

Den 18. februar 2014, kl. 19.00 blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen, 2450 København SV.

Generalforsamlingen blev gennemført med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Forslag

Tilstede var 26 medlemmer, 5 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer.

Ad. 1 – Valg af dirigent og referent

Formanden foreslog administrator Carsten Volden, som dirigent og Kirsten Sjeldan, som referent. Generalforsamlingen tilsluttede sig valget. Carsten Volden takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

Ad. 2 – Forslag

Der var indkommet følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

1 - Forslag angående badeværelser ved renovering

Når en andelshaver renoverer badeværelser, ønsker bestyrelsen dokumentation for, at arbejdet er udført lovligt.

Forslag om tilføjelse til foreningens nuværende vedtægter § 9:

Stk. 5: Ved forandringer i vådrum (badeværelser), er det alene andelshaverens ansvar, at sikre at lovgivning og offentlige forskrifter på området er overholdt. Andelshaveren hæfter alene for dette arbejde og eventuelle følgeskader, hvis arbejdet ikke er udført lovligt.

Forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte, idet 30 medlemmer stemte for forslaget. Men da der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer til denne generalforsamling, skal beslutning om dette forslag konfirmeres på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

2 - Forslag angående salg af andele

Bestyrelsen foreslår, at der skal anvendes en professionel vurderingsmand, når andele til salg skal værdifastsættes og at der ved salg altid skal foreligge en el-attest, som dokumenterer el-installationernes stand.

Forslag om ændring af foreningens nuværende vedtægt § 14 Stk. 1:

Nuværende formulering: "Stk. 1 – Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstanden. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf".

Forslag til ny formulering (ændringer er understreget): "Stk. 1 – Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for

andelen, forbedringer (hvis sælger ikke kan dokumentere værdien af forbedringer med kopi af regninger for disse, vil vurderingsmanden skønne en værdi for disse forbedringer), inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstanden. Denne beregning skal udarbejdes af en professionel vurderingsmand, udpeget af foreningen. Endvidere skal sælger få udarbejdet en el-attest af en autoriseret elektriker med dokumentation for el-installationernes lovlighed. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf".

En andelshaver havde forud for generalforsamlingen stillet følgende ændringsforslag:

Ændringsforslag til ny formulering (ændringer er understreget, ændringsforslag er understreget):
"Stk. 1 – Mellem sælger og køber oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal køber have udleveret et eksemplar af foreningens vedtægter, seneste årsregnskab og budget, samt en opstilling af købesummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer (hvis sælger ikke kan dokumentere værdien af forbedringer med kopi af regninger for disse, vil vurderingsmanden skønne en værdi for disse forbedringer), inventar og løsøre samt eventuelle pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstanden. Denne beregning skal udarbejdes af en uvildig og professionel vurderingsmand, udpeget af foreningen. Endvidere skal sælger få udarbejdet en VVS- og el-attest af en autoriseret VVS-Installatør og elektriker med dokumentation for VVS- og el-installationernes lovlighed. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboliglovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf".

Forslaget og ændringsforslaget blev vedtaget med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte, idet 30 medlemmer stemte for forslaget. Men da der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer til denne generalforsamling, skal beslutning om dette forslag konfirmeres på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

3 - Forslag angående opsætning af vand- og sanitetsinstallationer

Hvis en andelshaver ønsker at få opsat specielle vandhaner, brusetermostater, wc eller lignende, skal andelshaveren selv betale for dette.

Forslag om ændring af foreningens nuværende vedtægt § 8 Stk. 1:

Nuværende formulering: "Stk. 1 – Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, vand- og sanitetsinstallationer i de enkelte lejligheder, udskiftning af udvendige døre, vinduer samt radiatorer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde".

Forslag til ny formulering (ændringer er understreget): " Stk. 1 – Al vedligeholdelse inde i lejligheden påhviler andelshaveren, bortset fra vedligeholdelse af fælles forsyningsledninger, vand- og sanitetsinstallationer (hvis andelshaveren ønsker andre end de, af bestyrelsen valgte standard vand- eller sanitetsinstallationer, betaler andelshaveren selv for disse) i de enkelte lejligheder, udskiftning af udvendige døre, vinduer samt radiatorer. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Omkostninger til udskiftning af vand- eller sanitetsinstallationer, som skyldes manglede vedligeholdelse, betales af andelshaveren. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde".

Forslaget blev vedtaget med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte, idet 27 medlemmer stemte for forslaget. Men da der ikke var fremmødt 2/3 af foreningens medlemmer til denne

generalforsamling, skal beslutning om dette forslag konfirmeres på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

4 - Forslag angående nye varmemålere

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udskifte alle varmemålere i ejendommen. Budget: 70.000 kr., som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparing. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

5 - Forslag angående ændring af husordenen

Knallerter – bestyrelsen foreslår, at foreningens husorden ændres, så knallerter altid skal parkeres på særlig plads til knallerter og motorcykler. Det betyder at husordenen skal ændres således:

§ 5 – Cykler og Knallerter

Cykler og/eller knallerter skal altid parkeres i cykelstativerne, i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum. De må ikke henstilles i trappeopgange eller kælderskakter. Står de nogen af ovennævnte steder, vil de blive fjernet af viceværten uden varsel.

Cykler og knallerter må ikke låses til nedløbsrør.

Forslag til ny formulering (ændringer er understreget): § 5 – Cykler og Knallerter

Cykler ~~og/eller knallerter~~ skal altid parkeres i cykelstativerne, i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum. De må ikke henstilles i trappeopgange eller kælderskakter. Står de nogen af ovennævnte steder, vil de blive fjernet af viceværten uden varsel.

Knallerter skal ligesom motorcykler parkeres på det dertil indrettede område i gården ved porten.

Cykler og knallerter må ikke låses til nedløbsrør.

Der blev på generalforsamlingen stillet følgende ændringsforslag (ændringer er understreget og ændringsforslag er understreget): § 5 – Cykler og Knallerter

Cykler ~~og/eller knallerter~~ skal altid parkeres i cykelstativerne, i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum. De må ikke henstilles i trappeopgange eller kælderskakter. Står de nogen af ovennævnte steder, vil de blive fjernet af viceværten uden varsel.

Knallerter skal ligesom motorcykler parkeres på det dertil indrettede område i gården ved porten.

Knallerter må også parkeres i cykelstativer ved opgangene mod gaden.

Cykler og knallerter må ikke låses til nedløbsrør.

Forslaget og ændringsforslaget blev vedtaget.

§ 17 – Vaskeri

Kun de her nævnte afsnit ændres.

Er vasketiden ikke påbegyndt 30 minutter efter reservationen har en anden ret til at benytte vasketiden.

Foreslås ændret til: " Er vasketiden ikke påbegyndt 15 minutter efter reservationen har en anden ret til at benytte vasketiden."

Afsnittene: "Kun originale vaskelås, som er udleveret ved indflytningen, må benyttes." og "Vaskelåsen skal blive på tavlen, mens der vaskes og må ikke placeres på døren." foreslås slettet fra husordenen.

Derudover foreslås følgende tekst tilføjet: "Hvis din vaskebrik bortkommer, kan du få en ny vaskebrik udleveret hos viceværten. En ny vaskebrik koster 100 kr., som opkræves sammen med næste måneds husleje."

Derudover foreslås følgende tekst tilføjet: "Vaskeriet må benyttes i tidsrummet 08:00 til 21:00 (inkl. tørretid)".

Forslaget blev vedtaget.

6 - Forslag angående ekstra vedligeholdelse af ejendommen

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at anvende yderligere 200.000 kr. på forskellige mindre nødvendige vedligeholdelsesopgaver på ejendommen. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparring. Forslaget blev vedtaget, idet 29 medlemmer stemte for.

7 - Forslag angående Stubbens ret til at fremstille mad

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens beslutning om, der skal gives tilladelse til at ejer af Stubben må fremstille mad i de lejede lokaler. I dag har lejer udelukkende ret til koldt køkken. Forslaget blev vedtaget, idet 14 medlemmer stemte for, 13 medlemmer stemte imod og 3 medlemmer stemte blankt.

Der blev endvidere stille følgende ændringsforslag til dette forslag:

Ændringsforslag A: Konkret forslag til skorstens (udsugningskanals) placering skal sendes i høring blandt de beboere, som bor tæt på den kommende skorsten. Endelig beslutning om skorstenens placering skal træffes af en generalforsamling. Der skal forud for igangsættelse af projektet foreligge dokumentation (beregninger) for lugt og støj for de omkringliggende lejligheder. Dette ændringsforslag blev vedtaget, idet 27 medlemmer stemte for.

Ændringsforslag B: Der må ikke anvendes friture i lejemålet. Dette ændringsforslag blev enstemmigt vedtaget.

Ændringsforslag C: Skorstens (udsugningskanals) skal placeres på facade mod gaden. Dette ændringsforslag blev ikke vedtaget, idet 21 medlemmer stemte imod.

Med ordene tak for i aften hævdede dirigenten denne ekstraordinære generalforsamling i A/B Tegholmsholmsgården kl. 20:05.

Som dirigent:

.....
Carsten Volden

Som bestyrelse:

.....
Pia Lis Bendtsen, formand

.....
Jari Lucas Møller
Susan Thyde Dyberg

.....
S. Hulgreen
Sybille Hulgreen

.....
Allan Iken
Allan Iken

.....
Heidi Tas
Heidi Tas