

Den, 30. oktober 2006, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmshgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderens, 2450 København SV. med dagsorden i h.t. vedtægterne.

Formand Frank Thrane bød velkommen og foreslog advokat Irene Dahl valgt som dirigent. Administrator Kirsten Sjeldan var referent. Tilstede var 46 medlemmer, 13 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 59 stemmeberettigede.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent:

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:

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

Beretningen blev sat til afstemning, 58 stemte for og 1 hverken for eller imod.

Beretning godkendt.

Ad. dagsordenens pkt. 3 – Forelæggelse af årsregnskab & værdiansættelse til godkendelse:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for foreningens 7. regnskabsår.

Bestyrelsen indstillede i h.t. vedtægternes § 13, stk. 1 A, at andelskronen blev ansat til kr. 15,25. D.v.s. at andelsværdien for en lejlighed med et oprindeligt indskud på kr. 17.426 er kr. 265.746,50.

Regnskab og andelsværdi blev sat til afstemning. Alle stemte for. **Regnskab og andelsværdi blev godkendt.**

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte budget. Der afsættes kr. 550.000 til vedligeholdelse og nyanskaffelser.

Budgettet blev sat til afstemning. Alle stemte for. **Budgettet blev godkendt.**

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Forslag 1 – fra bestyrelsen:

Den vedtagne beslutning om udskiftning af alle kælderdøre mod gården ændres, så der kun bliver opsat 1 ny udvendig kælderdør pr. kældertrappe helt ude ved trappen (ligesom ved kældertrappen, Rubinsteinsvej 20).

Motivation: Lejlighederne over trapperne har et stort varmetab og meget kolde gulve, udskiftningen af kælderdøre er på ca. ½ pris, da der skal bruges langt færre døre. Kældrene bliver tørrere og ejendommen får dermed et bedre indeklima.

Forslaget blev vedtaget med alle stemmer for.

Forslag 2 – fra Liselotte Nielsen

Som husdyr må man også have hund i ejendommen.

Bestyrelsen fremsatte følgende ændringsforslag:

Der udarbejdes et reglement for hunde i ejendommen som skal indgå i husordenen, reglementet udarbejdes og fremsættes på en kommende generalforsamling..

Bestyrelsens ændringsforslag blev sat til afstemning. 44 stemte nej, 13 stemte ja og 2 hverken for eller imod. Forslaget forkastet.

Andelsboligforeningen Teglholsmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 30.10.2006

Herefter blev det oprindelige forslag fra Liselotte Nielsen sat til afstemning. 38 stemte nej, 19 stemte ja og 2 hverken for eller imod. Forslaget forkastet.

Forslag 3 – fra Lise Sunemeier

Istandsættelse af vaskekælder med murer- og malerarbejde, evt. fliser og nye døre.

Frank Thrane oplyste, at det specielt drejer sig om vaskekælderen på Händelsvej, som endnu ikke er istandsat. Bestyrelsen lovede, at istandsættelse vil blive udført i løbet af det næste halve års tid. Herefter trak Lise Sunemeier sit forslag tilbage.

Lise Sunemeier ønskede også en drøftelse af altaner mod gården, forslaget blev trukket tilbage og emnet drøftes under eventuelt.

Forslag 4 – Fra Lizzi Strømsted

Påkravsgebyr for manglende indbetaling af boligafgift fastsættes fremover til kr. 256,- til administrationen og 4% i rente til foreningen. Der skal ikke fremover fremsendes en "pæn rykker" uden gebyr først, men beboere skal med det samme have fremsendt påkrav med det forhøjede gebyr og rente.

Motivation: Det har i flere år irriteret, at der er nogle af beboerne, der ikke betaler deres husleje til tiden. De får først et brev om at betale, det koster ikke noget. Så får de atter et brev med et gebyr på kr. 126,- til administrationen plus 2% til ejendommen. Jeg mener, det er simpel sjuksk og ønsker derfor at disse gebyrer fordobles og at der fremover kun fremsendes et påkravs-brev.

Kirsten Sjeldan oplyser efterfølgende, at manglende indbetaling af gebyr medfører eksklusion, jfr. vedtægternes § 19. Medlemmerne har ifølge denne paragraf senest 3 dage efter påkravet er kommet frem til dem til at indbetale det skyldige beløb + gebyr og renter. Hvis beløbet ikke indbetales bliver brugsretten bragt til ophør og medlemmet bliver ekskluderet, lejligheden bortsælges og medlemmet må fraflytte ejendommen.

Forslag 5 – Fra Peder Davidsen

Ejendommen skal vurderes af en valuar til fastsættelse af andelsværdien i 2007.

Motivation: Peder Davidsen oplyste, at gennemsnittet for en andelslejlighed p.t. er ca. 350.000. Herudover kan det konstateres at mange af ejendommene i Sydhavnen er langt højere vurderet end lejlighederne i Teglholsmsgården, derfor ønsker han en valuarvurdering af ejendommen.

Bestyrelsen fremsatte følgende ændringsforslag

Der tages endelig stilling til, om ejendommen skal valuarvurderes til vi har set den nye offentlige ejendomsvurdering, som kommer til foråret. Bestyrelsen forpligter sig til at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling i foråret 2007 med henblik på fastsættelse af andelsværdien i forhold til den nye ejendomsvurdering eller ved en fremtidig vurdering af ejendommen ved valuar.

Motivation: Bestyrelsen mener, at det vil være fornuftigt inden man beslutter sig for en fremtidig udgift på ml. 15.000 – 30.000 om året til valuar, at den nye offentlige vurdering, som forventes i foråret 2007 bliver taget med i betragtning inden den endelige beslutning omkring valuarvurdering træffes.

På baggrund af bestyrelsens forslag og den fremsatte motivation tilsluttede Peder Davidsen sig forslaget og trak sit forslag tilbage.

Peder Davidsen havde ligeledes fremsat et forslag om, at andelsværdien skulle fastsættes til 18 x andelskronen. Advokat Irene Dahl oplyste, at det ikke er lovligt. Andelsværdien kan kun fastsættes

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 30.10.2006

til det beløb, der fremgår af foreningens regnskab. Andelsværdien er i foreningens årsregnskab p.t. fastsat til kr. 15,25.

Ad. dagsordenens pkt. 6 – Valg til bestyrelsen:

Nyvalgt som formand blev: Frank Thrane for 2 år
Genvalgt som bestyrelsesmedlem blev: John Bendtsen for 2 år
Jørgen Farre for 2 år
Nyvalgt som bestyrelsesmedlem blev: Rene Bendtsen for 1 år
Per Jacobsen for 1 år

Bestyrelsen er herefter sammensat som ovenfor nævnt og konstituerer sig efterfølgende i flg. vedtægterne med næstformand, kasserer, sekretær og bestyrelsesmedlem uden portefølje.

Som suppleanter nyvalgtes: Gurli Kristensen, Rubinsteinsvej 20, st.th.
Jørgen Robrahn, Stubmøllevej 2, 2.tv.

Ad. dagsordenens pkt. 7 & 8 – Valg af administrator og revisor:

Genvalgt som administrator blev: SJELDANI Administration
Genvalgt som revisor blev: LUNI Revision

Ad. dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt:


Under eventuelt blev følgende emner berørt og drøftet:

- Altaner til gårdsiden, en vejledende afstemning viste interesse for muligheden, bestyrelsen vil se nærmere på mulighederne i det kommende år.
- Der var utilfredshed med, at børnehavens legeplads bliver aflåst. Frank Thrane kunne oplyse, at aflåsningen formentligt skyldes, at der er øvet hærværk mod legetøjet, cykler er fjernet o.s.v.
- Et medlem oplyste, at dengang børnehaven fik udvidet legearealet i gården, blev det aftalt, at foreningens medlemmer skulle have adgang til legepladsen, selvfølgelig er det dybt beklageligt at der øves hærværk, men der kan måske findes en løsning. Frank Thrane indvilligede i at tale med børnehavens leder.

Til slut præsenterede Frank Thrane medlemmerne for ejendommens nye vicevært Flemming Johansson.


Med ordene tak for i aften hævdede dirigenten den 7. ordinære generalforsamling i A/B Teglholmsgården kl. 20:40 og foreningens formand takkede for god ro og orden og lovede medlemmerne, at der vil ske ting og sager i ejendommen og gården det kommende år, så bare vent at se.

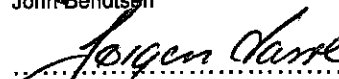
Som dirigent:


Irene Dahl

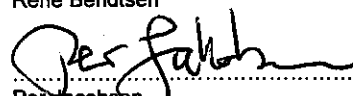
Som bestyrelse:


Frank Thrane, formand


John Bendtsen


Jørgen Farre


Rene Bendtsen


Per Jacobsen