

Andelsboligforeningen Teglholmsgården ORIGINAL

Referat af ordinær generalforsamling 21.10.2004

Den 21. oktober 2004, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderens, 2450 København SV. med dagsorden i h.t. vedtægterne:

Formand Pia Kristensen bød velkommen og foreslog advokat Irene Dahl valgt som dirigent. Administrator Kirsten Sjeldan var referent. Tilstede var 45 medlemmer, 13 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 58 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.

Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger fra medlemmerne.

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

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

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for foreningens 5. regnskabsår.

Bestyrelsen indstillede i h.t. vedtægternes § 13, stk. 1 A, at andelskronen blev ansat til kr. 4,00. D.v.s. at andelsværdien for en lejlighed med et oprindeligt indskud på kr. 17.426 vil være kr. 69.704,00.

Poul Erik Nielsen fremsatte flere spørgsmål og kommentarer til regnskabet, han mente der manglede oplysninger omkring den langfristede gæld, Poul Erik Nielsen mente, at det vil være formålstjenligt at omlægge en del af foreningens gæld til rentetilpasningslån. Samtidig ønskede han, at bestyrelsen løbende forsøger at omlægge ejendommens langfristede gæld bedst muligt.

Han ønskede konkrete oplysninger omkring den udførte faldstammerenovering, er der f.eks. indhentet rabatter på køb af vaske og kummer. Han mente, at udgiften til udskiftning af faldstammerne var meget høj og han ønskede oplyst, hvorvidt der var søgt flere tilbud eller hvorvidt arbejdet havde været udbudt i licitation samt hvorvidt bestyrelsen havde sikret sig, at arbejdet var udført korrekt og kvaliteten var i orden.

Han ønskede ligeledes oplyst, hvor stor en del af lønudgiften der var blevet udbetalt til John Bendtsen.

Der var også spørgsmål til gård, have og vej udgiften, hvorledes fordelte udgiften sig på kr. 107.000. Endvidere havde Poul Erik Nielsen spørgsmål til udgiften til teknisk bistand på kr. 46.000,-.

Med hensyn til gælden på ejendommen kunne Irene Dahl oplyse, at det ikke altid er fornuftigt hele tiden at omlægge foreningens lån. Den rente, der betales på den langfristede gæld, er så lav, og et af lånene er med tilskud og kan ikke omlægges. Med de kursreguleringer, der medfølger ved omlægninger, vil det medføre et fald i andelsværdierne og de udgifter, der er forbundet med omlægningen af lånene er forholdsmæssigt store, hvorfor vurderingen har været, at det ikke kunne betale sig at omlægge lånene. Man skal nok også være lidt forsigtig med at optage for store rentetilpasningslån.

Omkring faldstammerenoveringen kunne Pia Kristensen oplyse, at der er modtaget rabat på vaske og kummer, at der kun er indhentet et tilbud samt at John Bendtsen har sikret sig at arbejdet er

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 21.10.2004

udført korrekt. John Bendtsen kunne oplyse, at en faldstammerenovering koster ca. kr. 250.000 pr. opgang. John Bendtsen kunne endvidere oplyse, at udgiften til teknisk bistand er anvendt til de indledende arbejder med netværket.

Kirsten Sjeldan kunne oplyse, at lønudgiften til John Bendtsen udgjorde kr. 109.000, - incl. feriepenge fra tidligere år, at gård, have og vej udgiften er anvendt til asfaltering af Händelsvej samt anlæggelse af Rubinsteinsvej.

Regnskab og andelsværdi blev sat til afstemning. 53 stemte for, 2 imod og 3 hverken for el. imod.
Regnskab og andelsværdi blev godkendt.

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

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte budget.

Der var en del debat omkring det afsatte beløb til vedligeholdelse på kr. 650.000, det undrede flere medlemmer, at beløbet f.eks. ikke som tidligere er opdelt i faldstammer og vedligeholdelse, idet bestyrelsen i sin beretning nævner, at faldstammerenovering pågår, og at der samtidig fremsættes forslag omkring renovering af samme.

John Bendtsen oplyste, at af det afsatte beløb er allerede anvendt ca. kr. 270.000 til faldstammerrenovering. Årsagen til det afsatte beløb til vedligeholdelse er netop, at disse arbejder pågår og såfremt bestyrelsens forslag nedstemmes skal der være penge til at betale denne regning. Udgiften til disse faldstammer er ikke indregnet i det af bestyrelsen fremsatte forslag.

Budgettet blev sat til afstemning. 42 stemte for, 8 imod og 8 hverken for el. imod. **Budgettet blev godkendt.**

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forslag:

Forslag 1 – fra bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån stor kr. 1.800.000 til gennemførelse af indlæggelse af bredbånd m.v. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

Irene Dahl kunne oplyse, at lånet vil blive optaget som et rentetilpasningslån, d.v.s. at renten tilpasses hvert 5. år, på den type lån afdrages gælden hurtigere. Risikoen er selvfølgelig, at renten stiger, hvorved det bliver dyrene. Risikoen for foreningen er ikke så stor, når det drejer sig om så lille et lån i forhold til omlægning af foreningens samlede gæld.

Hans Holten fortalte kort om udviklingen af projektet netværk. I den oprindelige plan skulle der føres ledninger til Frederiksholm Netværk, men firmaet ComX, som skal levere ydelser, har nu lejet et lokale i Teglholmsgården, hvorfor denne dyre udgift bortfalder. Netværksudvalget fik efter den sidste generalforsamling firmaet Carl Bro tilknyttet projektet, som så efterfølgende har været ude i licitation.

Der blev besvaret flere uddybende spørgsmål omkring telefonpriser m.v, tilmelding og afmelding af telefon ovf. TDC, hvorvidt man kan beholde sit telefonnummer m.v. Jette Zen fra bestyrelsen oplyste, at såsnart det er helt klart, hvorledes dette foregår vil medlemmerne få en skrivelse herom.

Driftssikkerheden blev også drøftet og debatten rørte også ved den trådløse telefoni.

Det blev oplyst, at indlæggelsen formentligt vil være gennemført pr. 1. maj 2005.

Irene Dahl føjede følgende ændring til bestyrelsens forslag, som herefter fik følgende ordlyd:

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 21.10.2004

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån stort kr. 1.800.000 på bedst mulige vilkår for foreningen og som rentetilpasningslån på 5 år til gennemførelse af indlæggelse af bredbånd m.v. Bestyrelsen bemyndiges til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

Udgiften fordeles ligeligt pr. lejlighed.

For ændringsforslaget stemte 54, ingen imod og 4 hverken for eller imod. **Forslaget vedtaget.** Bestyrelsens oprindelige forslag bortfaldt.

Forslag 2 – fra bestyrelsen:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte renoveringsarbejder på ejendommen, jfr. vedhæftede konsekvensberegning indenfor en beløbsramme af kr. 3.200.000. Til dækning af udgiften stiger boligafgiften med kr. 32,- pr. m² pr. år.

Irene Dahl kunne oplyse, at det var muligt at nedbringe stigningen på kr. 32,- pr. m² pr. til ca. kr. 28,- pr. m² pr. år ved at tage de "små løse lån" fra dengang taget blev renoveret og konvertere disse til et samlet rentetilpasningslån.

Pia Kristensen motiverede bestyrelsens forslag.

På spørgsmål fra et medlem blev det slået fast, at renoveringen af faldstammer ikke berører alle faldstammer i ejendommen, renoveringen vil omfatte ca. 6 faldstammer.

Det blev henstillet til bestyrelsen, at arbejdet blev udbudt i licitation. Endvidere blev bestyrelsen opfordret til at få ejendommen gennemgået af en bygningskyndig med henblik på udarbejdelse af en bygningsteknisk udtalelse. Endelig blev det bekræftet overfor medlemmerne, at det kun er de arbejder, der er nævnt i konsekvensberegningen, som udføres.

Der blev begæret skriftlig afstemning.

Inden afstemningen gik i gang oplyste Irene Dahl, at forslaget til stigning i boligafgiften vil blive medtaget under bestyrelsens forslag 3 finansiering. Herefter havde bestyrelsens forslag følgende ordlyd:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte renoveringsarbejder på ejendommen, jfr. vedhæftede konsekvensberegning indenfor en beløbsramme af kr. 3.200.000.

For ændringsforslaget stemte 35, imod stemte 8 og hverken for el. imod stemte 7, endvidere var der 4 ugyldige stemmer. **Forslaget vedtaget.** Bestyrelsens oprindelige forslag bortfaldt.

Forslag 3 – fra bestyrelsen:

Til gennemførelse af de i forslag 2 nævnte arbejder myndighedens bestyrelsen til at optage lån stort kr. 3.200.000. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

Der var stadig en større debat omkring finansieringsformer og følgende ændringsforslag blev fremsat:

Til gennemførelse af de i forslag 2 nævnte arbejder bemyndiges bestyrelsen til at optage lån stort kr. 3.200.000 som rentetilpasningslån over 5 år samt omlægge "de små lån" i ejendommen på bedst mulige vilkår og med mindst risiko for foreningen hvorved der opnås en besparelse, således at stigningen i boligafgiften bliver ca. kr. 28,- pr. m². Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 21.10.2004

For ændringsforslaget stemte 38, imod forslaget stemte 11, 3 stemte hverken for el. imod og 3 var ugyldige. **Ændringsforslaget blev vedtaget.** Bestyrelsens oprindelige forslag bortfaldt.

Forslag 4 – fra Sofie Nielsen & Akiko Nielsen:

Ændring af husordenens § 8, stk. 2:

Ordlyden ændres fra: "Der må under ingen omstændigheder forefindes husdyr i gården".

Ordlyden ændres til: "Husdyr, tilladt under § 9, stk. 2, kan medbringes i gården af ejer under opsyn. Dyrets ejer er selvfølgelig fuldt ud ansvarlig for dyret og dets handlinger. Ejeren må sørge for, at dyret ikke er til gene for nogen".

Forslaget afstedkom en del debat.

For forslaget stemte 10, 41 stemte imod og 3 hverken for el. imod. **Forslaget forkastet.**

Forslag 5 – Fra Sofie Nielsen & Akiko Nielsen:

Oprettelse af en arbejdsgruppe til vedligeholdelse af træer og buske i vores gård.

Efter en del debat, blev det f.eks. foreslået, at den arbejdsgruppe som nedsættes, kan være med til at planlægge de ændringer der skal foretages i forbindelse med den forestående reovering, hvor der er afsat kr. 200.000. Forslagsstillerne meddelte, at ideer og forslag, som den arbejdsgruppe der evt. nedsættes træffer, vil der blive sat varsler op om, så alle medlemmer er orienterede.

Følgende ændringsforslag blev fremsat:

Der nedsættes en arbejdsgruppe til varetagelse af gårdens anliggender og fremtidsplaner.

For ændringsforslaget stemte 33, imod forslaget stemte 12 og 2 stemte hverken for el. imod og 1 stemme var ugyldig. **Ændringsforslaget blev vedtaget.** Forslagstillernes oprindelige forslag bortfaldt.

Følgende blev valgt til gårdudvalg:

Akiko Nielsen, Sofie Nielsen, Bodil Nielsen og Lizzie Strømsted.

Det blev aftalt, at første gang udvalget mødes skal de ligeledes mødes med bestyrelsen. Beslutninger i gårdudvalget kan evt. medtages i nyhedsbrevet.

Forslagsstillerne Sofie Nielsen og Akiko Nielsen havde ligeledes fremsat et forslag omkring beskæring af træer. Dette forslag trak forslagsstillerne tilbage.

Ad. dagsordenens pkt. 6 – Valg til bestyrelsen:

På valg var: Inger Nielsen, som modtog genvalg.

Jette Sen meddelte, at hun ønskede at trække sig for resten af sin valgperiode, som er 1 år

Nyvalgt som bestyrelsesmedlemmer

blev:

Peter Davidsen
Jacob Nors
Poul Erik Nielsen

På førstkommende bestyrelsesmøde beslutter bestyrelsen hvem af de 3 nyvalgte medlemmer, der skal sidde for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af: Pia Kristensen, formand

Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Referat af ordinær generalforsamling 21.10.2004

Inger Nielsen
Peter Davidsen
Jacob Nors
Poul Erik Nielsen

Som suppleant nyvalgtes: Kenn Jensen
Jette Zen

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

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

Ad. dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt:

Under eventuelt blev følgende emner berørt og drøftet:

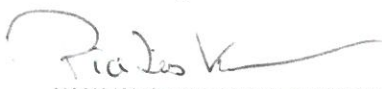
- De nye regler om udlæg i andelslejligheder samt optagelse af lån. Der kan fra 1.1.2005 optages banklån med var. rente i andelslejligheder, samtidig hermed oplyste Irene Dahl bliver der så også åbnet mulighed for, at gamle kreditorer kan tage udlæg i andelslejlighederne, uanset vedtægterne siger noget andet er det fra 1.1.2005 ved lov, og det kan ingen vedtægter ændre på.
- Debat omkring hvem der er vicevært i ejendommen, oplysning om fyring af viceværter m.v. Bestyrelsen oplyste, at Bjarne Hansen er afskediget p.g.a. sygdom og indtil videre er Bent ansat som sygeafløser.
- Der skal varsles når der afholdes fester i fællesrummet.

Med ordene tak for i aften hævede dirigenten den 5. ordinære generalforsamling i A/B Teglholmsgården kl. 22.05.

Som dirigent:


.....
Irene Dahl

Som bestyrelse:


.....
Pia Kristensen, formand


.....
Jette Sen


.....
Inger Nielsen


.....
Lise Sunemeyer


.....
Margit Bendtsen