

År 2024, den 29. maj kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Halvtolv i Kanonbådsskuret.

Formand Kevin Lund Donbæk bød velkommen til ordinær generalforsamling 2024.

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 lovlige 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, 114 repræsenteret, heraf 9 ved skriftlig og gyldig fuldmagt. Undervejs fremmødte yderligere tre andelshavere, så det samlede fremmøde udgjorde 117 andelshavere inkl. fuldmagter.

Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig også til behandling af forslag, som kræver kvalificeret flertal med 2/3 af andelshavere.

Ingen protesterede mod generalforsamlingens afholdelse.

Advokat Jacob Glistrup indvilligede i at skrive beslutningsreferat. Det blev særskilt oplyst, at ønskede de fremmødte et særligt emne eller formulering ført til referat, skulle man gøre opmærksom herpå.

2. Bestyrelsens beretning

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

Fra bestyrelsen blev der rettet en tak til alle de frivillige, der har udført et stort arbejde i de forskellige laug/foreninger og som enkeltpersoner

Der var ikke spørgsmål til bestyrelsens beretning, dirigenten konstaterede derfor, at bestyrelsens beretning var enstemmigt godkendt.

Herefter var der beretning fra Klimagruppen,

Ad klimagruppen

Martin Breum og Karen Mygind aflagde beretning. Klimagruppen har haft et aktivt år, de har mødtes hver måned. Der er gennemført et antal større arrangementer om diverse emner, bl.a. grøn transport og undersøgelser om vedvarende energi. Bestyrelsen har overtaget undersøgelsen og det videre arbejde omkring evt. opførsel af solceller på ejendommens tag.

Tak til bestyrelsen for et godt arbejde omkring dette.

Der er mange, der bruger "Lån min bil" ordningen. Mere herom kan læses på hjemmesiden.

Klimaregnskabet blev kort berørt. Regnskabet er udsendt med indkaldelsen.

Den nuværende klimagruppe, med den sammensætning som medlemmerne pt. har, nedlægges. Det sker udelukkende grundet sammensætningen. Ønsker andelshavere at optage stafetten, så vil der være 100% tilslutning fra de nuværende medlemmer.

Ad. Det Grønne Laug

Karen Rindum aflagde en kort mundtlig beretning, hvor det bl.a. blev nævnt at det går godt. Der er afleveret et fint materiale fra de tidligere medlemmer. Det er meget de samme personer som deltager til de "grønne dage", det ville være dejligt med nye. I år har man tænkt sig at opsøge nye indflyttere.

Fokus har i år været på biodiversitet, og der har været afholdt møde med en landskabsarkitekt, Leila Kildeskov som har boet i Halvtolv. Der er kommet input fra andre lignende projekter andre steder, om hvad man kan overveje. Der har været møde med Schifters, og man har været på besøg hos dem for at se de tiltag de har gennemført. Der er undersøgt støttemuligheder hos Københavns Kommune.

Der vil i år blive arbejdet på en henvendelse til bestyrelsen om et konkret projekt.

Der henvises i det hele til den aflagte skriftlige beretning.

Ad. Kanongruppen

Mette Marie Tidlund oplyste, at maj-møde afholdes dagen efter ordinær generalforsamling kl. 20.

Fra Kanongruppen lød der også en opfordring til at interesserede nye andelshavere melder sig ind.

Der henvises i øvrigt til den aflagte skriftlige beretning.

Ad. Fælleshuset

Fra fælleshuset blev der ytret en stor glæde over det nye køkken i fælleshuset. Der er forsat plads til forbedring i forhold til rengøring og oprydning.

Oplever man forhold som ikke er acceptabelt ved brug, må man gerne rette henvendelse til dem, som netop har brugt fælleshuset.

Dejligt at mange benytter fælleshuset.

Det var beretninger for året der var gået.

3. Fremlægges af økonomisk strategi for andelsboligforeningen

Søren Verup præsenterede den økonomiske strategi som er udarbejdet af finansgruppen.

Gruppen består af Søren Verup, Anders Evald, Niels Larsen og Kurt Pedersen.

Arbejdet i gruppen er at overvåge foreningens lån, og se hvordan andelsboligforeningen kan styres finansielt og økonomisk fornuftigt.

Den økonomiske strategi består af fire punkter, som lægger nogle rammer over andelsboligforeningen, så nuværende og kommende andelshavere ved hvilken strategi der følges. Det er formålet at opnå en sund økonomi, at boligafgiften og gæld ikke "løber løbsk", at foreningen kan "svare enhver sit", og at alle andelshavere bliver rigere i takt med, at lån afdrages og der vedligeholdes på ejendommen.

Den økonomiske strategi vedlægges som **bilag 2** til dette referat. Det vil også fremgå af ledelsesberetning i årsrapporten fremover.

Der var lejlighed til at stille spørgsmål. Der var et spørgsmål omkring foreningens indekslån, som blev besvaret.

Den økonomiske strategi blev sat til afstemning. Dirigenten konstaterede ved håndsoprækning, at strategien blev vedtaget med overvældende flertal af de fremmødte andelshavere. Strategien vil fremover blive en del af ledelsesberetningen.

4. Forelæggelse af årsrapport for 2023/24, forslag til værdiansættelse og evt revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen

Foreningens kasser, Niels Larsen gennemgik i detaljen årsrapporten 2023/24.

Årets samlede indtægter, herunder offentligt rentetilskud, udgør kr. 19.184.773.

Omkostninger til foreningsdrift og drift af ejendom m.v., udgør kr. 7.374.756.

Finansielle omkostninger ekskl. afdrag, udgør kr. 15.803.671. De finansielle omkostninger er inkl. årets indeksregulering, der for året udgør kr. 9.294.715.

Årets resultat før afdrag, er et underskud på kr. -3.990.809.

Der er afdraget gæld med kr. 6.845.952.

Balancen blev herefter gennemgået. Ejendommen er medtaget til den seneste valuarvurdering pr. 29. februar 2024. Der sker en regulering af reserver. Der stilles forslag om en andelsværdi på kr. 8,10605 hvilket er en mindre stigning i forhold til sidste år.

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

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten og andelsværdi på kr. 8,10605 var vedtaget.

5. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/25 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Niels Larsen fremlagde budget for 2024/25. Budgetforslag var udsendt som bilag E, og vedlægges som **bilag 3** til dette referat.

Under dette punkt blev bestyrelsens forslag 5.1, 5.2 og 5.3 behandlet.

5.1. Forslag om renovering af fem karnapper

Holmsgaard A/S v/ Sigurd Thorsen og Helle Due Schyberg var inviteret til at besvare spørgsmål om karnapper.

Forslag om karnapper var omdelt med indkaldelsen.

Nedenfor et udpluk af emner som blev behandlet:

- Tid i hver lejlighed. Det kunne oplyses, at det påregnes at hver karnap tager to måneder. I den enkelte lejlighed afhænger det af de konkrete forhold. Der opsættes støvvæg ind til den resterende lejlighed.
- Ændring af karnapper som fx franske altaner er ikke indarbejdet i dette projekt., da det forudsætter en tidskrævende ansøgning til kommunen. Der er tale om renovering af de eksisterende karnapper, fordi der er vandindtrængen.
- Der var spørgsmål om forsikring mod byggesjusk og genhusning. Hvis dette bliver aktuelt, må det undersøges i de konkrete forhold. Antallet af karnapper er i denne omgang nr. 3, 11, 18, 22 og 25. Skal der laves arbejder på yderligere karnapper, vil der blive fremsat et nyt forslag til generalforsamlingens behandling. Planen er at denne ekstraordinære generalforsamling gennemføres i januar 2025. Dette projekt med fem karnapper skal indhente erfaringer.
- Hvorfor er beløbet til renovering større end i den karnap, som er renoveret i nr. 26? Karnappen i nr. 26 var en begrænset renovering på grund af råds-kade, der samtidig afslørende nogle fejlkonstruktioner i karnappen.
- Udbud bliver gennemført og entreprisen skal samtidig anvendes til at få erfaringer med, hvordan de øvrige karnapper renoveres.
- Klimagruppen opfordrede til og ville høre, om der kunne stilles krav til bl.a. materialer, udførsel, transport m.v. Er der gjort tanker i den retning?
- Overordnet økonomi, hvis alle karnapper vil skulle udskiftes. Hvis et stort projekt skal gå i gang, vil det skulle indgå i beslutningen, hvordan egenkapitalen påvirkes. Det vurderes at foreningen med den nuværende værdi og lånesammensætning har rum til at kunne optage de lånefinansierede omkostninger, som vil være nødvendige.

Efter drøftelse blev forslaget sat til afstemning ved håndsoprækning. Der stemtes alene om forslag og økonomi omhandlende fem karnapper. Med generalforsamlingens accept konstaterede dirigenten, at forslaget var vedtaget.

5.2. Forslag om kollektivt betalt internet

Forslag blev præsenteret af Niles Larsen og er stillet i forlængelse af den installation af fibernet som er sket.

Der var en længere drøftelse.

Følgende afstemningstema blev formuleret og præciseret:

Ønskes kollektivt internet JA/NEJ, hvis JA indgår bestyrelsen en aftale, bedst og billigst, med de input som er indkommet under behandlingen af forslaget.

Afstemning ved håndsoprækning viste, med generalforsamlingens accept, at forslaget var vedtaget.

5.3. Forslag om etablering af skraldeplads

Under dette punkt blev ændringsforslag fra Henrik Thernøe behandlet.

Bestyrelsen bakker op om en frivillig skraldeordning som skitseret af Henrik Thernøe. Dog ønsker bestyrelsen at kunne etablere en permanent skraldeplads jv bestyrelsens forslag, hvis den frivillige ordning ikke bliver til noget.

Dirigenten konstaterede ved håndsoprækning og med generalforsamlingens accept at bestyrelsens forslag blev vedtaget men kun realiseres, hvis den frivillige skraldeordning ordning ikke kommer op at stå – eller mod forventning ikke fungerer.

Som en afslutning på hele punkt 5, budget 2024/25 konstaterede dirigenten, at det samlede budget var vedtaget.

6. Forslag fra bestyrelsen

6.1. Bestyrelsen stiller forslag om forhøjelse af kassekredit fra kr. 5 mio til kr. 13 mio.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget med kvalificeret flertal.

6.2. Bestyrelsen stiller forslag om ændring af regnskabsperiode til kalenderår (§ 35, stk .3) og ændring af vedtægterne § 25, så generalforsamlingen skal være afholdt inden 6 måneder efter regnskabsårets udløb.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget med kvalificeret flertal.

6.3. Bestyrelsen stiller forslag om kanon.

Under dette punkt blev ændringsforslag fra Henrik Thernø og Kim Madsen m.fl. behandlet.

Punktet blev drøftet.

Dirigenten oplyste, at der ville blive afholdt en skriftlig afstemning, om hvorvidt der skal være en kanon eller ej på Halvtolv. Hvis der er flertal for en kanon, vil der blive afstemning om placering.

Afstemning om kanon. Der blev formuleret følgende afstemningstema: Ønsker man kanon stemmer man JA, ønsker man ikke kanon stemmer man NEJ. Afstemningen viste, at 51 andelshavere stemte NEJ, 41 andelshavere stemte JA og 11 stemte blank.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var flertal for kanon. Herefter stemtes der ikke om placering.

7. Forslag fra beboere

7.1. Forslag fra Lone Carstensen og Leon Aktor om ændring af husordenens afsnit om husdyr.

Leon Aktor præsenterede forslaget.

Dirigenten oplyste, at der ville blive afholdt en skriftlig afstemning om forslag til ændring af husordenen.

Afstemning om ændring af husordenen. Der blev formuleret følgende afstemningstema: Ønsker man ændring, stemmer man JA. Ønsker man ikke ændring, stemmer man NEJ. Afstemningen viste at 29 andelshavere stemte NEJ, 62 andelshavere stemte JA og 10 stemte blank.

Dirigenten konstaterede at der var flertal for at ændre husordenen til følgende formulering i afsnit 3:

Efterladenskaber fra husdyr skal straks fjernes fra Halvtolvs område. Husdyr må ikke luftes på legepladsen. Husdyrejerne skal så vidt muligt undgå, at husdyrene besørger stort på græsplænerne i de lukkede gårde ved blok 4 og blok 5, i ankergårdene og på Store Torv.

8. Valg til bestyrelsen

Dirigenten konstaterede at Kevin Lund Donbæk blev genvalgt for to år som formand. Anne Grete Holmsgaard og Søren Verup genvalgt som medlem for to år. Der var ikke andre kandidater.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Kevin Lund Donbæk (formand)	valgt i 2024 for 2 år
Anne Grete Holmsgaard	valgt i 2024 for 2 år
Søren Verup	valgt i 2024 for 2 år
Birgitte Holst-Jensen	valgt i 2023 for 2 år
Niels Larsen	valgt i 2023 for 2 år

Som suppleant blev Sussi Albeck og Eric Christensen valgt for et år.

9. Valg af administrator

Skovgaard Alsig Advokater blev genvalgt som administrator.

10. Valg af revisor

Albjerg Statsautoriseret Partnerselskab blev genvalgt som revisor.

11. Eventuelt

Følgende punkter blev nævnt:

- Karen Mygind oplyste at hun har lavet en fotobog med udsigter fra forskellige lejligheder på Halvtolv. Interesserede kan rette henvendelse til Karen.
- Jytte Andersen rettede en stor tak til Karen Mygind for det store arbejde hun i mange år har udført for andelsboligforeningen.
- Lise McNamara opfordrede til, at der afholdes en fest for at fejre andelsboligforeningen. Der er mange nye naboer, som vi bør bringe sammen med de gamle.

- Andelshavere blev opfordret til at melde sig som "vandere" af især nyplantet bøg og træer langs Halvtolvvejen, så de ikke går ud, hvis sommeren bliver tør.
- Michael Lerche opfordrede alle brugere af Bådskuret til at være med til at holde orden i materiellet, fjerne skrald og feje, så denne opgave ikke kun hænger på mandagsholdet.
Mange klagede over, at lyden havde været elendig. Tue Kristensen meldte sig som ansvarlig for at sikre, at lydanlægget fungerer tilfredsstillende til næste generalforsamling.

Således passeret.

Generalforsamlingen hævet kl. 23.12.

--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 – GF2024

Vedligeholdelse

Dræn i Ankergård

Der er blevet lagt dræn i Ankergården bag nr. 25, hvor der i flere år har været problemer med vand. Det har afhjulpet problemet, selv om der ved meget kraftig regn fortsat samler sig vand i områderne uden for det område, hvor der er lagt dræn.

Kloakker

Der er blevet foretaget en industrispuling af vores kloakledninger, herunder visse følgearbejder, bl.a. med genbeplantning, afdækning af brønddæksler mm. Der blev konstateret 3 tilfælde af forskubbede rørledninger og brønde eller manglende gummitætninger. Utætte samlinger er blevet foret. De spulede ledninger er efterfølgende blevet TV-inspicerede, og data herfra indgået i en afrapportering fra vores rådgivende ingeniørfirma Holmsgaard. Industrispulningen forventes gentaget efter ca. 5 år.

Karnapper

Der konstateret råd, utætheder og vandindtrængning i 4 - 5 karnapper forskellige steder i bebyggelsen. Årsagen er vandindtrængning på grund af byggesjusk ved byggeriets opførelse. Bestyrelsen kan ikke udelukke, at de konstaterede bygningsfejl optræder i mere eller mindre udtalt grad i alle 53 karnapsøjler inkl. karnappen i Fælleshuset. Men ud fra de mange notater, som igennem årene er blevet udarbejdet af rådgivende ingeniører og undersøgelser ifm. med ombygninger i lejligheder, forventer bestyrelsen og rådgiverne, at det er samme type fejl, der går igen i de øvrige karnapper.

Fra vores rådgivende ingeniørfirma har bestyrelsen modtaget estimer på udbedringer af konstruktionsfejl på karnapperne, lydende på et skøn i størrelsesorden +1 mio. kr. pr karnapsøjle dvs. fra fundament til top i bygningen inklusive udskiftningen af vinduerne i karnapperne. Tanken er at starte arbejdet med de mest medtagne karnapper og løbende indhøste erfaringer med omfanget af skader i disse for derefter at vurdere, hvorledes de forventede skader i de øvrige karnapper skal håndteres. Renoveringerne skal foretages over en længere årrække – og i sommerhalvårene.

Vandindtrængning i sokkel, nr. 21

Soklen i nr. 21 er blevet udskiftet, efter at der var konstateret vandindtrængning og råd i forbindelse med anlæggelse af en træterrasse. Også her er der tale om konstruktionsfejl fra byggeriets opførelse – lige som problemet med karnapperne.

Ny belysning på trappeopgange

Opgangsbelysningen er blevet renoveret ved at ombygge de i alt 271 aktive lamper i opgangene. Fatninger og pærer er udskiftet til LED. Den årlige energibesparelse forventes at være på ca. 8-9.000 kWh.

Nyt køkken i Fælleshuset.

Der er blevet installeret et nyt køkken fra HTH i Fælleshuset samt foretaget en ombygning af garderoben, lugen til fællesrummet mv., så der er skabt betydelig bedre plads til både at arbejde i køkkenet og til opbevaring af service mv. Desuden er de hårde hvidevarer blevet udskiftet, så der også på det punkt er tale om bedre arbejdsforhold for de mange, der bruger køkkenet.

Vindues/rudebånd indvendigt i boligerne

Vinduesbåndene/rudebåndene (indvendige bånd langs vinduerne) er godt medtaget i mange boliger på Halvtolv, og bestyrelsen får en del henvendelser om dette problem. Bestyrelsen vil, i forbindelse med at karnapperne skal renoveres, indhente et tilbud på at udskifte disse bånd på alle de vinduer og altandøre, som ikke bliver udskiftede i forbindelse med renoveringen af karnapperne.

Flytning af nedløbsrør og utætte tagrender

Der har været en del utætheder i de loddede samlinger i tagrenderne, hvilket er forventeligt i et miljø tæt på vandet. Bestyrelsen har fået repareret de pågældende tagrender og samtidig fået flyttet 2 nedløb på bagsiden ud mod boldbanerne ved nr. 14 og 18,, fordi de var placeret for tæt på sideespaliererne med blåregn.

Cykelskure og cykeloprydning

Cykelskuret ved Store Torv har nu – efter flere forsøg og nogen panik hos de daglige brugere – fået en låsemekanisme, der ser ud til at fungere. Skillevæggen i skuret er desuden blevet fjernet, så der er mulighed for at komme ind ad bagindgangen. Nedløbsrøret midt på skuret er blevet udskiftet, så der ikke længere kan løbe vand ind i skuret fra den samling, der var lavet til regnvandsopsamling. Der er igangsat en ny cykeloprydning. Vi kan endnu en gang konstatere, at der er for mange ubrugte cykler ("får måske brug for den engang"), der fylder op i skurene og optager plads for de beboere, der er regelmæssige cykelbrugere.

Fælles grønne områder

Der er blevet sat cortenstål om bedene på Trekantsgrunden ved Fælleshuset, så bedene har fået en smuk ramme, der forhåbentlig også afholder gæster fra at trampe ind i bedene. Der er desuden sat en plastbarriere til afgrænsning mod skrænten, så græsset herfra ikke så let breder sig ind i bedene. Det vigtige er nu at holde bedene fri for ukrudt, så stauder og græsser får overhånden og dækker al jord i bedene.

Der er genplantet bøg i en række områder til erstatning for udgåede bøgeplanter. Bøg mellem Arsenalvejen og store P-plads er desuden fjernet, da vi (gartneren) har vurderet, at vi aldrig får den til at gro på det sted.

Tre af de gamle popler langs trådhegnet ind til boldbanerne er faldet/blevet fældet og erstattet af nye popler. De eksisterende popler er desuden blevet styntet.

Vores smukke men kraftige blåregn har fået beskåret de grene, der går ind mellem murværket og side espaliererne, da grenene nogle steder er så kraftige, at de truer med at trække espaliererne løs fra boltene i murværket. Gartneren vil i slutningen af maj beskære de problematiske grene.

Beskæringen vil blive foretaget i stuetaage-niveau. Alle opfordres til fortløbende at beskære grene på 1. og 2. sal, der går mellem murværk og espalier.

Storskrald – stort indbo og indendørs træ

Københavns Kommune har i foråret 2024 meddelt, at det ikke længere vil være muligt at bestille containere til storskrald. Etageejendomme skal derfor enten indrette særlige pladser til storskrald eller selv sørge for, at det bliver bortskaffet. Se særskilt forslag til GF om bestyrelsens forslag til fremtidig håndtering af storskrald, der fremover hedder stort indbo og indendørs træ.

Haveaffald

Kommunen har meddelt, at der ikke længere kan bestilles containere til haveaffald. Bestyrelsen har derfor besluttet, at håndtere haveaffaldet ved at der i et begrænset antal dage anvendes 2 P-pladser ved Halvtolv nr. 14 til henlæggelse af haveaffald. Det er ikke nødvendigt med indhegning.

Haveaffaldet hentes af kommunen og læsses med en grab. Der stilles ikke krav om, at affaldet er pakket i poser, men derimod om, at der KUN må anvendes **papirposer**, hvis noget af haveaffaldet pakkes i poser. Viceværterne bestiller afhentning ifm. ”grønne dage”, dvs. de dage, som Det Grønne Laug organiserer. Privat haveaffald kan også placeres på afhentningsstedet i den weekend, hvor der er grøn dag.

Legeplads og legehus

Gulvet og bænke samt rækværket er blevet udskiftet, og legehuset er blevet malet. Bestyrelsen har modtaget den årlige tilsynsrapport om legepladsen, og foranlediget heraf er indramningen af legepladsen med sten blevet fjernet og udjævnet med faldgrus. Det viste sig efterfølgende, at tovet til den lille gynges var beskadiget, hvilket ikke fremgik af tilsynsrapporten. Vi fik efterfølgende pengene for tilsynet tilbage og har besluttet at finde en ny leverandør til det årlige eftersyn. Vi har desuden fået bekræftet, at evt. skader, der sker på legepladsen, er dækket af vores forsikring

Trailer

Bestyrelsen har indkøbt en trailer, der er parkeret ved bagindgangen til nr. 18. Beboerne har mulighed for booking af gratis foreningsrelevante transporter eller leje traileren til private transporter mod et mindre gebyr. Booking foretages på hjemmesiden.

Halvtolvs ejendomsværdier

Valuarvurdering

Den nye valuarvurdering viser en ejendomsvurdering på 677,2 mio. kr. pr. 29. februar 2024, hvilket udgør en stigning på 3,4 mio. kr. i forhold til den forrige vurdering

Ny ejendomsvurdering og grundskyld

Den nye foreløbige grundværdi for AB Halvtolv er fastsat til 596.576.000 kr. Efter fradrag for forbedringer og fratrukket 20% pga. det såkaldte forsigtighedsprincip er den nye foreløbige grundværdi beregnet til 475.461.600 kr.

Den nye foreløbige grundskyld beregnes som 5,1 promille af 475.461.600 kr., hvilket udgør 2.424.864. Da grundskylden imidlertid kun må stige med 2,8% af det, der blev betalt i 2023, er beløbet nedsat til 1.601.825 kr. i 2024. Grundskylden var i 2023 1.558.196 kr.

Fra og med 2025 stiger grundskylden med 4,75% af den foreløbige grundskyld for 2024, hvilket udgør 115.181 kr. Grundskylden i 2025 bliver dermed 1.717.006 kr.

Når der kommer en ny og endelig vurdering af grundværdien for 2023 sker der en genberegning og efterregulering tilbage til 2021.

Grundværdien påvirker ikke beregningen af andelskronen.

Finansgruppen

Finansgruppen, der udgøres af andelshaverne Søren Verup, Anders Evald, Niels Larsen og Kurt Pedersen, har i det seneste år holdt to møder. Fokus har blandt andet været på overvågning af inflationens indvirkning på vores indekslån, hvor vi har kunnet konstatere, at afdragernes nettoværdi er blevet markant mindre, mens vores ydelse faktisk ikke har været påvirket. Det betyder, at inflationen endnu ikke har ført til øgede driftsudgifter, men at nettoafdragene har været mindre end tidligere og dermed påvirker andelskronen negativt. Alt i alt tilfredsstillende indtil videre.

Kurserne på foreningens indekslån er pr. 1. marts 2024: 122,7, hvor kursen den 1. marts 2023 var 144. Det betyder isoleret set en lavere kursværdi af foreningens gæld på ca. 30 mill.kr. Se regnskabet for detaljer. Det betyder, at foreningens råderum, defineret som friværdien under 40%, er øget markant.

Finansgruppen vil i efteråret 2024 udfærdige et tiårs budget for foreningen til bestyrelsen. Budgettet vil inkludere kendte og forventede udgifter til reparationer af rådne karnapper, solceller og andre kendte store vedligeholdelsesarbejder.

Hvis tiårsbudgettet viser et tilstrækkeligt råderum, forventer Finansgruppen at indstille til bestyrelsen og dermed til generalforsamlingen, at foreningen sænker boligafgiften mærkbart fra og med generalforsamlingen i 2025.

Finansgruppen har desuden identificeret behovet for en samlet økonomisk strategi for foreningen og har i samarbejde med bestyrelsen udarbejdet et forslag, som bestyrelsen fremlægger til behandling på generalforsamlingen. Den økonomiske strategi består af fire fokuspunkter, boligafgift, andelskrone, gæld og vedligeholdelsesbudget og strategien udgør bestyrelsens ønskede rammer for foreningens fremtidige økonomi.

Lejlighederne, kældre, parkering og ventelister

Lejlighedssalg

Der er siden sidste generalforsamling gennemført 9 lejlighedssalg. Det ekstraordinært høje antal salg skyldes dels 6 dødsfald blandt enlige andelshavere, dels at 6 lejligheder er blevet solgt til den interne venteliste, hvilket så har frigjort yderligere lejligheder til salg. 3 lejligheder er solgt til den eksterne venteliste.

Liggetiden for alle var 25 hverdage, og lejlighederne blev solgt til den udbudte pris for andelsværdi og forbedringer, dog vil 2 salg, indgået mellem årets valuarvurdering og generalforsamlingen, med overtagelse efter generalforsamlingen, blive reguleret iht. ABF's regler, hvis generalforsamlingen vedtager en ny andelsværdi.

Sammenligning med de fem tidligere foreningsårs salg fremgår af nedenstående tabel:

År	2019-20	2020-21	2021-22	2022-23	2023-24
Gennemførte handler	4	5	6	2	9
Heraf interne handler	1	3	2	0	6
Handler til maks. pris (Eksklusive løsøre)	4	5	6	2	9
"Liggetid" fra opslag til salg	25 hverdage	25 hverdage	25 hverdage	25 hverdage	25 hverdage

Fibernetprojektet

Fibernet er i foråret 2023 blevet installeret i alle lejligheder samt i fælleshuset, vaskekælderen og kanonbådskuret i samarbejde med firmaet Global Connect/Onefiber. Der er ingen fælles betaling til drift og vedligeholdelse af fibernet og ingen administration for andelsboligforeningen. Vælger man at bruge fibernet, er der frit valg mellem flere bredbåndsudbydere, og den enkelte andelshaver beslutter således selv, hvilken udbyder man vil benytte, og opretter selv sit abonnement og betaler direkte til udbyderen.

Ansøgninger om ombygning af lejligheder

Bestyrelsen har behandlet og godkendt 7 ansøgninger om mindre ombygninger, fortrinsvis køkkener og skydedøre. Ingen ansøgninger krævede yderligere godkendelse fra kommunen. Bestyrelsen pointerer, at tilladelse til ombygning skal søges, inden ombygningen foretages. Ansøgning og tilladelse opbevares i beboerarkivet.

Forsikringsager.

Der har ikke været nogen større forsikringskader på Halvtolv i denne periode. Desværre har der været indbrud i 4 boliger, der vender ud mod skoven og boldbanerne. Indbruddene er blevet meldt til politiet, og A/B's bygningsforsikring har dækket de skader, som er blevet påført bygning og vinduer mm.

Parkeringstilladelser

Der er pt. udstedt 117 parkeringstilladelser. Halvtolv har 111 parkeringspladser. 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.

Parkeringsordning

Som følge af beslutning på GF23 er der blevet indført en parkeringsordning, hvor målet er at skaffe bedre plads til andelshavernes biler. Firmaet Din Parkering A/S (www.dinparkering.dk) forestår parkeringskontrollen, der trådte i kraft den 30. august 2023. Ordningen indebærer, at alle beboere, der har en parkeringstilladelse, har ret til at parkere på Halvtolvs P-pladser. Tilladelse til gæsteparkering udstedes gennem brug af app eller tilladelser på en fysisk blanket, der fås hos viceværterne. Håndværkerbiler og hjemmeplejebiler samt MC og scootere er fritaget for kontrol. Indføring af den nye ordning har frigivet flere pladser til beboernes parkering. Parkering og standsning er også tilladt for andre med korrekt indstillet P-skive i max 1 time. Efter en kortere indkøringsperiode, hvor der både var problemer med fejlregistrering af biler og tilvænnning til det nye system, fulgte en periode med en hel del klager over kontrolafgifter som følge af bøvl med appen og forkert udfyldte fysiske tilladelser. Siden årsskiftet har der typisk været 4-8 klager pr. måned, og tendensen er faldende. Kun én gæst til en andelshaver har ikke fået annulleret kontrolafgiften indtil videre. Det skete med den begrundelse, at den var mere end fire måneder gammel og var udstedt i 2023 efter afslutningen af Din Parkering's regnskab. Der gives løbende info på Halvtolvs hjemmeside om brug af app'en mv.

Elbiler ladeordning

Siden ordningen startede i maj 2021, er den blevet udvidet fra 5 til 9 ladebokse, og der er pt. 26 brugere af ordningen. Den 1. januar 2024 skiftede vi til en ordning, hvor det enkelte medlem afregner direkte til HomeCharge for opladningen, og hvor prisen afregnes til den gældende timepris i stedet for en elpris, som afspejler et gennemsnit over hele kvartalet. Overgangen er gået uden de

store problemer. Ændringen indebærer, at Home Charge står for levering af elektricitet, hvilket har krævet installation af ny hovedmåler (under nr. 18). Udgift til den nye hovedmåler er finansieret over elbilordningens tilmeldingsbetaling.

Kælderrum

Der blev for nogle år siden etableret 28 ekstra kælderrum til udlejning blandt beboerne. Alle rum er p.t. udlejede, og der er en venteliste på 8 beboere.

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.

Ekstern venteliste. På sidste års generalforsamling blev det påpeget, at vores vedtægter siger, at hver andel kan registrere én person på den eksterne venteliste og altså ikke fx to ægtefæller. Bestyrelsen undersøgte og drøftede efterfølgende, hvad der kunne gøres for at bringe opskrivningspraksis i overensstemmelse med vedtægterne. Med stor hjælp fra andelshaverne og et mindre detektivarbejde i forhold til de par, der er skrevet op af fraflyttede eller døde andelshavere, er det lykkedes at bringe den eksterne venteliste i overensstemmelse med vedtægterne. Dog med undtagelse af 2 par, (opskrevne af fraflyttede eller afdøde), som iht. en anden paragraf i vedtægterne ikke kan slettes.

Solcelle-gruppe

Klimagruppen har bedt AB's bestyrelse om at overtage det videre arbejde med at undersøge mulighederne for at installere solceller på Halvtolvs tage. Det sagde vi ja til og nedsatte umiddelbart efter en solcellegruppe bestående af Anne Grete (formand), Niels Larsen, Anders Sonnichsen og Anders Evald.

Status på arbejdet er pt: 1. Vores tage kan ikke bære almindelige krystallinske solpaneler, da der ikke er undertag på Halvtolvs tage. Den bedste mulighed er derfor såkaldte tyndfilms solceller, der klistres på taget. Det firma, der kan levere denne løsning, giver garanti (20 år) på påklitrings på ståltage. De har derimod ikke erfaring med zinktage, (Halvtolvs tage), så det skal afklares om dette lader sig gøre med den nødvendige garanti fra firmaets side. 2. Folketinget vedtog i april 2023 en lovgivning, der betyder, at vi kun må bruge el fra solceller i den bygning, solcellerne er installeret på. El-distribution mellem bygningerne skal gå via netselskabet (Radius). Vi skal derfor enten have 3 separate anlæg inkl. tekniske installationer og evt. batteri eller have en aftale med Radius om, hvad de skal have af betaling for, at vi udnytter den producerede el mellem bygningerne.

Historien om 25 år i Andelsboligforeningen Halvtolv

Historiegruppen havde håbet, at bogen om de første 25 år i Andelsboligforeningen Halvtolv lå trykt og færdig en af de forårsdage, hvor solen langsomt får magt, så beboerne kunne sidde med bogen til generalforsamlingen. Desværre blev det ikke sådan.

Historiegruppen, der blev nedsat af generalforsamlingen 2022, har bestået af Jytte Andersen, Carsten Rasmussen, Lizzi Kiarie, Maja Svane, Niels Larsen, Niels Kolbye, Steen og Anne Vad. De har talt med arkitekter og rigtig mange beboere for at få en fortælling om, hvordan en helt ny andelsboligforening på en helt ny adresse har fået skabt sociale miljøer omkring vandet og rummet i

øvrigt. Det bliver fortalt, hvordan beboerne i Halvtolv har organiseret et aktivt og socialt liv, som mange har taget del i.

Carsten Rasmussen har stået for at skrive og samle materialet til en bog med tekst og billeder. Bogen bliver på ca. 200 sider og forventes trykt i juni måned.

Grundejerforeningen

Der blev afholdt ekstraordinær generalforsamling den 5. oktober 2023, hvor det blev besluttet, at A.P. Møller og Hustrus Fond og Operaen udtræder af vintervedligeholdelsen under G/F Holmen. Det blev også på den ekstraordinære generalforsamling besluttet at justere fordelingsnøglen for medlemsbidrag til Grundejerforeningen fra 1. januar 2024, så den afspejler justeringen i byggeretten på hhv. Operaøen, i Kuglegården og på Basecamp-grunden, som den er fastlagt i lokalplanerne for området. Justeringen medfører et marginalt fald i Halvtolvs andel.

Af vedligeholdelsesopgaver er der gennemført en oprensning af vandrederne langs Danneskiold-Samsøes Allé og de private fællesveje, således at vandafledningen fra vejene ikke hindres.

I sommerferien 2024 foretages der udskiftning af vejbelægningen på Frederiksholmsbroen og Nyholmsbroen. Endvidere skiftes de slidte dele af fortovsbelægningen på Frederiksholmsbroen. Klappælderer under Frederiksholmsbroen er blevet rengjort. Broernes rækværk mv. skal males, inden broerne overdrages til Københavns Kommune. De planlagte vedligeholdelsesopgaver finansieres med træk på Grundejerforeningens opsparing/likvide beholdning. Overdragelsen til Københavns Kommune er godkendt på generalforsamlingen i grundejerforeningen i 2022.

Overdragelsen skal endeligt godkendes i Trafik- og Miljøudvalget og i Borgerrepræsentationen. Der er en god dialog med Københavns Kommune.

Holmens civile vande

Der er i snit 10-12 både, som er uautoriseret fortøjet langs skoven i Laboratoriegraven.

Kystdirektoratet har i 1. kvartal fået fjernet en halvt sunket tømmerflåde. Kystdirektoratet kan efter gældende praksis først gribe ind, når en båd har henligget i mere end 2 måneder. Det er planen at iværksætte en samlet oprydning blandt de ”herreløse” både i samarbejde med Spejderne, Christianias Jollelaug og Kystdirektoratet.

ØKONOMISK STRATEGI AB HALVTOLV

Bestyrelsen for AB Halvtolv indstiller til generalforsamlingen 29. maj 2024, at der vedtages følgende økonomiske strategi:

- 1. Boligafgiften fastholdes indtil videre på 2022-niveau. Det er foreningens mål, at boligafgiften kan nedsættes løbende i takt med stigende råderum.**

Begrundelse: Foreningen afdrager ved et inflationsniveau på omkring 2% ca. 5-7 mill.kr. årligt. Foreningens fire indekslån forventes at være indfriet omkring 2042. Når det sker, bortfalder ca. 2/3 af foreningens udgifter. For at udjævne dette fald i udgifterne ønsker foreningen at fastholde/nedsætte boligafgiften løbende og lånefinansiere det derved fremkomne likviditetsunderskud.

- 2. Andelskronen bør være forudsigelig, stabil og evt. stigende. For at sikre en stabil udvikling i andelskronen er det foreningens mål at sætte generalforsamlingsgodkendte reserver til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 10% af den seneste valuarvurdering. Ved ændringer i gæld/valuarvurdering kan reserverne anvendes til at modvirke fald i andelskronen. Reserverne skal derefter, så vidt det muligt, reetableres til 10%.**

Begrundelse: Det er vigtigt for andelshaverne, at der er størst mulig forudsigelighed i udviklingen af andelskronen. Reserverne anvendes dermed aktivt for at modvirke et eventuelt fald i andelskronen. Reserverne kan af generalforsamlingen besluttes til at være mindre end 10%, men bør, så vidt det er muligt, reetableres på mindst 10% af andelsværdien.

- 3. Kursværdien af den samlede gæld bør holdes under 40% af den seneste valuarvurdering.**

Begrundelse: En gæld på under 40% giver foreningen mulighed for at optage nye realkreditlån til de lavest mulige bidragssatser og med frit valg af lånetyper. Forskellen mellem den aktuelle gæld og grænsen på 40% defineres som foreningens økonomiske råderum. Dette råderum benyttes til at finansiere større vedligeholdelsesopgaver og evt. nedsættelser af boligafgiften. Strategien er at have et lavt gælds niveau i foreningen, men ikke at foreningen på langt sigt skal være gældfri.

- 4. Foreningens budget for vedligeholdelse opskrives årligt med prisstigningstakten. Uforbrugt budget overføres til vedligeholdelsesreserven.**

Begrundelse: Foreningen ønsker at opretholde et passende vedligeholdelsesniveau. Foreningen har fastlagt vedligeholdelsesudgifterne ud fra et langtidsbudget. Bestyrelsen og Finansgruppen arbejder aktuelt med at få lavet et langtidsbudget. Det forventes færdigt inden generalforsamlingen 2025.

Implementering: Bestyrelsen fremsætter det som forslag på generalforsamlingen 2024 lige før behandling af regnskabet. Hvis forslaget vedtages, vil det fremgå som et bilag til regnskabet 2023/24. Den økonomiske strategi vil derefter blive indsat i kort form i fremtidige regnskabs ledelsesberetninger med henvisning til generalforsamlingen 2024.

Andelsboligforeningen Halvtolv

Budget 2024/2025

	Realiseret 2023/2024	Budget 2024/2025
Indtægter		
Boligafgift	17.437.418	17.437.418
Andrer indtægter	83.594	52.000
Tilskud, renter og bidrag	1.096.528	900.000
Vaskeri	38.701	20.000
Fælleshus	130.478	140.000
Antenne	398.054	398.054
Indtægter i alt	<u>19.184.773</u>	<u>18.947.472</u>
Udgifter		
Ejendoms- og forbrugsomkostninger	-2.454.641	-2.635.000
Renholdelse	-766.473	-830.000
Vedligeholdelse, løbende	-1.578.044	-1.500.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering*	-1.357.833	-8.710.000
Administrations- og foreningsomkostninger	-608.731	-744.750
Vedligeholdelse af kanonbådsskur	-44.452	-50.000
Omkostninger fælleshus	-133.283	-100.000
Vaskeri	-15.891	-20.000
Antenne	-390.408	-398.054
Elladestandere	-25.000	0
Internet til alle andelshavere via YouSee	0	-350.000
Omkostninger i alt	<u>-7.374.756</u>	<u>-15.337.804</u>
Finansielle omkostninger		
Finansielle indtægter	4.891	4.000
Finansielle udgifter	-15.803.671	-6.600.000
Finansielle omkostninger i alt.	<u>-15.798.780</u>	<u>-6.596.000</u>
Resultat før skat	<u>-3.988.763</u>	<u>-2.986.332</u>
Skat	<u>-2.046</u>	<u>-2.500</u>
Årets resultat	<u>-3.990.809</u>	<u>-2.988.832</u>
Resultatdisponering		
Overført til/fra reserver, vedligeholdelse	500.000	510.000
Overført til/fra reserver, anvendt til vedligeholdels	-168.044	0
Overført til reserver, anvendt til genopretning	49.167	0
Overført til/fra reserver, fælleshus	-28.282	0
Overført restandel af årets resultat	-4.343.650	-3.498.832
	<u>-3.990.809</u>	<u>-2.988.832</u>

*Til vedligeholdelse genopretning og renovering, er afsat beløb til karnapper og skraldeplads.

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.”

Niels Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

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

IP: 146.70.xxx.xxx

2024-06-18 09:20:50 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Dirigent

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-18 09:21:32 UTC



Jacob Glistrup

Skovgaard Alsig Advokater Advokatanpartsselskab CVR: 38664336

Advokat

På vegne af: Skovgaard Alsig Advokater

Serienummer: 8524164c-24c0-49b4-acb7-89a42258fea2

IP: 81.7.xxx.xxx

2024-06-18 09:21:32 UTC



Kevin Lund Donbæk

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Halvtolv

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

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-06-18 09:24:29 UTC



Søren Verup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

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

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-06-18 10:05:08 UTC



Birgitte Holst-Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

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

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-06-18 10:06:24 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**

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.”

Anne Grete Holmsgaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Halvtolv

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

IP: 87.50.xxx.xxx

2024-06-18 11:20:33 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**