

Referat fra ekstraordinær generalforsamling 12. januar 2016

Tirsdag den 12. januar 2016, kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmmsgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen, 2450 København SV, med en dagsorden i h.t. vedtægterne.

Carsten Volden fra SJELDANI bød på bestyrelsens vegne velkommen.

Tilstede var 34 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 37 stemmer.

Ad. 1 - Valg af **dirigent** og referent

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

Lene Hansen fra SJELDANI blev valgt som referent.

Ad. 2 - **Forslag**

Der var følgende forslag til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – **Boligafgiftsomlægning**

Opkrævningen af kabelnet og dørtelefon omlægges, så der ikke længere opkræves et særligt beløb til dette formål. Boligafgiften stiger med et tilsvarende beløb – boligafgiftsstigning på 2,62 %. Ændringen ville træde i kraft hurtigst muligt efter generalforsamlingen.

Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**.

Forslag vedr. **byggeprojekt**

Kasper Haslebo fra Trio Arkitekter, som har udarbejdet vedligeholdelsesplanen for foreningens ejendom, var desværre forhindret i at deltage i generalforsamlingen. Vedligeholdelsesplanen vil blive lagt ud på foreningens hjemmeside efter generalforsamlingen, så den er tilgængelig for beboerne.



Dirigenten orienterede derudover om muligheden for byfornyelsesstøtte fra Københavns Kommune. Der er dog endnu ikke søgt om byfornyelsesstøtte, da dette vil ske efter generalforsamlingen. Hvis foreningen opnår byfornyelsesstøtte, vil dette påvirke projektets økonomi.

Derudover blev det diskuteret, om foreningen skal hjemtage et fast forrentet realkreditlån eller et variabelt forrentet lån (F-5). Begge lån er med afdrag og løber over 30 år. Ved afstemning blev det besluttet, at foreningen skal finansiere de byggesager, som måtte blive besluttet på denne generalforsamling, med fast forrentede lån med afdrag og med en løbetid på 30 år.

For alle forslag 2 gælder, at boligafgiften vil stige, når Københavns Kommune har givet tilsagn om byfornyelsesstøtte og foreningen har hjemtaget realkreditlånet. Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage realkreditlånet, når bestyrelsen skønner det fordelagtigt for foreningen.

Projekterne forventes ikke, at få indflydelse på andelsværdien, da der i andelsværdien er hensat til kommende vedligeholdelsesopgaver.

I forbindelse med forslag om udskiftning af altaner oplyste dirigenten, at Københavns Kommune netop har indført nye regler vedr. udformning af altaner. Disse regler kendes endnu ikke og der bliver pt. ikke igangsat nye altanprojekter, da man afventer disse nye retningslinjer fra kommunen, der er dog ikke tale om noget permanent stop for byggetilladelser, men blot en forsinkelse.

Forslag 2 A – Renovering facader

Bestyrelsen stillede forslag om at igangsætte renovering af foreningens facader, sålbænke og ejendommens sokkel. Endvidere stillede bestyrelsen forslag om hulmursisolering. Bestyrelsen vil ansøge om byfornyelsesstøtte til hulmursisoleringen. Samlet budget 3.500.000 kr., som finansieres dels ved optagelse af realkreditlån og ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning på 2,02 – 1,91 % afhængigt af om foreningens kan få byfornyelsesstøtte.

Forslaget blev ved afstemning, således at der blev foretaget selvstændig afstemning om hulmursisolering. Forslaget blev i sin helhed **vedtaget**.

Forslag 2 B – Udskiftning af vinduer

Bestyrelsen stiller forslag om at udskifte vinduer mod gaden. Bestyrelsen vil ansøge om byfornyelsesstøtte til dette projekt. Samlet budget 12.250.000 kr., som finansieres dels ved optagelse af realkreditlån og ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Bestyrelsen oplyste, at lejligheder som er særligt udsatte for støj ville få støjisolerende vinduer – hvis økonomien tillader det, vil alle lejligheder få støjisolerende vinduer.

Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning på 12,00 – 15,16 % afhængigt af hvilken lånetype generalforsamlingen vælger og af om foreningens kan få byfornyelsesstøtte.

Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**.

Forslag 2 C – Udskiftning af altaner

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens altaner udskiftes. Samlet budget 9.000.000 kr., som finansieres ved optagelse af realkreditlån.

Forslaget bortfladt, da forslag 2B ikke blev vedtaget.



Forslag 2 D – Udskiftning af altaner, samt nye altandøre

Bestyrelsen stiller forslag om at foreningens altaner udskiftes. Samlet budget 11.000.000 kr., som finansieres ved optagelse af realkreditlån. Samtidigt ville beboere i stueetagen få tilbudt trappe ned til gården, hvis det er teknisk muligt. Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning på **15,56 %**. Forslaget forudsatte, at Københavns Kommune vil give byggetilladelse til dette projekt.

Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**, men det blev foreslået, at der nedsættes et altanudvalg, som skal udarbejde et nyt mere detaljeret forslag til en kommende generalforsamling.

Forslag 2 E – Vandmålere

Bestyrelsen stiller forslag om at etablere vandmålere i ejendommen, således som beskrevet i ny EU-lov. Bestyrelsen vil ansøge om byfornyelsesstøtte til dette arbejde. Samlet budget 450.000 kr., som finansieres dels ved optagelse af realkreditlån.

Forslaget vil medføre en boligafgiftsstigning på 0,51 – 0,61 % afhængigt af hvilken lånetype generalforsamlingen vælger og af om foreningens kan få byfornyelsesstøtte.

Forslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

Forslag 2 F – Rensning af udtrækskanaler

Bestyrelsen stiller forslag om at rense udluftningskanaler til både køkkener og badeværelser. Samlet budget 575.000 kr. Det blev foreslået, at projektet finansieres ved anvendelse af foreningens opsparing, hvorfor forslaget ikke vil medføre nogen boligafgiftsstigning.

Forslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

Med ordene tak for i aften hævede dirigenten generalforsamlingen kl. 20.28 og foreningens formand takkede for god ro og orden

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om andelsboligforeningen på:

<http://teglholmsgaarden.sjeldani.dk/>

(Referatet underskrives digitalt formanden og dirigenten)
Carsten Volden, dirigent - Pia Lis Bendtsen, formand



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Carsten Østergaard Volden

underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

14-01-2016 kl. 13:44:34 UTC

NEM ID 

Pia Lis Bendtsen

underskriver

På vegne af: A/B Teglholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.117.143

14-01-2016 kl. 18:56:56 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>