

Den 29. oktober 2003, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderens, 2450 København SV. med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Pia Kristensen bød velkommen og foreslog advokat Irene Dahl valgt som dirigent. Administrator Kirsten Sjeldan var referent. Tilstede var 43 medlemmer, 13 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 56 stemmeberettigede.

Ad. dagsordenens pkt. 1:

Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Irene Dahl som dirigent. Irene Dahl takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne. Herefter gennemgik dirigenten dagsordenen.

Ad. dagsordenens pkt. 2:

Bestyrelsens beretning var omdelt skriftligt på ejendommen til hvilken der henvises.

Et medlem spurgte om det ikke var muligt at få opsat et skilt på vaskedørene om, at tørretiden må gå ½ time over den næste vasketid. Bestyrelsen tilsluttede sig dette.

Beretningen blev fremmet til afstemning, og alle stemte for. **Beretningen godkendt.**

Ad. dagsordenens pkt. 3:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for foreningens 4. regnskabsår.

Det blev besluttet at behandle spørgsmålet omkring andelsværdier efterfølgende, idet der var fremkommet et forslag til en anden beregning af andelsværdien.

På baggrund heraf blev regnskabet fremmet til afstemning og alle stemte for. **Regnskabet godkendt.**

Fastsættelse af andelsværdi:

Bestyrelsen indstillede i h.t. vedtægternes § 13, stk. 1 A at andelskronen blev ansat til kr. 3,50. D.v.s. at andelsværdien for en lejlighed med et oprindeligt indskud på kr. 17.426 vil være kr. 60.991,-.

Bestyrelsen forslag til fremsættelse af andelsværdi blev fremmet til afstemning. 51 stemte for, 1 mod og 4 hverken for eller imod. **Andelskronelværdien ansættes til kr. 3,50 blev vedtaget.**

Michael Hofman og Jakob Nors havde fremsat et forslag omkring beregning af andelsværdier:

Der afsættes kr. 25.000 til indhentelse af en valuarvurdering af ejendommen til beregning af andelsværdierne i.h.t. den kontante handelsværdi, endvidere er det en forudsætning at der samtidig foretages en undersøgelse af de skattemæssige konsekvenser i forbindelse med frasalg

af ejendommens resterende lejelejligheder, som andelslejligheder. Såfremt forslaget vedtages skal forslag om ændring af andelsværdien fremsættes på en ekstraordinær generalforsamling indenfor 6 måneder.

Forslaget afstedkom en del debat. Der var meninger såvel for som imod. Forslagsstillerne mente, at det var en fornuftig måde at imødekomme fremtidige stigninger i boligafgiften på, og de præciserede, at de ikke ønskede at værdien blev sat til det højst mulige, men at der stadigvæk skulle være plads til større vedligeholdelsesarbejder m.v. Andre medlemmer mente, at stigninger i andelsværdien kun kom andelshavere til gode som ønskede at fraflytte ejendommen og ikke de andelshavere, der blev boende, endvidere at det var fornuftigt med en langsom stigning i værdierne.

Forslaget blev fremmet til afstemning. 14 stemte for, 33 imod og 9 hverken for eller imod.
Forslaget forkastet.

Ad. dagsordenens pkt. 4:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte budget. Indeholdt i bestyrelsens forslag til budget for det kommende år er en forhøjelse af boligafgiften fra kr. 504,96,- pr. m² til kr. 522,- pr. m² fra 1.12.2003.

Et medlem spurgte, om det var nok med kr. 500.000 til faldstammer, hvor længe vil en udskiftning af faldstammer tage, hvis der kun afsættes dette beløb. John Bendtsen oplyste, at det formentligt vil tage 10 – 12 år.

Budget med den indeholdte boligafgiftsstigning blev fremmet til afstemning. 53 stemte for, ingen imod og 3 hverken for eller imod. **Budgettet med den indeholdte stigning blev vedtaget. Stigningen pålægges pr. 1.12.2003.**

Administrator Kirsten Sjeldan kan efterfølgende oplyse, at ejendommens pensionister kan få udfærdiget et særligt brev, der oplyser, hvornår stigningen pålægges og hvor stor stigningen i boligafgift er, hvilken skrivelse skal afleveres til kommunen, i modsat fald kan medlemmet få svært ved at få boligsikring til forhøjelsen. Ejendommens pensionister bedes selv henvende sig hos administrationen for at få udfærdiget et sådant brev.

Ad. dagsordenens pkt. 5:

Forslag 1 – fra Michael Hoffmann & Jakob Nors:

Førstkommende ledige carport omdannes til parkering for barnevogne, alternativt opsættes slisker ved trapperne i gården, som kan anvendes til op og ned kørsel.

Forslagsstillerne motiverede forslaget, idet de oplyste, at trapperne fra gården og ned til kælder-rummene ikke er konstrueret med 2 slisker, hvilket vanskeliggør "op" og "ned" transport.

John Bendtsen bemærkede, at trapperne i gården står foran en renovering indenfor de næste par år og ved denne renovering vil det være fornuftigt at etablere 2 slisker.

Bestyrelsen tilsluttede sig forslaget omkring slisker, som forslagsstillerne herefter trak tilbage, idet Pia Kristensen meddelte, at bestyrelsen vil foranledige slisker opsat som en forsøg i de opgange, hvor problemerne er størst.

Forslag 2 – fra Lo Ann Dwyer:

Opsætning af porttelefoner indenfor en beløbsramme af kr. 300.000. Beløbet finansieres ved en stigning i boligafgiften på kr. 25,- pr. lejlighed pr. måned.

Hans Holten fra den nedsatte netværksgruppe fik ordet. Han oplyste, at i forbindelse med opsætning af internet m.v. skal der trækkes kabler til alle lejligheder. Det vil derfor være fornuftigt, i stedet for at anvende pengene 2 gange til det samme arbejde, at trække kabler, der både er til dørtelefon, internet, tv, telefoni m.v. Det betyder, at der kun bliver trukket et kabel ind i hver lejlighed, i stedet for både et til dørtelefon og internet m.v.

Netværksgruppen ønskede derfor at fremsætte et ændringsforslag der gik ud på, at der blev bemyndiget kr. 20.000 til indhentelse af sagkyndig bistand i form af en rådgivende ingeniør til beregning af omkostningerne, mulighederne m.v.

Lo Ann Dwyer meddelte, at hun trak sit forslag tilbage under forudsætning af, at netværksgruppen arbejdede hurtigt således, at der ikke går år før der sker en opsætning af dørtelefoner og at gruppen hurtigt får overblik over problematikken, så der indenfor kort tid kan indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der kan behandle forslaget. Netværksgruppen tog dette til efterretning.

Herefter blev forslaget fra netværksgruppen fremmet til afstemning. For forslaget stemte 51, 4 stemte imod og 1 hverken for eller imod. **Forslaget vedtaget.**

Netværksgruppen modtog bemyndigelse til at anvende kr. 20.000 til indhentelse af sagkyndig bistand under forudsætning af, at der indenfor kort tid indkaldes til ekstraordinær generalforsamling med forslag om opsætning af dørtelefon, telefoni, internet m.v.

Dirigenten oplyste, at der var fremsat 3 forslag, som omhandlede det samme, nemlig tilladelse til husdyrhold, d.v.s. fra kat og nedefter (såsom kaniner, marsvin, guldfisk m.v.). En behandling af disse forslag vil betyde en ændring af foreningens husorden, som i dag i siger: *Det er ikke tilladt at holde husdyr i ejendommen, på nær de husdyr, som ved nærværende husordens ikrafttræden allerede findes på ejendommen, jfr. vedtægternes § 11.*

Forslagsstillerne Louise Meinert, Jacob Nors og Sofie Nielsen motiverede deres forslag. Der var enighed om, at hunde ikke skulle tillades, men husdyr mindre end katte og ikke eksotiske dyr og skræppende papegøjer.

Dirigenten fremmede følgende ændring af husordenens § 9:

Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen, dog bortset fra de hunde, som ved husordenens ikrafttræden allerede fandtes på ejendommen.

Det er tilladt at holde husdyr, d.v.s. katte, kaniner, marsvin m.v., altså alle husdyr mindre end katte, dog er det ikke tilladt at holde eksotiske dyr, som slanger, krybdyr m.v. samt kakaduer og papegøjer.

Forslaget blev fremmet til skriftlig afstemning. For forslaget stemte 30, imod forslaget stemte 20 og 6 stemte hverken for eller imod. **Forslaget vedtaget.**

Vedlagt nærværende referat følger derfor en korrigeret husorden, idet medlemmerne bedes bortkaste tidligere husorden og erstatte den med vedlagte.

Ad. dagsordenens pkt. 6:

På valg var:	Jette Sen, som modtog genvalg for 2 år.
Nyvalgt som formand blev:	Pia Kristensen for 2 år.
Nyvalgt som bestyrelsesmedlemmer blev:	Lise Sunemeyer for 1 år Margit Bendtsen for 1 år

Bestyrelsen består herefter af:

Pia Kristensen, formand
Jette Sen
Inger Nielsen
Lise Sunemeyer
Margit Bendtsen

Som suppleanter nyvalgtes:

Peter Davidsen, Stubmøllevej 2
Jacob Nors, Händelsvej 21

Ad. dagsordenens pkt. 7 & 8:

Genvalgt som administrator blev:
Genvalgt som revisor blev:

SJELDANI Administration
LUNI Revision

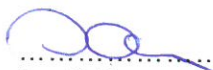
Ad. dagsordenens pkt. 9:

Under eventuelt blev følgende emner berørt og drøftet:

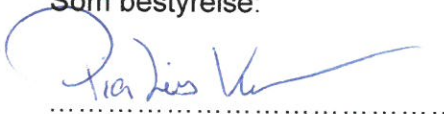
- det er beklageligt, at der ikke er en bedre tone på generalforsamlingen, et medlem oplyste, at hun aldrig før havde været på generalforsamling, men hun var tydeligt skuffet over tonen blandt medlemmerne.
- vær positive overfor nye tiltag, idet hele taget vær positive overfor hinanden, det er muligt at tingene ikke er som de var før, men tiderne ændrer sig og man bør se positivt på nye ideer.
- der er bygget ned til et kælderum. Bestyrelsen oplyste, at det er muligt at leje kælderrummene under stuelejlighederne, hvis man altså er skrevet op. Et medlem har lejet et sådan kælderrum og søgt byggetilladelse til etablering af trappe ned til kælderrummet. Et sådant kælderrum må kun anvendes til ophold og ikke som soveværelse. En kopi af byggetilladelsen ligger i bestyrelseslokalet, såfremt nogle medlemmer skulle have interesse heri.
- når et kælderrum inddrages i lejlighederne til ophold betales ½ boligafgift. Kælderrummet er ikke en del af andelen og medregnes ikke ved beregning af andelsværdien. Hvis der ikke etableres indgang til kælderrummet fra stuelejligheden betales normal kælderleje for rummet.
- et medlem ønskede at John Bendtsen fik en klapsalve for hans effektive indsats ved snefald.
- det blev henstillet fra forsamlingen, at der bliver gjort noget ved den bil som parkerer ulovligt i ejendommens gård. Bestyrelsen oplyste, at de gør hvad de kan med påtaler m.v. Irene Dahl oplyste, at hvis bilen ikke tilhører et medlem af foreningen, må der rettes henvendelse til politiet for at få fjernet bilen.
- et medlem ønskede en e-mail adresse til bestyrelsen, der blev læst. Pia Kristensen lovede, at der vil komme en e-mail adresse, som kan anvendes af medlemmerne og som bliver læst jævnligt.
- kan der ske en oprydning af cykelstativerne, så gamle lig fjernes for at gøre plads til cykler i brug.
- hvornår bliver cykelstativerne på Rubinsteinsvej anlagt. Pia Kristensen oplyste, så hurtigt som muligt.

Med ordene tak for en hyggelig generalforsamling hævdede dirigenten den 4. ordinære generalforsamling i A/B Teglholtsgården kl. 21.15

Som dirigent:


.....
Irene Dahl


Som bestyrelse:


.....
Pia Kristensen, formand

.....
Jette Sen


.....
Inger Nielsen


.....
Lise Sunemeyer


.....
Margit Bendtsen