

## Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2023

Torsdag den 26. oktober 2023 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 38 medlemmer, 7 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 45 stemmer. Endvidere deltog Lars Lau Christensen (JME Entreprise AS) og Sebastian Dichmann (SBS Rådgivning AS) på generalforsamlingen.

Foreningens formand Allan Slawecki bød velkommen til denne ordinære 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 lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Formanden indledte beretningen med 1 minuts stilhed for at mindes de andelshavere, som vi desværre mistede i år.

Velkommen til nye andelshavere, det er dejligt at der er så mange nye andelshavere til stede her på generalforsamlingen.

Vi har jo et kæmpe projekt i gang med vinduer (både til gaden, til gården og i kælderen) samt altaner. Jeg syntes at det foreløbige resultat taler for sig selv, det ser virkeligt godt ud. Jeg har bedt Lars Lau Christensen (JME Entreprise AS) og Sebastian Dichmann (SBS Rådgivning AS) om at svare på eventuelle spørgsmål til byggesagen. De kommer på, når jeg er færdig med beretningen. Jeg skal dog sige, at renoveringen ser ud til at blive billigere end først beregnet, hvilket fortrinsvis skyldes at renovering af altaner ikke bliver så omfangsrig som forventet, en det vil Lars og Sebastian fortælle lidt om.

I 2023 har vi haft nogle voldsomme stigninger på renteudgiften, som I jo nok også har kunnet mærke på jeres egne lån. Dette har bevirket at til trods for et flot overskud igen i år, så indstiller den yderst kompetente bestyrelse også et forslag, med baggrund i rettidig omhu, om lejeforhøjelse. Som vi jo ikke har haft i min



# Andelsboligforeningen Teglholmsgården

formandsperiode og heller ikke får i mange år. Så hvis vi ikke skal komme ud med et underskud næste år, ja så er det desværre nødvendigt. Men vi vender tilbage til forslaget senere.

Som en regnskabsmæssig detalje kan det nævnes at udgifter til byggeprojektet nu skal tages med i resultatopgørelsen, selvom at vi tidligere har aflagt regnskab for byggeprojekter separat, så skal det nu med i resultatopgørelsen.

Vi har også en del fremtidige projekter. Jeg kan nævne en liste med de mest presserende emner som er:

- Rør i hele ejendommen, som vil laver løbende og ventiler i kældrene.
- Maling af trappeopgange, som der også er forslag om.
- Udsugning af fugt fra badeværelser, for de badeværelser som ligger inden i lejlighederne. Vi er ved at indhente tilbud, men der er ikke noget konkret forslag endnu.
- Taget på den overdækkede terrasse med grill i gården, stiller bestyrelsen forslag om udskiftes.
- Og ikke mindst et fremtidigt projekt for reovering af ejendommens tag.

Det var blot nogle af de mest presserende emner, vi skal i gang med.

Vi har problemer med at skaffe flere nøgler til vores motionsrum til de medlemmer, som gerne vil benytte dette rum. Vi arbejder på en løsning, men det er også dyrt.

Vi har i 2023 også fået lavet en brandrapport på baggrund af den forfærdelige brand i København. Vi har allerede lavet en del af de påtaler, som var i rapporten og når snart i mål med resten. Det er blandt andet lukning af huller i kælderrum mellem de enkelte afsnit, branddøre, flere pulverslukkere, røgalarmer i alle opgange og ikke mindst fjernelse af kroge til at holde døre åbne i kælderhalsene. Man må ikke holde branddøre åbne ifølge brandmyndighederne og derfor har bestyrelsen også anskaffet nye dørpumper til cykelkældrene, så de er længere åbne, Dan er ved at skifte dem.

Med hensyn til de mange skriverier på facebook, så må jeg igen tilskynde til en god tone og jeg understreger at dette forum ikke er et forum bestyrelsen ønsker at føre debatter i. Man har stadig lov til at komme til vores bestyrelsesmøder, hver den første onsdag i måneden ved 18-19 tiden, man må gerne melde det i forvejen og hvad det drejer sig om, dette er dog ikke et krav.

Affaldssortering: I skal respektere at det rigtige affald skal i de rigtige bølter op pap skal foldes. Det giver for meget ekstra arbejde for Dan og I fremtiden kan det blive dyrt ikke at sortere korrekt, det vil være ærgerlige penge.

Arrangementer: Vi prøvede igen i år at lave en arbejdsweekend ad to gange, men det gik i vasken af flere årsager. Vi varsler en ny i 2024 omkring maj. Vi har også tanker om loppemarked, det var jo en succes sidste gang. Der bliver fastelavn igen i 2024 og juletræstænding.

Altanudvalget har lavet regler, mere hvad man må end hvad man ikke må. Flere medlemmer, bestyrelsen og Dan var inddraget i dette arbejde. Jeg syntes, at vi havde et konstruktivt samarbejde, og det foregik i god ro og orden i en god tone, og vi kom frem til de altanregler, som I har fået. Altanreglerne vil blive skrevet ind i husordenen.

Afslutningsvist vil jeg gerne takke de afgangende bestyrelsesmedlemmer for deres indsats. Enkelte andre andelshavere, som havde ydet en særlig indsats særligt vedrørende byggeprojektet og låneomlægning blev også takket for deres indsats.

Sidst men ikke mindst skal vi bevare det gode naboskab i AB Teglholmsgården.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning** med applaus.

Sebastian Dichmann (SBS Rådgivning AS) orienterede om den igangværende byggesag. Brystningerne under vinduerne var i overraskende dårlig stand, hvorfor der er brugt ekstra tid og penge på reovering af disse. Etape 3 er næsten færdig og etape 4 og 5 er gået i gang. Projektet forventes endeligt afsluttet inden jul.



# Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Alle mangler bedes rapporteret ind til rådgiver. Når arbejderne i en etape er slut, rundsendes der blanketter, som kan anvendes til at indsende mangler. Hvis mangler først opdages senere, så er man også velkommen til at kontakte rådgiver direkte pr. mail eller telefon. Alle mangler vil blive udbedret.

Lars Lau Christensen (JME Entreprise AS) oplyste at projektets etape 1 og 2 har taget lang tid, men at der er styr på det videre arbejde. Containere til opbevaring er blevet flyttet, så de kan benyttes igen.

Der blev stillet spørgsmål til sprækkerne mellem værn og gulv på altanerne. Entreprenøren svarede at gulvet skal hælde, så vand kan løbe af.

Der blev stillet spørgsmål til farven på de skrue, som holder værnet fast. Rådgiver oplyste at disse vil blive malet, så de passer ind.

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et underskud på 1.478.543 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 879.124 kr. Underskuddet skyldes, at byggesagen er medregnet i regnskabet med en omkostning på 2.676.729 kr. Hvis byggesagen ikke var medregnet i regnskabet ville foreningens ordinære drift have udvist et overskud på ca. 1.200.000 kr.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2023-2024, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Der var stillet forslag om at boligafgiften skulle stige med enten 4 %, 5 % eller 10 % fra og med december måned.

Den væsentligste årsag til behovet for boligafgiftsstigning er at renten på foreningens realkreditlån er steget.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor leje af garager og kælderrum ikke reguleres. Bestyrelsen oplyste, at beslutning om fastholdelse af disse leje-priser blev truffet på en generalforsamling for et par år siden.

Budgettet blev **vedtaget** med en **boligafgiftsstigning på 10 % pr. 1. december 2023**.

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - Boligafgiftsstigning

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften reguleres for at imødekomme de almindelige prisstigninger i samfundet og på den måde undgå en udhuling af foreningens økonomi på sigt.



# Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Bestyrelsen foreslog at boligafgiften stiger med enten 4 %, 5 % eller 10 %, således som vist i vedlagte budget for 2023/2024. Forslaget blev behandlet sammen med forslag til budget for 2023/2024. Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 4 budget.

## Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 3 – nyt tag til overdækket terrasse

Bestyrelsen foreslog at taget på den overdækkede terrasse udskiftes indenfor en budgetramme på 50.000 kr.

Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 4 – Opgange istandsættes

En andelshaver stillede forslag om at foreningens opgange får sig en kærlig “make over”.

Motivation: Vi bor i en dejlig andelsboligforening med en smuk have og nu også nye vinduer. Det er ærgerligt med den grimme indgang til alle vores hjem.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke kunne tages til behandling, da der mangler oplysninger om, hvad projektet vil koste og hvordan projektet skal finansieres. Dirigenten opfordrede til, at indsende forslag enten til bestyrelsen eller administrator i god tid inden generalforsamlingen, så bestyrelse eller administrator kan hjælpe med at formulere forslag – vi vil meget gerne behandle alle forslag fra medlemmerne på vores generalforsamlinger.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at bestyrelsen planlægger at renovere opgange løbende indenfor det beløb som i budgettet er afsat til vedligeholdelse.

## Forslag 5 – Formanden for bestyrelsen går ned på samme løn som bestyrelsesmedlemmerne.

En andelshaver stillede forslag om at formanden for bestyrelsen går ned på samme løn som bestyrelsesmedlemmerne.

Motivation: Det er mit store ønske, at få dygtige mennesker, som er drevet af engagement og virkelig interesse for at vedligeholde og fremtidssikre vores fælles ejendom, ind, - både som formand og bestyrelsesmedlemmer og jeg mener at bestyrelsesmedlemmernes arbejde er lige så vigtigt som formandens. I øvrigt mener jeg, at vi godt kunne bruge de kr. 60.000 på andre ting.

Jeg kender en del andre andelsboligforeninger. Det er mit indtryk, at de mest velfungerende bestyrelser, er dem, som arbejder frivilligt, eller for et meget lille salær. Nok fordi man på den måde får fat i mennesker, som virkelig engagerer og kerer sig om deres ejendom. f.eks. kan nævnes, ab/Elleparken - Rubinsteinsvej, Hændelsvej og sjælør boulevard, som blev kåret som årets andelsboligforening 2017. De har nu fremtidssikret deres kælder mod stormflod. Her får bestyrelse og formand tilsammen kr. 19.750 om året.

Jeg foreslår ca. 5000,- skattefrit pr. år til både medlemmer og formand. Herudover en årlig god middag ;)

Forslaget blev ikke vedtaget.



# Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

## Forslag 6 – Udvidelse af byggesag - gårdvinduer

Bestyrelsen ønskede generalforsamlingens bemyndigelse til at iværksætte ekstraarbejder af foreningens vinduer mod gården i forbindelse med den igangværende byggesag for 650.000 kr.

Udtagning af fuger ...	212.895 kr.
Fugning af vinduer ...	134.045 kr.
Leje af lift ...	84.000 kr.
Tilsyn og opfølgning ...	55.000 kr.
Moms ...	121.485 kr.
<b>I alt ...</b>	<b>607.425 kr.</b>

Ekstraarbejderne kan indeholdes i foreningens byggesag under uforudsete udgifter, hvor der pt. er forbrugt ca. 240.000 kr. inkl. moms af de i alt afsatte midler til uforudsete udgifter på 1.750.000 kr. inkl. moms. Ekstraarbejderne vil således ikke være forbundet med stigning i boligafgiften.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Allan Iken (ønskede ikke genvalg), Lars Thorsager Jensen (modtog genvalg) og Tim Stangerup (modtog genvalg) på valg. Som nyt bestyrelsesmedlem for to år blev Pia Lis Bendtsen valg og nyt bestyrelsesmedlem for et år blev Samieh Shumar valg.

Som suppleanter blev Malte Mikkelsen og Asger Mikkelsen genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Allan Slawecki</b>	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Samieh Shumar</b>	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	<b>Pia Lis Bendtsen</b>	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Lars Thorsager Jensen</b>	på valg 2025
Bestyrelsesmedlem	<b>Tim Stangerup</b>	på valg 2025
1. suppleant	<b>Malte Mikkelsen</b>	på valg 2024
2. suppleant	<b>Asger Mikkelsen</b>	på valg 2024

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 SJELDANI Boligadministration genvalgt og som revisor blev LUNI Revision genvalgt.



# Andelsboligforeningen Teglholmsgården

## Ad 9 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Flere medlemmer roste bestyrelsen for deres arbejde for foreningen.

Formanden takkede de mange kandidater som stillede op til valg til bestyrelsen – det er meget positivt, at der er så stort et engagement i foreningen.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

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

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-29 17:13:13 UTC



## Allan Slawecki

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Teglholmsgården

Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42

IP: 81.161.xxx.xxx

2023-10-29 17:58:35 UTC



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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>