

## A/B Klintholm

### Referat af ordinær generalforsamling i A/B Klintholm torsdag d. 18. april 2013.

17 andele repræsenterede, heraf 2 ved fuldmagt. Der er 33 andele i alt.

#### Ad. 1. Valg af dirigent

Karina Wilhelmsen fra DEAS blev valgt som dirigent, Katja Lange som referent.

#### Ad. 2. Bestyrelsens beretning

Bo Holst-Mikkelsen bød velkommen til de fremmødte.

Vi er i gang med en større renovering. Første skridt har været af klimaskærmen, nærmere betegnet vinduerne ud mod gården, facade, sålbænke og døre ud til bagtrappen, mm.

Renoveringsprojektet betyder, at AB Klintholm nu har en lidt større gæld, men til gengæld vil den nye låneomlægning betyde, at den årlige ydelse (renter+afdrag) er væsentligt lavere end før.

Mht. andelskronen betyder gældsforøgelsen, at vi det første år kommer vi at udhule en anelse af andelskronen. Til gengæld vil en kommende vurdering højst sandsynligt vise, at ejendommen er blevet mere værd.

Arbejdet er blevet forsinket. Dels pga. kulde, dels fordi håndværkerne til tider arbejdede på andre projekter. Dertil kom, at projektet affødte flere reparationer, samt at nogle elementer er "bortkommet" og dørene var længere tid undervejs.

Det viste sig, at der også var nogle ting, der skulle ordnes ved taget.

Der kommer en mangelgennemgang i uge 17.

Man må ikke selv sætte lister i bagdørene, fordi det er branddøre. Der kommer nogle specialister, som bliver sat udenpå.

Låsene til vores bagtrapper bliver kodet om, så det bliver samme nøgle som til hoveddøren.

Der vil snarest blive sat låse på dørene fra bagtrappen ud til gården.

Alle bør tjekke om der er utætheder ved de nyindsatte vinduer. Hvis det trækker, skal der gøres noget ved det.

Nogle af de næste skridt i fht. vores renoveringsarbejde er at lave brandsikring og skifte nogle bjælker i kælderen. Derfor vil nogle beboere blive bedt om at rydde kælderrum.

I gården skal facaden pudses op og males.

Vores ende af gården er den "kedelige" ende. Storskrald har fyldt en del og har været sat klar til renovationsfolkene flere dage før afhentning. Det er nu ændret til at det sættes frem dagen før. Gårdlauget ser gerne, at vi kommer med et forslag til, hvordan vores ende af gården kan se ud (så den bliver hyggelig), og har man nogle ideer eller vil gerne have indflydelse, er man meget velkommen til at deltage i ideudviklingen.

*Opfordringer:*

Hvis andelshavere anlægger badeværelser eller andre større forbedringer, så husk at få indlagt 1 års og 5 års gennemgang. Efter 5 år kan entreprenøren ikke længere gøres ansvarlig.

Naboejendommen har rotteproblemer, hvilket vi har bedt dem om at gøre noget ved. Ingen bør fodre fugle med brød eller lignende, for det er reelt rotter, der kommer til at spise det.

Fjern gerne, hvad I måtte have af uvedkommende ting i cykelrummet.

Vis hensyn, når I har gæster og fester.

Beretningen blev enstemmigt godkendt.

**Ad. 3. Årsregnskab 2012**

Årsregnskabet blev fremlagt og enstemmigt godkendt.

**Ad. 4. Budget 2013**

Budgettet blev fremlagt. Det viser et underskud på 118.773 kr. For at gennemføre vedligeholdelsesplanen, der blev vedtaget sidste år, har vi taget et stort samlet lån i stedet for at tage flere mindre lån. Det er billigere i fht. renter og omkostninger til oprettelse af lån. Derfor har vi et større indestående, som kan dække underskuddet.

Der står også et højere beløb til godtgørelse til bestyrelsen, fordi bestyrelsesarbejdet tager lang tid, og bestyrelsen har vurderet, at det er fair med en mindre årlig godtgørelse.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

**Ad. 5. Forslag**

Der var indkommet 3 forslag til vedtægtsændringer.

Forslag 1

Forslag fra bestyrelsen vedr. indførelse af arbejdsweekender og mulighed for at pålægge udeblivne andelshavere bøde:

*§10 får et nyt stykke 3, hvorefter de efterfølgende stykker får nye numre:*

*3. Bestyrelsen har bemyndigelse til at afholde op til to årlige fælles arbejdsdage, som indkaldes med minimum 21 dages varsel. Til disse arbejdsdage repræsenteres hver andel af minimum 1 andelshaver. Ved manglende deltagelse pålægges den pågældende andelshaver en bøde på kr. 500. Der kan dog meldes afbud uden bøde, såfremt der i stedet*

*udføres en nærmere aftalt arbejdsopgave senest 14 dage efter den afholdte arbejdsdag. Krav om deltagelse gælder ikke for andelshavere, som er over 65 år eller som er forhindret i deltagelse pga. et permanent fysisk handicap.*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dog med opfordring til at bestyrelsen indkalder med længere varsel end 21 dage, måske et halvt år. Evt. kan to arbejdsdage fastlægges allerede på generalforsamlingen. For at forslaget, jf. vedtægterne, kan endeligt vedtages og indgå i vedtægterne skal det vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling eller en ordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget.

#### Forslag 2:

Forslag fra andelshaver Cathrines Højbjerg vedr. mulighed for at optage prioritetslån til andelsboliger:

*Vedtægterne for A/B Klintholms § 3 Medlemmer, foreslås tilføjet følgende stk. 4:*

*”Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 15.”*

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. For at forslaget, jf. vedtægterne, kan endeligt vedtages og indgå i vedtægterne skal det vedtages på en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling eller en ordinær generalforsamling, hvor 2/3 af de fremmødte skal stemme for forslaget.

#### Forslag 3A og 3B

Forslag fra andelshaver Cathrines Højbjerg vedr. mulighed for forældre køb:

Med henblik på at åbne op for forældre køb i foreningen, for også dermed at sikre sig at prisniveauet foreningens lejligheder er optimeret til enhver tid, tillader undertegnede medlem sig at anmode følgende forslag iht. Vedtægternes § 26 stk. 2 behandles på foreningens kommende generalforsamling 18. april 2013:

*Vedtægternes § 12 tilføjes et nyt stykke som giver mulighed for at forældre samt bedsteforældre tidsubestemt fremleje deres andelslejlighed i A/B Klintholm til børn, adoptivbørn eller børnebørn.*

#### Forslag 3A

*Det nye stykke affattes således:*

*”En eller begge forældre samt bedsteforældre kan tidsubestemt fremleje deres andelslejlighed deres børn, adoptivbørn eller børnebørn i lige linje. Børn, som bor til leje i deres forældres bedsteforældres andelslejlighed, har forkøbsret til denne lejlighed.”*

*Forslag 3B*

*Da vedtægterne, som det står i § 12 stk. 2, med bestyrelsens tilladelse giver en andelshaver udleje eller udlån af enkelte værelser, foreslås at denne mulighed også skal eksistere for der er nævnt i forslag 2 A, så der hersker lige vilkår.*

*Forslag 3B lyder derfor som sådan:*

*"Bestyrelsen bemyndiges til at tilrette vedtægterne i nødvendigt omfang således at de nævnt i forslag 2 A (og som tidsbestemt lejer en andelslejlighed af forældre eller bedsteforældre) har mulighed for, med bestyrelsens tilladelse, at udleje eller udlåne enkelte værelser."*

Forslag 3A blev nedstemt med følgende antal stemmer: 4 for, 5 blank, 8 imod.  
Som følge heraf blev forslag 3B trukket.

#### **Ad. 6. Valg til bestyrelsen**

Valg til bestyrelsen: Bo Holst-Mikkelsen blev genvalgt som formand.

Valg af bestyrelsesmedlemmer: Hans Rosenquist modtog ikke genvalg. Ronnie Persson blev genvalgt. Peter Røschman er valgt i stedet for Hans Rosenquist.

Valg af suppleanter: Katja Lange blev genvalgt. Christina Kastberg blev valgt som ny suppleant.

Dermed består bestyrelsen af:

Formand Bo Holst-Mikkelsen, bestyrelsesmedlemmerne Ronny Persson, Michael Brevadt og Peter Røschman, samt suppleanterne Christina Kastberg og Katja Lange.

#### **Ad. 7. Valg af administrator**

DEAS blev genvalgt som administrator.

#### **Ad. 8. Valg af revisor**

In-revision genvalgt som revisor.

Ad. 9. Evt.

a. Det blev efterlyst, at graffitien på døren i Dybbølsgade bliver fjernet. Opgaven har været lidt på omgang, derpå blev det frost og endelig er den indkøbte maling bortkommet. Michael vil ordne det.

b. Nogen har fået skadet væggen rundt om de nye bagdøre temmelig meget. Der vil blive set på det ved gennemgangen. Nogle fejl kan man selv udbedre, men det vil blive vurderet i hvert enkelt tilfælde.

c. Dato for arbejdsdag: Det blev foreslået, at første arbejdsdag bliver i første weekend i juni eller midt i juni. Bestyrelsen træffer beslutning om, hvorvidt det bliver en af de dage.

A/B Klintholm

d. Orientering fra gadelaug: Der bliver arbejdet på, at vi får etableret flere hjørner i krydset Dybbølsgade/Godsbanegade. Både af trafikikkerhedsmæssige årsager og for at skabe flere opholds- og aktivitetsmuligheder. Alle er velkomne til at deltage i arbejdet, som udføres i samarbejde med Områdefornyelsen Centrale Vesterbro og kommunens skråparkeringskontor. Følg med på facebook-siden for Øvre Dybbølsgade Gadelaug.

A/B Klintholm, København

Dato: 6. maj, 2013

Dirigent: Karin Wulh

Referent: Kaja Jørg

Bo Holst-Mikkelsen (formand): BH

Ronny Persson: Ronny Persson

Michael Brevadt: Michael Brevadt

Peter Røschman: P. Røschman