AB Teglholmsgården

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 9. november 2026

Mandag den 9. november 2026 kl. 17:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen x med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 21 medlemmer, 10 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 31 stemmer.

Foreningens formand Allan Slawecki bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Administrator Carsten Volden fra By&Bolig blev valgt som dirigent og som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

På foreningens ordinære generalforsamling onsdag den 28. oktober 2026, blev de fire forslag nedenfor til ændring af foreningens vedtægt vedtaget med mere end 2/3 deles flertal. Imidlertid var der ikke tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til at forslaget kunne tages til endelig behandling. Derfor skulle forslagene tages til endelig behandling på denne ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. overdragelse i forbindelse med skilsmisse

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter ændres således, at andelshavere i forbindelse med skilsmisse kan få tildelt en ledig lejlighed forud for de øvrige ventelister i foreningen.
Nuværende formulering:

12-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje,

Penneo dokumentnøgle: VWIH8-GJRKP-8GJ3F-2BENV-HHK9O-X7XKP

eller til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.

C) Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelister eller til sammenlægning i overensstemmelse med reglerne i litra B, C og D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra E.

D) Ikke-medlemmer af andelsboligforeningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen

E) Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.

Forslag til tilføjelse / ændringer:

12-2 Fortrinsret til at overtage andel og lejlighed skal gives i nedenstående rækkefølge:

A) Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje, eller til søskende eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen.

B) En ægtefælle eller samlever til en anden andelshaver i foreningen, der i henhold til § 17 som følge af skilsmisse eller samlivsophævelse fraflytter en andelsbolig i foreningen, når den anden part fortsætter medlemskabet og beboelse af andelsboligen, og parterne har haft fælles husstand i andelsboligen i mindst 4 år forud for ophævelsen af samliv. Den fraflyttende part har fortrinsret til den første ledige toværelses andelsbolig inden for 12 måneder fra ophævelsen af samliv.
Såfremt en af parterne udtræder af foreningen inden for 4 år efter overdragelsen, skal den første af parternes ledigblevne andelsbolig tilbydes i overensstemmelse med reglerne i litra C, D, E og F.

C) En anden andelshaver i foreningen, ~~Fortrinsret har herefter andelshavere,~~ der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.

D) En anden andelshaver i foreningen, ~~Andre andelshavere,~~ der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således ~~at~~ denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelister eller til sammenlægning i overensstemmelse med reglerne i litra B, C, ~~og~~ D og E og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra F~~E~~.

E) Ikke-medlemmer af ~~andelsbolig~~foreningen, der er indtegnet på en venteliste hos bestyrelsen. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder om gebyr for indtegning, om antallet af tilbud de indtegnede skal have fået, før de kan slettes, og om, de indtegnede én gang årligt, skal bekræfte deres ønske om at stå på ventelisten, idet de ellers slettes.

F) En anden, der indstilles af den fraflyttende andelshaver. ~~Dernæst kommer andre i betragtning, der indstilles af overdrageren.~~

Forslaget blev **endeligt vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. tinglysning i forbindelse med optagelse af lån

Bestyrelsen foreslog, at foreningens vedtægter ændres således, at det fremgår at andelshaveren skal betale omkostningerne til tinglysning i forbindelse med optagelse af lån i andelen.

Nuværende formulering:

6-3 Andelsboligforeningen kan give administrator fuldmagt til på sine vegne at afgive erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4A.

Penneo dokumentnøgle: VWIH8-GJRKP-8GJ3E-2BENV-HHK9O-X7XKP

AB Teglholmsgården

Forslag til tilføjelse:

6-3 Andelsboligforeningen kan give administrator fuldmagt til på sine vegne at afgive erklæring i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 4A. Foreningen kan kræve at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæring til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgelse i henhold til Andelsboliglovens § 4A.

Forslaget blev **endeligt vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

Forslag 3 - vedr. sammenlagte lejligheder

Bestyrelsen foreslog, at lejlighedssammenlægninger skal begrænses, så der til enhver tid er mindst 20 % (efter antal) små lejligheder på 67 m2 eller mindre. Formålet med forslaget er at sikre, at ejendommen kan tilbyde foreningens medlemmer forskellige typer af lejlighed, så lejlighedernes størrelse passer til andelshavernes forskellige behov igennem livet.

Bestyrelsen foreslår der for følgende tilføjelse til vedtægtens § 12-2 litra B):

B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne. Dog kan lejlighedssammenlægninger kun tillades såfremt der efter sammenlægning vil være mindst 20 % (antal 115 i 2010) små lejligheder på 67 m2 eller mindre.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. bevarelse af 2½-værelses lejligheder

En andelshaver foreslog, at det ikke længere skal være tilladt at sammenlægge foreningens 2½-værelses lejligheder med andre 2½-værelses lejligheder.

Begrundelsen er, at der kun findes få lejligheder af denne størrelse i foreningen, samtidig med at der er stor efterspørgsel på dem.

Ved at bevare disse lejligheder sikrer vi, at der også fremover denne størrelse boliger til rådighed for medlemmer og kommende beboere med behov for netop denne boligstørrelse.

Nuværende formulering:

§ 12-2 B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne.

Foreslås ændret til:

§ 12-2 B) Fortrinsret har herefter andelshavere, der ønsker at sammenlægge lejligheden med den ledigblevne. Dog er det ikke tilladt at sammenlægge 2½ værelses lejligheder med andre 2½ værelses lejligheder.

Det blev præciseret at der ikke findes 2½ værelses lejligheder i foreningen, da de er registreret som 3 værelses lejligheder i BBR. Der er altså tale om de oprindelige lejligheder på 67 m2 med 3 værelser.

Forslaget blev **endeligt vedtaget** med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 17:10.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

beboer.byogbolig.com/forening/teglholmsgarden

Penneo dokumentnøgle: VWIH8-GJRKP-8GJ3E-2BENV-HHK9O-X7XKP

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og formanden ---
Carsten Volden (dirigent) og Allan Slawecki (formand)

Penneo dokumentnøgle: VWIH8-GJRKP-8GJ3F-2BENV-HHK9O-X7XKP

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457
IP: 195.225.xxx.xxx
2026-11-17 13:56:25 UTC

Mit ID

Allan Slawecki
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42
IP: 212.130.xxx.xxx
2026-11-19 15:51:42 UTC

Mit ID

Penneo dokumentnøgle: VWIH8-GJRKP-8GJ3F-2BENV-HHK9O-X7XKP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskriveres digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.