AB Teglholmsgården

Referat fra ordinær generalforsamling den 28. oktober 2026

Onsdag den 28. oktober 2026 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 37 medlemmer, 18 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 55 stemmer.

Foreningens formand Allan Slawecki bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Generalforsamlingen blev startet med stilhed til ære for foreningens lejer Anni, som var gået bort.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lene Hansen som referent – begge fra By&Bolig.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig. Dog var der på dagsordenen forslag til ændringer af foreningens vedtægt, som krævede at 2/3 dele af foreningens medlemmer var tilstede, hvis forslagene skulle endeligt vedtages på denne generalforsamling. Der var ikke 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede, så de forslag til ændring af vedtægten, som opnåede 2/3 deles flertal på denne generalforsamling skal tages til endelig behandling på en kommende generalforsamling. Der afholdes **ekstraordinær generalforsamling** til dette formål **mandag den 9. november kl. 17:00**. Der vil blive udsendt en indkaldelse.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden bød velkommen og takkede de mange fremmødte til denne generalforsamling.

Det er vigtigt at påpege vigtigheden af at være forsikret med en indboforsikring, bl.a. til dækning af vandskader. Endvidere skal man huske at fremskaffe dokumentation for ansvarsforsikring for de håndværkere, som man anvender til større projekter i lejlighederne. Hvis man benytter foreningens håndværkere, er dette ikke nødvendigt, da disse allerede har dokumenteret deres forsikring overfor bestyrelsen.

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

AB Teglholmsgården

Arbejdsdagen i gården var igen i år en kæmpe succes. Desværre er det altid de samme som kommer, det er ærgerligt og vi må ikke glemme hvor mange penge vi sparer. I år melede vi alle træbænke og lejehuset, skiftede plader på grillens overdækning (som var blevet ødelagt på grund af fodbold), malede soklen hele vejen rundt om bygningen, nye blomster og meget andet.

Bookning af grillpladsen og borde/stole under taget. Det kan man ikke. Der skal være plads til alle.

Måger. Der er ingen mågereder på taget.

Barnevogne. Må ikke være i opgangene, heller ikke i bunden. Der er pladser i det gamle affaldsrum mod gården.

Sko på trappen. Er ved at blive et problem igen. Får vi bøder, vil de blive videresendt til de pågældende beboere.

Fremleje af lejligheder. Ikke tilladt, men kan være ok med bestyrelsens accept i forhold til vedtægten.

Affaldssortering. Gør det nu ordentligt. Pak pap sammen, så det ikke fylder alt for meget. Husk ar sorter affald korrekt.

Storskrald. Storskrald skal i storskrald, man kan få udleveret en nøgle, skriv til Dan og så ligger han nøglen i jeres postkasse. Dette er for en prøveperiode.

Gården. Er ikke et festlokale, det har vi kælderen til. Man må selvfølgelig godt sidde og hygge sig og være glade. Alle former for musik i gården er forbudt, og der og der må ikke spilles bold efter kl. 21.00. Alle sammenkomster skal være afsluttet senest kl. 22:00. Husk at rydde op efter jer.

Boremaskiner. Og andet støjende værktøj må kun bruges mellem 08:00 og 20:00.

Hårde hvidevarer. Vaskemaskiner, opvaskemaskiner, tørretumblere og emhætter med udvendigt sug må kun opsættes med bestyrelsens tilladelse.

Byggesagen. Vores brandkam er opført, med de stilladser var frygteligt irriterende for os alle sammen og ikke mindst for os, som havde det udenfor vores vinduer alt for længe. Bestyrelsen kan bevidne at jeg kæmpede med dem som stod for byggeriet g selve stilladsfirmaet dagligt og fik 15.000 kr. i afslag til sidst.

Fastelavn, halloween, tænding af juletræ i gården vil bestyrelsen gerne støtte økonomisk. Men vi mangler frivillige hænder til at stå for arrangementerne.

1-2 nye bestyrelsesmedlemmer. Men I skal vide, at vi forventer at I bidrager på vores bestyrelsesmøder og i daglige problemstillinger og til arbejdsdage i gården. Men vi har brug for friske kræfter og kloge hoveder og hænder.

Her til sidst vil jeg bolt opfordre til god nabiskik, ved at vise hensynsfuldhed overfor andre, for så er der mulighed for at dette gengældes.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

AB Teglholmsgården

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2025-2026, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 536.283 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 999.533 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **53,89 kr.** (sidste år: 53,24 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2026-2027, som havde været offentliggjort forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2026-2027.

Der var stillet forslag (forslag 4) om at boligafgiften pr. 1. januar 2027 skulle stige med 2 %. Forslaget blev vedtaget.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til – i samråd med administrator – at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det er til fordel for foreningen. Bemyndigelsen gælder omlægning af foreningens realkreditlån, herunder ændring af låntype, løbetid, afdragsprofil og øvrige lånebetingelser. Bemyndigelsen gælder også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.
Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - Vedtægtsændring vedr. overdragelse i forbindelse med skilsmisse

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

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

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, 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, D og E og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra F.

E) Ikke-medlemmer af 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.

Der blev stillet ændringsforslag om, at de to 2-årige frister i forslaget skulle ændres til 4 år. Forslagsstiller var enig i ændringsforslaget.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til stede, skal forslaget tages til endelig behandling på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 3 - Vedtægtsændring vedr. tinglysning i forbindelse med optagelse af lån

Bestyrelsen foreslår, 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: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

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 **foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til stede, skal forslaget tages til endelig behandling på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 4 - boligafgiftsstigning på 2%

Foreningens formand Allan Slawecki foreslår at boligafgiften skal stige med 2 % pr. 1. januar 2027 for at imødekomme de generelle prisstigninger i samfundet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 – vedr. vaskeripriser

Bestyrelsen foreslår, priserne for vask skal stige. Priserne er ikke steget i en årrække, så bestyrelsen foreslår en mindre prisstigning. Prisen for en almindelig vask er i dag 6 kr. og prisen for en kogevask er i dag 8 kr.

Forslag 5A Prisen på almindelig vask: 8 kr., kogevask: 10 kr.

Forslag 5B Prisen på almindelig vask: 10 kr., kogevask: 12 kr.

Forslag 5A blev **vedtaget**.

Forslag 6 - vedr. parkering motorcykler

Bestyrelsesmedlem Sabine Wallenius foreslår, at reglerne for parkering af motorcykler ændres, så motorcykler er til mindst mulig gene for ejendommens øvrige beboere.

Forslag 6A Motorcykelparkering skal kun være tilladt på et område ved basketballbanen, hvor der etableres et halvtag. Budget: maksimalt 20.000 kr. som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler. Illustrationen viser, hvordan et sådant halvtag kan se ud.

Forslag 6B Det forbydes at parkere motorcykler i gården.

Hvis forslaget vedtages, vil foreningens husorden "§ 14 Parkering" blive rettet til.

Forslag 6B blev **vedtaget**.

Forslag 7 - vedr. sammenlagte lejligheder

Bestyrelsen foreslår, at lejlighedssammenlægninger skal begrænses, så der til enhver tid er mindst 20 % (efter oprindeligt 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 **foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til stede, skal forslaget tages til endelig behandling på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling.

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

AB Teglholmsgården

Forslag 8 - vedr. boldspil i gården

Bestyrelsen foreslår, at husordenen ændres således at boldspil kun er tilladt frem til kl. 20 alle ugens dage.
Nuværende formulering i husordenens § 8:

> Boldspil er tilladt frem til kl. 21:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal boldspil være afsluttet kl. 20:00.

Foreslås ændret til:

> Boldspil er tilladt frem til kl. 20:00 alle ugens dage.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 9 - vedr. regulering af garage- og kælderlejepriserne

Bestyrelsen foreslår, at garage- og kælderlejen fremover reguleres. På foreningens generalforsamling i 2013 blev det besluttet at stoppe denne regulering. Det foreslås således, at beslutningen fra 2013 ophæves.
Forslaget blev trukket og tages til behandling på en kommende generalforsamling.

Forslag 10 – vedr. bevarelse af 2½-værelses lejligheder

Lisette Jakobsen stiller forslag om, 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 **foreløbigt vedtaget**. Da der ikke var tilstrækkeligt mange fremmødte medlemmer til stede, skal forslaget tages til endelig behandling på foreningens kommende ekstraordinære generalforsamling.

Forslag 11 – vedr. Bedre adgang til storskraldsrummet og byttereolen

Lisette Jakobsen stiller forslag om, at åbningstiderne for storskraldsrummet genovervejes, så beboerne får bedre adgang end den nuværende ene dag om ugen som tidligere.
Storskraldsrummet indeholder desuden en byttereol, som er til stor glæde for mange beboere og bidrager til genbrug og mindre spild. Når rummet kun er åbent én gang om ugen, begrænses muligheden for både at aflevere og finde ting, som andre kan få glæde af.
Jeg foreslår derfor, at der arbejdes på at udvide åbningstiderne, så storskraldsrummet og ikke mindst byttereolen fortsat kan komme flest mulige beboere til gavn.
Forslaget blev **vedtaget**.

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

AB Teglholmsgården

Forslag 12 – vedr. Tilladelse til at holde hund

Majbrit Andersen stiller forslag om at holde hund
12 A: Det foreslås, at det bliver tilladt at holde hund, under følgende betingelser:
12 B: Det foreslås, at det bliver tilladt at holde en mindre hund (max 15 kg), under følgende betingelser:
Betingelser:
1. Oplysning: Beboere, der ønsker at holde hund, skal oplyse bestyrelsen om dette.
2. Størrelse og Antal: Der må maksimalt holdes én hund pr. bolig. Hunden må ikke overskride en vægt på [f.eks. 15 kg].
3. Hensyn til Naboer: Hunde skal holdes i snor, og ejeren er ansvarlig for at sørge for, at hunden ikke er til gene for andre beboere i form af støj eller aggressiv adfærd.
4. Affald og Rengøring: Ejeren af hunden er ansvarlig for at samle op efter hundens efterladenskaber.
5. Klage: Ved gentagen støj og/eller aggressiv adfærd fra en hund, kan der klages til bestyrelsen. Hundeejeren vil modtage en skriftlig advarsel hvori klagen beskrives samt krav til forbedring.

Motivation:
At tillade hunde i foreningen kan øge beboernes trivsel, da det giver mulighed for et mere fleksibelt familieliv og imødekommer de beboere, der ønsker at have en hund som kæledyr. En hund er en stor glæde for hele familien, børn, unge som ældre, uanset om man bor alene eller flere sammen. Med de foreslåede betingelser kan vi sikre, at der tages hensyn til både hundeejere og beboere, der ikke ønsker kontakt med hunde.
Forslagene blev ikke vedtaget.

Forslag 13 – vedr. Opsætning af cykel servicestation i gården

Majbrit Andersen stiller forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at indkøbe og opsætte en cykel servicestation med pumpe og basisværktøj i gården inde for en beløbsramme af max. 10.000 kr.
Motivation:
Mange beboere bruger cykler i deres hverdag og det ville være dejligt hvis man nemt og hurtigt kan pumpe og vedligeholde sin cykel i gården. Kan også bruges til barnevogne m.v.
Der blev stillet ændringsforslag om, at der i stedet indkøbes en kompressor, som placeres hvor den er til mindst mulig gene for beboerne.
Ændringsforslaget blev **vedtaget**.

Forslag 14 – vedr. børn af andelshavere på intern venteliste

Maria Nielsen stiller forslag om at børn af andelshavere i foreningen kan skrives på den interne venteliste til køb af bolig, fra de er fyldt 15 år.
Forslaget blev ikke vedtaget.

Ad 6-8 - Valg

På valg til bestyrelsen var foreningens formand Allan Slawecki og bestyrelsesmedlem Samieh Shumar (begge modtog genvalg med applaus). Derudover skulle der vælge et bestyrelsesmedlem for 1 år, da Malte Mikkelsen var fraflyttet foreningen. Der blev ikke valgt et nyt bestyrelsesmedlem.

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

Som suppleant blev Lisette Jakobsen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	**Allan Slawecki**	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem	**Samieh Shumar**	på valg 2028
Bestyrelsesmedlem	**Lars Thorsager Jensen**	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	**Sabine Wallenius**	på valg 2027
Suppleant	**Lisette Jakobsen**	på valg 2027

Bestyrelsen konstituerer sig efterfølgende i flg. vedtægterne med næstformand, kasserer, sekretær og bestyrelsesmedlem uden portefølje.

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt. Formanden roste samarbejdet med By&Bolig.

Som revisor blev LUNI Revision genvalgt.

Ad 9 - Eventuelt

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen overvejer at ændre åbnings- / træffetid.

Andelshaver Tim Stengerup takkede for gode år i foreningen, da han fraflytter nu.

Der blev stillet spørgsmål til sammenlagte lejligheder med to køkkener. Hvis bestyrelsen modtager oplysninger om sammenlagte lejligheder, som ikke er færdiggjorte, undersøger bestyrelsen disse sager.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:29.

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

beboer.byogbolig.com/forening/teglholmsgarden

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

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

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 13:55:51 UTC

Allan Slawecki
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Teglholmsgården
Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42
IP: 81.161.xxx.xxx
2026-11-18 19:09:41 UTC

Penneo dokumentnøgle: E3B5S-SOTPV-F3B9K-11OZ8-PV60G-7IT7P

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.