen

Historiegruppen blev nedsat på generalforsamlingen i 2021 og består af syv personer. Målet var og er en jubilæumsbog om de første 25 år, der fortæller om, hvordan AB Halvtolv blev skabt, efter at militæret trak sig ud; hvorfor byggeriet ser ud, som det gør; og hvordan vi har organiseret det sociale og praktiske liv i forskellige laug og aktiviteter, man kan melde sig til at deltage i. Gruppen havde fået en aftale om udgivelse med et forlag. Men realisering af aftalen var afhængig af, at der kunne sikres fondsstøtte. Det lykkedes desværre ikke. Derfor har gruppen foreslægt en anden strategi, hvor AB Halvtolv selv står for udgivelsen af bogen, så den er færdig og trykt til den 24. november 2023. Se bestyrelsens forslag om at afsætte midler hertil.

## Cykeloprydning

Der er ikke foretaget cykeloprydning siden foråret 2022

## Lejligheder, kældre og parkering

**Lejlighedssalg.** Der er siden sidste generalforsamling gennemført 2 lejlighedssalg, begge til opskrevne på den eksterne venteliste. Liggetiden for begge var 25 hverdage, og lejlighederne blev solgt til den udbudte pris for andelsværdi og forbedringer. Sammenligning med de fem tidligere foreningsårs salg fremgår af nedenstående tabel:

År	2018-19	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23
Gennemførte handler	6	4	5	6	2
Heraf interne handler	2	1	3	2	0
Handler til maks. pris (Eksklusive løsøre)	6	4	5	6	2
"Liggetid" fra opslag til salg	25 hverdage				

**Vurdering af lejligheder ved salg.** ”Vejledning ved vurderingsmandens medvirken ved køb og salg af andelsboliger på A/B Halvtolv” ligger på foreningens hjemmeside. ”Procedure for overdragelse af andelslejligheder i Andelsboligforeningen Halvtolv”, ligger ligeledes på foreningens hjemmeside som en vejledning til andelshaverne, inklusive en prisliste over gebyrer og honorarer i forbindelse med salg.

**Parkeringsstilladelser.** Der er pt. udstedt 113 parkeringstilladelser. Halvtolv har 110 parkeringspladser og en delebil-parkeringsplads. Efter generalforsamlingsbeslutningen i 2021 bliver

der opkrævet et engangsgebyr på 1000 kr. pr. parkeringsplads, som refunderes ved fraflytning, eller hvis man ophører med at have bil.

**Kælderrum.** Der blev for nogle år siden etableret 29 ekstra kælderrum til udlejning blandt beboerne. Alle rum er p.t. udlejede, og der er en venteliste på 6 beboere.

**Oprydning i kældre.** Der har i oktober været annonceret og gennemført oprydning på fællesarealerne i kældergange og kælderhalse. En beboer har endnu en gang været behjælpelig med at rydde disse områder efter fristens udløb. Vi opfordrer til, at man respekterer, at fællesarealerne ikke skal bruges til længerevarende henstilling af privat bohave. Ved midlertidig anvendelse bedes man sætte navn og adresse på, hvem effekterne tilhører.

**Møl i kældrene.** Der har igen været møl i kældrene under nr. 16 – 18 i marts 2023. Det kan ses på de mølfælder, viceværterne hænger op. Alle, der benytter kælderrummene, er blevet bedt om at gennemgå deres tekstiler for mølangreb og fjerne evt. inficerede tekstiler. Husk venligst, at tekstiler skal opbevares i lufttætte plastposer eller tilsvarende lufttætte beholdere. Hvis der bare er et enkelt angreb, spredet det sig i kældrene.

**Beboer- og ventelister.** Listerne opdateres løbende af bestyrelsen, og de opdaterede lister lægges på hjemmesiden. Iht. den danske databeskyttelseslov og EU's regler for databeskyttelse er det lovligt at have en beboerliste med kontaktdata såvel som ventelister på en lukket hjemmeside, der kræver log-in – som Halvtolvs hjemmeside. Hvis man ikke ønsker sine data på listerne, kan man meddele dette til de ansvarlige for listerne, og oplysningerne vil blive fjernet.

**Ansøgninger om ombygning af lejligheder.** Bestyrelsen har behandlet og godkendt 5 ansøgninger. Ingen ansøgninger krævede yderligere godkendelse fra kommunen. Bestyrelsen pointerer, at tilladelse til ombygning skal søges, inden ombygningen foretages. Ansøgning og tilladelse opbevares i beboerarkivet.

## Ladeløsning til elbiler og plugin hybridbiler

De første fem ladeudtag blev sat i drift den 5. maj 2021 og blev i efteråret 2022 udvidet med yderligere 4 ladebokse, så der nu er 9 aktive ladebokse. Det registrerede elforbrug per kWh per medlem opkræves bagudrettet for hvert kvartal. Administrationsomkostninger har i de sidste 4 kvartaler været kr. 10.185. Der er samlet modtaget/optjent refusion af elafgift for kr. 22.631 for opladningerne. Systemet har fungeret uden nævneværdige problemer.

Nøgletal for ordningen	2. kvt. 2022	3. kvt. 2022	4. kvt. 2022	1. kvt. 2023
<b>Antal brugere</b>	18	18	23	24
<b>Samlet forbrug i kWh i kvartalet</b>	6.993	5.686	9.182	10.429
<b>Administrationsomkostning pr. kWh (kr.)</b>	0,26	0,32	0,36	0,31
<b>Effektiv pris pr. ladet kWh (kr.)</b>	2,18	3,76	2,36	1,61

## ***Grundejerforeningen Holmen***

Halvtolv er repræsenteret i grundejerforeningens bestyrelse ved Jakob Juul, som også er formand for grundejerforeningen. I 2022 har en af de større opgaver været revision af aftalen om snerydning og glatførebekæmpelse på de private fællesveje på Holmen, så den også omfatter Operaøen og Dokøen.

Københavns Kommune ønsker fortsat at overtage Frederiksholmbroen og Nyholmbroen. Kommunen vil skifte belægningen på de to broer. Grundejerforeningen forventes at skulle sørge for maling og eftersyn af klapkælderen i Frederiksholmbroen inden overdragelsen. Den endelige overdragelse skal godkendes af Borgerrepræsentationen.

## ***Holmens civile vande og By & Havn***

Trafikstyrelsen har telefonisk oplyst, at der ikke længere arbejdes på at overdrage administrationen af Holmens civile vande til By & Havn. Dermed er der heller ikke lagt op til, at der skal betales vandarealleje til By & Havn, eller at By & Havn skal føre tilsyn med områdets bolværk og vandareal.

## ***Skellet mellem Halvtolv og Byggeskab Mogens de Linde's grund***

Bestyrelsen er fortsat i dialog med Byggeskab Mogens de Linde om Selskabets varsling af nedtagning af hæk og gadelamper Langs Halvtolvvejen – fra indkørslen til Netto frem til den lille P-plads ved enden af nr. 14. Konflikten har sin baggrund i, at matrikelskellet mellem de to grunde går midt i Halvtolvvejen. Hækken og gadelamperne står således på Byggeskabets grund.

Bestyrelsen har haft en god og hjælpsom dialog med kommunen, og Byggeskabet har nu anerkendt, at der er tale om en såkaldt ”privat fællesvej”, hvor matrikel-naboer skal være enige om, hvad der skal ske – samt om hvorledes udgifterne fordeles.

# 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."

## Birgitte Holst-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 06ec4e20-aec1-46e1-a183-416299b8998a

IP: 62.199.xxx.xxx

2023-06-27 09:28:14 UTC



## Niels Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 9de226f1-0e24-45fe-b96e-4afeedcfa0da

IP: 83.94.xxx.xxx

2023-06-27 09:46:05 UTC



## Søren Verup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 010c9467-70f9-4273-afd7-1333c0dac341

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-06-27 11:28:30 UTC



## Anne Grete Holmsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: 2d9f21e6-4a0b-41b4-982d-b28e63a38aed

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-27 12:07:49 UTC



## Kevin Lund Donbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halvtolv

Serienummer: e635df5d-12ed-4030-b344-4670d7eb9b93

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-06-27 14:53:39 UTC



## Jacob Glistrup

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-28 09:21:10 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](#). Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og validerer 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 indlejet i denne PDF, tilfældet til at 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 signeringssbeviser i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

# 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."*

## Jacob Glistrup

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: CVR:38664336-RID:95410277

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-06-28 09:21:10 UTC

NEM 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 tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, 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 ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>