

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 27. november 2018

Tirsdag den 27. november 2018, kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 20 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 23 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød velkommen til denne ekstraordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent, begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. vvs-tjek og el-tjek

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægter, så bestyrelsen kan udpege den vvs-installatør og elektriker, som laver hhv. vvs-tjek og el-tjek i forbindelse med salg, så vi sikrer os, at vurderingerne er ensartede og af høj kvalitet.

Forslaget blev foreløbigt enstemmigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling tirsdag den 23. oktober. Imidlertid var der ikke fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer til at tage endelig beslutning om forslaget. Forslaget vil derfor blive taget til endelig behandling på denne ekstraordinære generalforsamling.

Vedtægtens nuværende formulering:

14-1 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



Andelsboligforeningen Teglsølgårdsgården

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 eventuelt 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 elinstallationernes lovlighed. Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Foreslås ændret til:

14-1 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 eventuelt 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 elinstallationernes lovlighed. **Disse skal begge ligeledes udpeges af foreningens bestyrelse.** Køber skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelser om prisfastsættelse og om straf.

Forslaget blev **endeligt vedtaget**.

Forslag 2 - **Vedtægtsændring** vedr. korttidsudlejning (herunder også Airbnb)

Bestyrelsen stiller forslag om ændring af foreningens vedtægter, så det meget tydeligt fremgår, at korttidsudlejning i forbindelse med eksempelvis ferie – herunder Airbnb – ikke er tilladt i foreningen.

På foreningens ordinære generalforsamling var der stor opbakning til forslaget, men det opnåede lige akkurat ikke 2/3 deles flertal blandt de fremmødte. Bestyrelsen besluttede derfor at genfremsætte dette forslag.

Vedtægtsens nuværende formulering:

10-1 En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, som skal være udfærdiges på en af boligministeriet godkendte standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsepåtegning. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes.

10-2 Fremleje og lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Foreslås tilføjet med:

10-1 En andelshaver kan kun fremleje eller udlåne sin lejlighed med bestyrelsens tilladelse, som kun kan gives, når en andelshaver af særlige grunde midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode af højst 24 måneder, jfr. Lejelovens bestemmelser herom. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetageren og lejekontrakten, som skal være udfærdiges på en af boligministeriet godkendte standardkontrakt. Lejekontrakten skal være påført administrators godkendelsepåtegning. Bestyrelsen kan fastsætte retningslinjer for og på hvilke vilkår en andelslejlighed kan fremlejes.

10-2 **Korttidsudlejning eksempelvis i forbindelse med ferie (herunder også Airbnb) er ikke tilladt.**

10-3 Fremleje og lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**, idet mere end 2/3 dele af de fremmødte stemte for forslaget. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at træffe endelig afgørelse om



Andelsboligforeningen Teglholmshgården

forslaget. Derfor skal forslaget tages til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

<http://teglholmshgaarden.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.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-11-30 08:33:58Z

NEM ID 

Pia Lis Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Teglholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.xxx.xxx

2018-12-03 08:26:09Z

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>