

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af Stiftende generalforsamling for Andelsboligforeningen Teglholmsgården 10. maj 1999.

Indkaldelse til ovennævnte var udsendt 4. maj 1999 med følgende dagsorden:

1. Orientering om købet af ejendommen
2. Fremlæggelse og godkendelse af vedtægterne
3. Valg af bestyrelse
4. Beslutning om stiftelse af andelsboligforeningen
5. Bemyndigelse til bestyrelsen til at underskrive dokumenter nødvendige for køb af ejendommen
6. Eventuelt

På generalforsamlingen deltog bortset fra de indkaldte medlemmer advokat Irene Dahl (ID) og ejendomsadministrator Kirsten Sjeldan (KS).

Alle fremmødte fik ved ankomst udleveret stemmesedler. I alt 60 stemmeberettigede var mødt.

Lizzi Strømsted (LS) bød de fremmødte velkommen, og foreslog at KS blev dirigent for Generalforsamlingen. Der var ingen indsigelser.

KS takkede for hvervet og gennemgik dagsordenen for mødet.

Ad 1:

ID fik ordet og gennemgik herefter kort hvad det vil sige at være andelshaver.

ID forklarede herefter, at hun på vegne af andelsboligforeningen havde indhentet forsikringstilbud, samt at en forsikringskonsulent havde besøgt ejendommen. Konklusionen er, at ejendommens tag trængte til at blive udskiftet ligesom at det må forventes at altanerne skal udskiftes inden for 5-10 år. Alt i alt, var ejendommen blevet vurderet som "et godt liv". Andelsboligforeningen kan forvente at udskiftningen af taget vil blive finansieret ved hjælp af en pulje penge fra byfornyelsesmidler. Ansøgning er indsendt. Den budgettede forsikringspræmie på DKK 51.000 må beklageligvis hæves til DKK 78.000. Dette skyldes, at ASC har specialpriser med Codan Forsikring, som Andelsboligforeningen ikke kan nyde godt af.

ID gennemgik herefter kort Købsaftalen, og præciserede endnu engang, at den ikke kunne forhandles. Ejendommen købes som beset og i den stand hvori den er og forefindes på tidspunktet for købsaftalens underskrift.

Ovenstående afstedkom en diskussion omkring den enkelte andelshavers vedligeholdelsespligt og -ansvar samt vurderingen af lejlighedernes stand i tilfælde af fraflytning. Der blev også rejst spørgsmål vedr. de 2 jordtanke, som forefindes på ejendommens grund. ID kunne oplyse, at begge jordtanke er afblændet og fyldt op med jord.

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

ID informerede videre om andelshavernes rettigheder og pligter, hvilket bl.a. indebærer Andelsboligforeningens pligter overfor de beboere, som ønsker at forblive lejere. Overtagelsesdatoen er 1. juli 1999. Købesummen er DKK 25 mio., hvilket betegnes som en lav pris, primært p.g.a. at Andelsboligforeningen ikke senere kan gøre mangler gældende. Ovennævnte købesum medfører kun en lav stigning i boligafgiften, idet ejendommens afkast delvist nedbringer ejendommens gæld. Kreditforeningen har bevilget lån iflg. tidligere fremsendte budget. Kreditforeningslån er optaget med 5,5% forrentning og ligger fast i 30 år. Banklånet optages med en variabel rente på p.t. 5,25%. Lånet kan til enhver tid konverteres om til et lån med fast rente, ifald forholdene skulle nødvendiggøre dette.

Ad 2:

KS orienterede om vedtægters betydning for Andelsboligforeningens drift.

Der opstod en længerevarende diskussion omkring vedtægterne, primært om §10 omhandlende fremleje. På baggrund af diskussionen blev nedenstående ændringsforslag til vedtægter sat til afstemning:

Forslag 1:

Tillæg til § 3.

Det foreslås at der i § 3 indføres et tillæg om at medlemmer, som ønsker medlemskab af Andelsboligforeningen Teglholmsgården påtegner sig en medlemsliste inden den 1. juni 1999. Enhver, som måtte ønske medlemskab efter denne dato, vil kun komme i betragtning som medlem i henhold til fremgangsmåde beskrevet i vedtægterne. Afstemning blev gennemført ved håndsoprækkelse.

Det foreslåede tillæg til § 3 blev vedtaget.

Forslag 2:

Ændringsforslag til § 10.

Det foreslås at ordlyden i § 10, første afsnit, ændres. Ordene "af særlige grunde" i linje 2 samt ordene "jfr. lejelovens bestemmelser herom" i tredje linje foreslås streget. Afstemning blev gennemført ved håndsoprækkelse.

Det foreslåede ændringsforslag til § 10 blev nedstemt.

§ 10 i vedtægterne forbliver derfor uændrede, med samme ordlyd og følger herefter lejelovens bestemmelser om fremleje.

Forslag 3:

Ændringsforslag til § 12.

Det foreslås at rækkefølgen i fortrinsrets-proceduren ændres, således at andelshavere, der måtte ønske at sammenlægge lejligheder har 1. prioritet, andre andelshavere på venteliste har 2. prioritet og beslægtede med andelshavere har 3. prioritet.

Efter diskussion om emnet, besluttede forslagsstiller at trække forslaget.

Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

Det foreslås at §12, stk. A ændres til også at omfatte søskende til andelshaver og ikke kun beslægtede i op- eller nedstigende linie. Afstemning blev gennemført ved håndsoprækkelse.

Det foreslåede ændringsforslag til § 12, stk. A blev nedstemt.

§ 12 forbliver herefter uændret.

Der blev herefter foretaget afstemning ved håndsoprækkelse omkring vedtagelse af vedtægterne.

De samlede vedtægter blev herefter godkendt med 58 stemmer for, og 2 stemmer hverken for/imod.

Ad 3:

KS informerede generelt omkring Bestyrelsen betydning for arbejdet i Andelsboligforeningen.

Bestyrelsen består af en formand, 4 "menige" medlemmer og 2 suppleanter.

KS foreslog at vælge Lizzi Strømsted til formand for Bestyrelsen. Ingen af de fremmødte ønskede at opstille en modkandidat.

Lizzi Strømsted valgtes til formand for Bestyrelsen uden afstemning.

8 af de fremmødte ønskede at stille op til Bestyrelsen, hvorfor det besluttedes at holde skriftelig afstemning.

Efter optælling af stemmerne består Bestyrelsen af: Lizzi Strømsted (formand), Ewa Miszczuk, Pia Kristensen, Anni Kappel Nielsen [navn ??], Jesper Quistgaard. 1. og 2. suppleanter er hhv. Erling Hansen og Marianne [???].

Ad 4:

Generalforsamlingen besluttede hermed at stifte Andelsboligforening Teglholmsholmsgården.

ID foreslog Generalforsamlingen at bemyndige Bestyrelsen til at vælge revisionsfirma for Andelsboligforeningen.

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Ad 5:

Generalforsamlingen bemyndigede Bestyrelsen til at underskrive nødvendige dokumenter på vegne af Andelsboligforeningen.

ID informerede om den endelige udstedelse af andelsbeviser samt betaling af andelsindskud, som vil komme til at ske ca. medio juni. ID informerede videre om muligheden for at optage lån til andelsindskud samt om muligheden for, at flere end én person bliver påtegnet andelsbeviset som andelshaver.

Der blev gjort opmærksom på, at tilmeldinger på liste hos Lizzi Strømsted var bindende.

Ad 6:

Som svar på spørgsmål, blev det af ID oplyst, at Andelsboligforeningen Teglholmsgården overtager John Bendtsen som vicevært, i henhold til Købsaftalen.

Der blev derefter kort diskuteret de pligter og ansvar, der også følger med at være andelshaver, bl.a. arbejdsweekender (1-2 gange om året).

KS mindede herefter om, at Generalforsamlingen bør udpege en administrator for Andelsboligforeningen.

Kirsten Sjeldan valgtes til administrator for Andelsboligforeningen.

KS informerede herefter om de forskellige formalia ved at Andelsforeningen overgår til ny administrator. Medlemmerne skal vedblive med at indbetale husleje til ASC i juni måned. Derefter vil der blive sendt girokort ud til betaling hos Sjeldani Administration, med den sædvanlige mulighed for at tilmelde betaling hos PBS. Medlemmerne kan også vedblive at indbetale pr. giro.

LS oplyste afslutningsvis om muligheden for at blive skrevet på medlemsliste efter Generalforsamlingen.

Medlemmer som ikke er tilstede ved Generalforsamlingen vil have mulighed for at blive skrevet på liste som medlem af Andelsboligforeningen hos John Bendtsen i hans normale kontortid fra kl. 09.30 - 10.00. Hvis man er forhindret i dette tidsrum kan man ringe og lave en anden aftale.

LS oplyste ydermere, at der vil blive indkaldt til ekstraordinært møde i den "gamle" leje-foreningen.

Det blev oplyst, at beslutninger truffet på lejernes senest generalforsamling nu måtte betragtes som ugyldige (bl.a. beslutning om installation af dørtelefoner), men at samme emner kan behandles på Andelsboligforenings næstkommende Generalforsamling.

Generalforsamlingen opløstes herefter.

Øwa Miszczuk - 11. maj 1999