

REFERAT

A/B Teglholmsgården

Den 11. maj 2005, kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Teglholmsgården .

Formand Pia Lis Kristensen bød velkommen. 63 stemmeberettigede var til stede. Der var 20 fuldmagter.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen:

Valg af dirigent:

Advokat Irene Dahl blev valgt til dirigent. Hun konstaterede, at den ekstraordinære generalforsamling var lovligt indkaldt i henhold til vedtægterne. Irene Dahl oplyste, at man alene kunne behandle de emner, der havde givet anledning til generalforsamlingen.

Forslag:

Ændring af vedtægterne, således at de bliver i overensstemmelse med de nye regler om udlæg og pantsætning af andele. Irene Dahl oplyste, at foreningen ikke kan beslutte, at man ikke kan pantsætte sin andel.

Bestyrelsen skal afgive en erklæring overfor tinglysningskontoret om, at andelshaveren også er den der har brugsretten til lejligheden og at der ikke er stillet garantier for tidligere lån. Herudover skal bestyrelsen sørge for, at en sælger ikke får udbetalt salgssummen, før eventuelle optagne lån er indfriet.

Bestyrelsen kan give administrator fuldmagt til at afgive erklæring.

I henhold til loven, skal foreningens fremover ikke stille garanti for købesummen.

For at opfylde kravene i loven, foreslås følgende vedtægtsændringer:

1. Ændring af vedtægternes § 6 stk. 2.:

Andelen i foreningens formue kan belånes og der kan foretages udlæg i overensstemmelse med reglerne i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. Foreningen/administrator kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring i henhold til lovens § 4A. Såfremt foreningen/administrator skal forestå indfrielse af sælgernes lån, kan foreningen/administrator ligeledes betinge sig et gebyr herfor.

2. Som nyt stk. 3.

Andelsboligforeningen kan give administrator fuldmagt til på sine vegne at afgive erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4a.

3. Som nyt stk. 3. (ændringerne er markeret med fed skrift)

Ønsker en andelshaver at fraflytte sin lejlighed, skal meddelelse om udmeldelse af andelsboligforeningen ske skriftligt med 3 måneders varsel. Meddelelsen skal fremsendes til administrationen. Varslet kan nedsættes ved skriftlig aftale. Iøvrigt er han berettiget til at overdrage sin andel efter reglerne i stk. 2.

4. §14 stk. 4 ophæves.

Forslagene blev sat under afstemning og vedtaget med samtlige stemmer. Da der var tilstrækkeligt med fremmødte til at ændre vedtægterne var ændringen endelig.

5. Omlægning af indestående lån til 4% kontantlån.

Da renten lige nu er meget lav, foreslår bestyrelsen, at man omlægger de indestående lån, inkl. de nye rentegarantilån med et 4% kontantlån. Renten er herefter fast i 30 år.

Den årlige besparelse ved låne omlægningen udgør kr. 303.000 kr. Det svarer til ydelsen på det lån, der lige er optaget til betaling af de renoveringsarbejder, der nu skal igangsættes, dvs. faldstammer m.v. som vedtaget på den ordinære generalforsamling. Andelshaverne skal således alene stige til indlæggelse af bredbånd, dvs. kr. 85,00 pr. måned.

Forslaget blev sat under afstemning og vedtaget med samtlige stemmer. Bestyrelsen blev bemyndiget til at underskrive de med låneoptagelsen og indfrielsen af eksisterende lån nødvendige dokumenter, herunder underskrift på pantebrev og ejerpantebreve.

6. Ændring af vedtægterne § 13 stk. 1. a:

Værdien af andelen i foreningens formue sættes til den pris, der er fastsat på den seneste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling med tillæg af den prisstigning, som generalforsamlingen har godkendt for tiden indtil næste generalforsamling.

7. Ændring af vedtægterne § 30 stk. 3

I forbindelse med udarbejdelse af årsregnskab udarbejdes forslag fra bestyrelsen til de priser og prisstigninger på andelene, som kan godkendes af den ordinære eller ekstraordinære generalforsamling for tiden indtil næste ordinære eller ekstraordinære generalforsamling jf. § 13. Forslaget anføres som en note til regnskabet.

Forslagene er en konsekvens af forslag fra bestyrelsen om fastsættelse af andelsværdien i henhold til den seneste offentlige vurdering. Den seneste offentlige vurdering er blevet så høj, at andelenes værdi er stegt til over det dobbelte.

Forslaget blev sat under afstemning og endeligt vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag om fastsættelse af andelsværdier blev udsat til en ny ekstraordinær generalforsamling, da de tidligere vedtægter gælder nærværende generalforsamling ud.

En vejledende afstemning viste dog, at der var stemning for at fastsætte andelsværdier i henhold til den seneste offentlige vurdering. Irene Dahl gjorde opmærksom på, at værdien beregnes i henhold til det seneste årsregnskab, hvorfor man må påregne, at værdien ændrer sig i forhold til de nyoptagne lån, når regnskabet for 2004/2005 udarbejdes

8. Mistillidsvotum til bestyrelsesmedlem Poul Erik Nielsen

3 medlemmer af bestyrelsen begrundede forslaget med, at de havde samarbejdsvanskeligheder i bestyrelsen på grund af Poul Erik Nielsen.

Poul Erik Nielsen på sin side mente, at visse af medlemmerne af bestyrelsen var for selvbestaltede. Der var dog enighed om, at det ikke fungerede i den nuværende bestyrelse.

Forslaget om mistillidsvotum til Poul Erik Nielsen blev sat under skriftlig afstemning og vedtaget med 63 stemmer for, 6 blanke og 14 stemte imod.

Poul Erik Nielsen frafaldt forslag om mistillidsvotum til Pia Lis Kristensen.

Per Davidsen ønskede at udtræde af bestyrelsen.

Bestyrelsen består herefter af: Pia Lis Kristensen, Jette Sen, Jacob Nors og Kenn Jensen.


Da intet yderligere forelå, blev mødet hævet kl. 20.00.

Som dirigent:



Irene Dahl

Som formand:



Pia Lis Kristensen

Den 26. maj 2005 kl. 18.30 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i A/B Teglmølgården.

Formanden Pia Lis Kristensen bød velkommen. Irene Dahl blev valgt som dirigent. Hun konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet.

Til stede var 38 stemmeberettigede, der var 14 fuldmagter.

Der blev fremsat ændringsforslag til kr. 13,00 pr. andelskrone, i stedet for, som foreslået af bestyrelsen, kr. 13,10 som værdien kan være i henhold til den seneste vurdering.

Ændringsforslaget blev sat under afstemning og vedtaget med 50 stemmer – 2 stemte imod.

Ændringsforslaget blev herefter vedtaget. Værdien vil herefter være som følger:

m ²	Opr. indskud	andelsværdi 30.6.04 4	Vedtaget ny værdi 26.5.2005 13
67	22.452	89.808	291.876
82	27.479	109.916	357.227
89	29.825	119.300	387.725
46	15.415	61.660	200.395
51	17.090	68.360	222.170
52	17.426	69.704	226.538
45	15.080	60.320	196.040
53	17.761	71.044	230.893
60	20.106	80.424	261.378
42	14.075	56.300	182.975

Da intet yderligere forelå blev mødet hævet kl. 18.45.

Som dirigent



Irene Dahl

Som formand



Pia Lis Kristensen

Til andelshaverne i A/B Teglhømlsgården skal vi som revisorer hermed oplyse at den offentlige ejendomsværdi pr. 1/10 2004 er steget kr. 19,9 mio. til i alt kr. 57,6 mio., hvilket medfører at andelskronen, efter samme principper som på den ordinære generalforsamling, kan opgøres til kr. 13,10, jfr. nedenstående beregning.

Andelskronens værdi

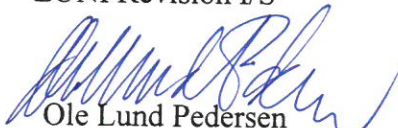
Egenkapital 30/6 2004		3.646.814
Opskrivning til ejendomsværdi:		
Vurderinger 1/10 2004	57.600.000	
- bogført værdi.....	<u>-26.249.465</u>	31.350.535
Kursregulering prioritetsgæld:		
Restgæld.....	24.231.603	
Kursværdi.....	<u>-26.278.293</u>	-2.046.690
Hensat til faldstammer, trapper m.v.		<u>-4.300.000</u>
Egenkapital i alt.....		<u>28.650.659</u>
Indskud:		
Primo 114 andele (6.309 m2 á kr. 335,11).....		2.114.209
I årets løb 4 andele (218 m2 á kr. 335,11).....		<u>73.054</u>
I alt 118 andele (6.527 m2).....		<u>2.187.263</u>

Bestyrelsen indstiller i henhold til vedtægternes § 13 stk. 1 A, til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen sættes til 13,10.

Hertil kan lægges værdi af istandsættelse i den enkelte lejlighed.

Farum, den 4. maj 2005

LUNI Revision I/S


Ole Lund Pedersen
registreret revisor

Lønsumsafgift kr. 18.596 - fortsat

Lønudgifter kr. 372.964 x 83,5%	311.425
Tillæg 2,5% af 90% af kr. 311.425.....	7.007
	<u>318.432</u>
Afgift 5,33% af kr. 318.432.....	16.972
Afregnet aconto	-18.596
For meget afregnet - reguleres ikke i regnskabet	<u>-1.624</u>

Det for meget betalte kan reguleres i næste afregning.

Balancen

Andre tilgodehavender kr. 14.280

Lønref. Bjarne Hansen, 11/6 - 30/6	8.960
5 andelshavere afdrager til 1/8 2004	1.545
Snerydning for andre foreninger 30/6-01	3.000
Andre (29/9-01 Freg til Valdborg)	52
Pia Kristensen, for lidt indbetalt	268
John Bendtsen	30
FT. Teknik, (skal betales af lejer)	425
	<u>14.280</u>

Andelskronen, note 2

Andelskronen vil variere med udviklingen i egenkapitalen og evt. med ændringen i den offentlige vurdering samt kursudviklingen på foreningens kontantlån.

I nedenstående opstilling er værdien af de enkelte lejlighedstyper opgjort således:

Andelskrone.....	<u>4,00</u>
------------------	-------------

<u>Antal</u>	<u>m2</u>	<u>Indskud</u>	<u>Værdi</u>
21	67	22.452	89.808
3	82	27.479	109.916
2	89	29.825	119.300
3	46	15.415	61.660
3	51	17.090	68.360
91	52	17.426	69.704
3	45	15.080	60.320
3	53	17.761	71.044
4	60	20.106	80.424
3	42	14.075	56.300
<u>136</u>			
<u>2</u>	291 erhvervslejligheder.....	-	
<u>138</u>			

228.280