

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2020

Mandag den 26. oktober 2020 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglgårdsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i Karens Minde Kulturhus, Wagnersvej 19, 2450 København SV, lokale loftet.

Tilstede var 66 medlemmer, 17 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 83 stemmer.

Foreningens bestyrelsesmedlem Allan Iken bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Else Djørup som referent – begge fra SJELDANI. Et medlem havde stillet forslag om valg af dirigent (forslag 7), dette forslag blev behandlet under dette punkt.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlige og beslutningsdygtig.

Forud for generalforsamlingen havde der været en del diskussion om lovligheden ved afholdelse af generalforsamlingen, efter at regeringen fredag den 23. oktober indførte nye skærpede regler for at imødegå spredning af Corona / Covid19. Bestyrelsen havde derfor rettet henvendelse til Sundhedsstyrelsens hotline om Covid-19, hvor det blev oplyst, at generalforsamlingen godt kunne gennemføres med mere end 10 deltagere, hvis blot de tilstedeværende sad ned og bar mundmaske når de gik til og fra deres pladser.

Ad 2 - Beretning

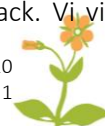
Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Nye andelshavere

Der er siden sidste generalforsamling flyttet 4 nye andelshavere ind i vores forening. Velkommen til.

Julearrangement

Som tradition har vi hvert år tændt et juletræ i gården og sidste år valgte vi at holde et julearrangement for alle børn og voksne i foreningen. Der blev tændt lys i gården, serveret æbleskiver og julegodter til alle og gløgg for de voksne. Det er en tradition, som vi gerne vil fortsætte, da vi oplevede rigtig god feedback. Vi vil



A ndels b oligforeningen T eglholmsholmsgården

selvfølgelig vurdere, om det vil være hensigtsmæssigt at afholde det igen i 2020, da det endnu er uvist, hvordan situationen ser ud til december i forhold til covid-19.

Arbejdsdag

Vi ville også rigtig gerne have afholdt en arbejdsdag i år, som vi har gjort de tidligere år. Det har været nogle hyggelige dage med mulighed for at møde sine naboer, samtidig med vi har fået frisket vores gård op. I første omgang udsatte vi arbejdsdagen til efteråret, men da situationen ikke så bedre ud i forhold til covid-19, valgte vi helt at aflyse det. Ligesom julearrangementet vil vi rigtig gerne fortsætte denne tradition, men det forudsætter, at det er muligt, når vi kommer til maj 2021.

Ventilation

Ventilationsprojektet har hængt over os i flere år efterhånden. I første omgang var der ikke penge nok til at gennemføre projektet under vores byggesag, da det viste sig at være mere omfattende end først antaget. Derfor blev der også indhentet nye tilbud og vi diskuterede mulighederne sidste år på generalforsamlingen. Vi har sidenhen haft to firmaer ude at besigtige vores ejendom for at få igangsat projektet, men begge disse firmaer har fundet endnu en problemstilling ved dette projekt. Det vil være nødvendigt at fjerne vores tag delvist for at kunne udskifte motorerne i maskinerne på loftet.

Vi har vurderet, at det vil være for omkostningstungt i forhold til, hvilket resultat vi vil opnå. Vi har derfor valgt ikke at arbejde videre med udskiftning af maskinerne, men vi er derimod begyndt at finde alternative løsninger til vores problem med ventilation af lejlighederne.

Dansk Kabel TV – Hurtigere og billigere internet

Vi forhandlede nye bedre hastigheder hjem med Dansk Kabel TV til en billigere pris. Hastighederne ændrede sig den 13. marts og priserne startede fra 1. maj 2020. Vi har ligeledes minimeret flere af foreningens omkostninger til Dansk Kabel TV i aftalen.

Beboerrummet

I længere tid har vores beboerrum trængt til en opfriskning og over nogle uger i foråret fik vi skiftet radiatorer, pudset og malet væggene og loftet. Vi vil i nærmeste fremtid også sørge for at skifte kølefryseskabet i beboerlokalet, ligesom vi vil finde bedre lyd

Udskiftning af vinduer (og istandsættelse/nye altaner)

Vi fik udarbejdet en vedligeholdelsesplan sidste år og et af de første store projekter på planen er udskiftning af vinduer til gadesiden. Flere beboer oplever problemer med vinduerne, da de er ved at være udtjent og det er kun et spørgsmål om tid, før de resterende vil opleve problemer med vinduerne. Vi har derfor indhentet tilbud herom. I tilbuddet er der også givet forslag til, hvad det vil koste at istandsætte eksisterende altaner og hvad det vil at opsætte nye altaner.

Vi vil arrangere et møde før generalforsamlingen, således alle har mulighed for at stille spørgsmål til projektet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.180.958 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 872.281 kr.



A**b**oligforeningen Teglholmsholmsgården

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C".

I henhold til Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	149.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.200 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	22.807.543 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.786 kr. pr. m2

Boligafgift

H1	Månedlig boligafgift ...	47,75 kr. pr. m2
----	--------------------------	------------------

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	14.553 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.581 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	17.133 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse / renovering ...	Ja (2019)
----	--	-----------

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	81 %
----	--	------

I forhold til foreningens øvrige nøgletalsskemaer, finders der i dette nøgletalsskema oplysninger om foreningens vedligeholdelsesplan, idet det anses for væsentligt, at andelsboligforeninger har en opdateret vedligeholdelsesplan, så nuværende og kommende medlemmer af foreningen har et overblik over kommende større vedligeholdelsesprojekter. SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Nogle andelshavere havde forud for generalforsamlingen stillet forslag (forslag 6) om at andelsværdiberegningen skulle udarbejdes på baggrund af valuarvurdering. Foreningens revisor havde på den baggrund lavet beregninger, som viste at andelskronen kunne sættes op til 39,38 og 43,43.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **43,43 kr.** (sidste år: 34,52 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2020-2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2020-2021.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.



Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 2 – bemyndigelse til at iværksætte udbygning af skraldeskur

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til indenfor en beløbsramme på max. 70.000 kr. at iværksætte udbygning af foreningens skraldeskur. Projektet finansieres ved brug af foreningens opsparede midler.

Motivation: Bestyrelsen søger generalforsamlingens bemyndigelse til udbygning af skraldeskuret, da foreningens står overfor at skulle sortere endnu mere affald end vi gør nu, og dermed vil mængden af renovationsbeholdere stige.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 3 - vedr. Renoveringsprojekt

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte og gennemføre renoveringsprojekt iht. forslag A, B eller C. Budget for forslagene vises nedenfor. Bestyrelsen bemyndiges samtidig til at underskrive alle dokumenter i forbindelse med renoveringsprojektet samt lånoptagelse.

Bestyrelsen bemyndiges også til at optage en byggekredit i byggeperioden, samt optage det mest fordelagtige lån til finansieringen i samråd med administrator.

Når projektet er slut og alle omkostninger kendes nedlægges byggekreditten og der optages realkreditlån. Det foreslås, at foreningens budgetterede driftsoverskud anvendes til betaling af ydelse på realkreditlån til finansiering af projektet. Forslaget medfører derfor ikke boligafgiftsstigning.

Det er en forudsætning for projektet, at der bliver indhentet de nødvendige tilladelser hos kommunen og at foreningens realkreditinstitut godkender finansieringen.

Bestyrelsen ansætter professionel byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator. Der er afsat penge i budgettet hertil.

Budget A.

Budget A omhandler udskiftning af vinduer og altandøre mod gaden.

Eksisterende vindueselementer til opgange og beboelse til gadesiden vurderes at være mere end 30 år gamle. De er udført i træ med 2-lags termoruder, udvendig fuge er udført med elastisk fuge og vurderes at have samme alder som vinduerne. Kældervinduer er ældre støbejerns vinduer med armeret glas.

Det anbefales at udskifte samtlige vinduer til beboelse og opgange samt til gadeside til nye vinduer i udtryk som eksisterede af typen træ/alu. nye elementer anbefales udført med lydglas. Elementer udført med træ indvendigt og aluminium udvendigt kræver næsten ikke vedligehold og er derfor, set over en årrække det



Andelsboligforeningen Teglsolmsgården

økonomisk mest fordelagtige valg. Nye vindueselementer vil øge komforten i lejlighederne med deres gode isoleringsevne. Vinduer til erhverv er ikke medtaget i budgettet.

Budget B.

Tillæg til budget A. - istandsættelse af de eksisterede altaner.

Som tillæg til udskiftning af eksisterede vinduer og altandøre til gadesiden bør foreningen overveje at medtage istandsættelse af eksisterede altaner. Flere af altanerne fremstår i dag med skader på beton-dæk og værn.

Det anbefales at udskifte samtlige eksisterede værn til nye i udformning som eksisterede for at skabe et samlet løft af facaden og for at sikre et ens vedligehold fremadrettet.

I budget B. er også medtaget udskiftning af 30 stk. altanbunde, antallet bygger på et skøn da samtlige altaner er ikke besigtiget.

Budget C.

Som alternativ til istandsættelse af altanerne kan foreningen udskifte eksisterede altaner til nye. En udskiftning af altanerne er et væsentligt mere omkostningsfuldt projekt og kræver en Kommunal godkendelse. Ved en udskiftning af eksisterede altaner til nye vil de løbende udgifter til vedligehold og udbedring af pludselige skader minimeres.

Budgetterne er udarbejdet på baggrund af overslags priser fra lignede byggesager. De eksakte priser kendes først efter at projektet har været i udbud og der er afholdt licitation.

Beskrivelse	Forslag A	Forslag B	Forslag C
Udskift. Vinduer/døre altaner gadeside + kælder	3.300.500 kr.	3.300.500 kr.	3.300.500 kr.
Udskift. Kældervinduer til gårdside	432.000 kr.	432.000 kr.	432.000 kr.
Efteriso brystningsmur under vindue 100 stk.	150.000 kr.	150.000 kr.	150.000 kr.
Gennemgang vinduer gårdside + udsk. gummilister	170.000 kr.	170.000 kr.	170.000 kr.
Udbedr. mindre skader på facaderne	175.000 kr.	175.000 kr.	175.000 kr.
Udskiftning af 94 stk. altanværn	-	3.666.000 kr.	-
Udskiftning af 30 altanbunde	-	2.280.000 kr.	-
Nedtagning af 30 stk. altanbunde	-	255.000 kr.	-
Udskiftning af 94 altanbunde	-	-	7.050.000 kr.
Nye værn 94 stk.	-	-	3.572.000 kr.
Nedtagning af 94 eksisterende bunde	-	-	752.000 kr.
Stillads/lift-plattform	450.000 kr.	570.000 kr.	850.000 kr.
Byggeplads	125.000 kr.	150.000 kr.	250.000 kr.
Uforudseelige omkostninger ...	462.750 kr.	1.646.025 kr.	1.652.650 kr.
Håndværkerudgifter i alt ...	5.265.250 kr.	12.794.525 kr.	18.354.150 kr.
Teknisk rådgiver ...	400.000 kr.	1.028.000 kr.	1.999.707 kr.
Byggesagsadministration (2%)...	146.000 kr.	357.000 kr.	526.000 kr.
Udgifter (momspligtige) i alt ...	5.811.250 kr.	14.179.525 kr.	20.879.857 kr.
Moms (25%) ...	1.452.813 kr.	3.544.881 kr.	5.219.964 kr.
Finansiering (renteomkostning byggekredit - 3%) ...	225.000 kr.	549.000 kr.	810.000 kr.
Byggesagsbehandling hos kommunen ...	25.000 kr.	35.000 kr.	45.000 kr.
Forsikring ...	10.000 kr.	15.000 kr.	20.000 kr.
Samlede udgifter inkl. moms ...	7.524.063 kr.	18.323.406 kr.	26.974.821 kr.
Afrundet finansieringsbehov ...	7.500.000 kr.	18.300.000 kr.	27.000.000 kr.



A_{ndels} b_{oligforeningen} T_{eglholm}sgården

Finansiering	Forslag A	Forslag B	Forslag C
Anvendelse af foreningens formue ...	6.000.000 kr.	6.000.000 kr.	6.000.000 kr.
Optagelse af lån ...	1.500.000 kr.	12.300.000 kr.	21.000.000 kr.
Finansiering i alt ...	7.500.000 kr.	18.300.000 kr.	27.000.000 kr.
Årlig ydelse på realkreditlån 30 år fast rente med afdrag	66.000 kr.	537.000 kr.	919.000 kr.

Ydelsen på realkreditlånet betales med det budgetterede overskud på foreningens drift og medfører derfor ikke boligafgiftsstigning.

Forslag 3 C blev vedtaget.

Forslag 4 – Tilladelse til at holde hund

En andelshaver ønsker generalforsamlingens tilladelse til at holde hund.

Motivation: Man kan indføre en klausul, som forpligter ejeren til at træne hunden hos en professionel hundetræner, så den kan trænes blandt andet i at være alene hjemme. Denne betingelse kan være med til at skabe et internt miljø i boligforeningen, hvor ejeren viser ansvar, ved at holde et kæledyr, som ikke udgør en gene for andre beboere i ejendommen.

Forslaget betyder, at foreningens husorden ændres således:

Nuværende formulering:

§ 9 Det er ikke tilladt at holde hund i ejendommen.

Foreslås ændret til:

§ 9 Det er tilladt at holde én hund pr. lejlighed i ejendommen.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 5 – kriterier for ungdomsboligen, Händelsvej 9, st.th.

Bestyrelsen ønsker at opstille nedenstående kriterier for ungdomsboligen, Händelsvej 9, st.th. Kriterier og regler vil gælde for nuværende og fremtidige lejere, samt nuværende og fremtidige personer på opskrivningslisten.

Kriterier for leje af studiebolig, Händelsvej 9 st.th beliggende i A/B Teglholmmsgården:

- Lejer er optaget på en SU-berettiget uddannelse eller en erhvervsuddannelse.
- Lejer skal en gang årligt, ved personligt fremmøde for bestyrelsen, dokumentere sin studieaktivitet på et fuldtidsstudie.
- Den studerende kan maksimalt anvende boligen i 4 år.

Regler for opskrivning til og vedbliven på venteliste

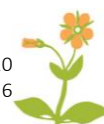
- Hjemmeboende barn med adresse i A/B Teglholmmsgården
- Skal være fyldt 15 år

Bestyrelsens motivation:

Det blev besluttet på generalforsamlingen den 12. oktober 2016, at foreningens lejebolig skulle udlejes som ungdomsbolig for foreningens unge under uddannelse.

En andelshaver påpegede Lejelovens regler, som ikke kan tilsidesættes af foreningens bestemmelser. Det blev besluttet, at bestyrelsen tager en drøftelse med denne andelshaver, så det sikres at foreningens håndtering af dette forslag ikke strider mod lejeloven.

Forslaget blev **vedtaget**.



Forslag 6 – valuarvurdering

En række af andelshavere stiller forslag om at valuarvurdering af 26. juni 2020 lægges til grund for beregning af andelsværdien og andelskronen.

Motivation: Baggrunden for ønsket er, at foreningens ejendom dels ikke er vurderet siden 2011/2012, og dels at den offentlige ejendomsvurdering sidenhen er blevet fundet så fejlbehæftet at den er sat ud af kraft fra politisk side. Vi ønsker, at en aktuel og retvisende vurdering af ejendommens værdi og alle andelshaveres boliger skal gælde.

Hvad er en valuarvurdering? - En valuarvurdering er en metode til at fastsætte værdien på en andelsboligforenings ejendom og dermed værdien af vores andelsboliger.

Hvad er forskellen på den offentlige vurdering og en valuarvurdering? - Begge vurderingsmetoder har det samme formål og vurderer efter samme princip: At give en aktuel og retvisende vurdering af ejendommens værdi, som hvis det var en privat udlejningsejendom. Den offentlige vurdering foretages elektronisk af Vurderingsstyrelsen. Valuarvurderingen foretages af en diplomuddannet valuar, der også beser ejendommen og boligerne.

Hvorfor vælge en valuarvurdering? - Da den offentlige vurdering både har været fejlbehæftet og er sat ud af kraft, har der ikke været en aktuel vurdering af vores ejendom siden 2011/12. Ved at anvende valuarvurderingen får vi værdisat vores fælles ejendom og vores lejligheder aktuelt og retvisende.

Med venlig hilsen - Lars, Terese, Nick, Ditte, Hanna, Akiko, Ida, Jenny og Dan.

Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 3.

Forslag 7 – valg af dirigent

En andelshaver stillede følgende forslag. Generalforsamlingen beslutter hermed hvem de ønsker som dirigent. Skulle bestyrelsen igen foreslå Carsten Volten fra Sjeldani Boligadministration.

Så foreslår jeg administratør Lene Hansen fra Sjeldani Boligadministration som dirigent på vores generalforsamling. Lene Hansen har været i Sjeldani Boligadministration i mange år, og er en vellidt betroet medarbejder, der dagligt sidder med Teglgårdsgårdens sager, og dermed kender Teglgårdsgården indefra.

Begrundelse for mit forslag - Der er to sager der taler imod Carsten Volten som dirigent bla. en overtrædelse af vores vedtægter, som dirigenten ufravigelig skal overholde. Samt et manglende tillæg til referatet, hvilket nok har undret nogle andelshavere.

På generalforsamling i 2019 fremmer Carsten Volten et forslag, som andelshaverne først har modtaget på e-mail under 4 dage før generalforsamlingen.

§ 21 i vedtægterne.

§ 21-3 Et forslag kan kun behandles på generalforsamlingen, såfremt det enten er nævnt i indkaldelsen eller andelshaverne ved opslag eller på lignende måde, fx elektronisk, eller via foreningens hjemmeside, senest 4 dage før generalforsamlingen er gjort bekendt med, at det kommer til behandling.

Forslaget er stillet af Dan Petersen, omkring liscensorer i gården til ca. 100.000,00 kr. forslaget bliver godkendt af generalforsamlingen, men forslaget hænger ikke sammen økonomisk, da det vil tage mellem 20 – 30 år eller mere, før det har tjent sig ind. Forslaget er for nuværende ikke udført, og bliver det nok aldrig.

Indsigelse mod referatet fra 2019 - Undertegnet oplæser sin redegørelse om ulovligt lys i gården, efter endt siger dirigenten Carsten Volten at det kommer med i referatet til generalforsamlingen, hvilket ikke sker, hvorfor jeg laver en indsigelse mod referatet på e-mail d. 22.11.2019.

Fra referatet 2019 - En andelshaver læste en redegørelse op vedrørende utilfredshed med bestyrelsen og utilfredshed med bestyrelsen måde at håndtere el-arbejder i foreningens gård. Redegørelsen foreligger som tillæg til dette referat.

Andelsboligforeningen Teglgårdsgården - Referat fra ordinær generalforsamling torsdag den 24. oktober 2019

Beretningen blev taget enstemmigt til efterretning.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Jeg har konsulteret en advokat omkring min indsigelse, min regørelse skulle være medsendt som tillæg til referatet 2019, som dirigenten Carsten Volten havde udtrykt over for generalforsamlingen. Dette forslag blev behandlet under dagsordenens punkt 1.

Forslag 8 – belysning

En andelshaver stillede følgende forslag: I opgangene må der fremover kun benyttes 5 - 6 watt ledpærer, som omregnet svare til en gammeldags 60 w pærer, da denne type led pære giver den optimal belysning af vores opgange, hverken for meget eller for lidt.

Begrundelsen for mit forslag:

Jeg beklager at man skal stille et forslag, før at der måske sker noget i denne sag, samt at Sjeldani ligeledes blander sig i sagen, og evt. andre sager, er stærkt bekymrende, de har glemt deres kodex (etiske regler). Da de optræder som bodyguard for denne bestyrelse. Jeg tror desværre at andre andelshavere, har været udsat for det samme.

Undertegnet kontaktede skriftligt bestyrelsen d. 30.06. 2020, omkring belysningen i opgangen, men grundet sygdom var viceværten sygemeldt, men når han kom tilbage, ville han blive bedt om at se på sagen hvilket ikke skete.

D. 22.9.2020 kontakter jeg personligt viceværten i gården omkring belysningen i opgangen, som han indskrev i sin telefon. D. 07.10.2020 kontakter jeg igen bestyrelsen på e-mail, stadig ingen reaktion pr. d.d.

5 - 6 watt er blevet benyttet som belysning i opgangne igennem de sidste 10 år, denne type led pære giver det optimale lys i opgangene, hverken for meget eller for lidt.

Det er derfor totalt uforståeligt, at bestyrelsen er begyndt at benytte 14 w led pærer som generalforsamlingen i 2019 besluttede at fjerne fra gårdbelysningen, med en elbesparelse til følge.

I 2009 – 2010 udskiftede den daværende bestyrelsen belysningen i opgangene fra 60 w til 6 W led pærer i opgangene. Teglgårdsgården var en af de første, som købte den nye type ledpærer. Med de tiltag der blev lavet i den periode omkring strøm forbruget, var besparelsen 25 % vi gik fra et budget på 170.000,00 kr. til 126.995,00 kr. på elregningen det første år, samt yderligere besparelser de følgende år.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 9 – forurening asbest

En andelshaver stillede følgende forslag: Generalforsamlingen pålægger bestyrelsen at redegøre for, hvordan der kunne ske en forurening af kælderen Stubmøllevej 10 med asbest, samt oplyse generalforsamlingen om hvilket firma, man har indgået aftale med vedr. isolering af gamle rør indeholdende asbest. Jeg kontaktede bestyrelsen d. 7.10.2020 på e-mail omkring forureningen, og bad dem om at afspærre kælderen, torsdag d. 08.10.2020 var kælderen stadig ikke spærret.

D. 9.10.2020 om morgenen kontakter jeg børnehaven, da deres medarbejder benytter kælderen en del, de kan tage de microsobiske asbest fibre som hvirles fra gulvet, med op i børnehaven, og derved måske infikserer børnene med mikroskobiske asbest fibre. Jeg var nød til at kontakte børnehaven, tænk hvis nogen senere får følger af bestyrelsens asbest forurening, en forfærdelig tanke.

Uddrag fra bestyrelsens beretning 2018 - 2019, på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen vil i fremtiden være mere opmærksom på, hvad vi som forening selv må udføre af arbejde og hvad der kræver autoriseret arbejdskraft.

Til orientering og information.

Asbest - Retsinformation www.retsinformation.dk

27. jun. 2019 — Regler for ethvert arbejde med asbest og herunder reparation, vedligeholdelse og fjernelse af asbestholdige materialer. At-vejledning C. 2.2-2.

Asbest i offentlige palæejendomme.

Forslaget blev **trukket**, da emnet blev behandlet under dagsordenens punkt 6.



Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

Forslag 10 – ændring af vedtægternes § 8.1 - vedligeholdelse

En andelshaver stillede følgende forslag: Ved stiftelsen af Teglholmsholmsgården blev det vedtaget at andelsforeningen stod for reparation og udskiftning blandingsbatterier og toiletter, for at få styr på vandforbruget. Vi har nu fået vandmålere opsat, så der nu er styr på vandforbruget.

§ 8.1 ændres fra:

Vand- og sanitetsinstallationer (hvis andelshaveren ønsker andre end de, af bestyrelsen valgte standard vand- eller sanitetsinstallation, betaler andelshaveren selv for disse) i de enkelte lejligheder, udskiftning af udvendige døre, vinduer samt radiatorer. Omkostninger til udskiftning af særlige vand- eller sanitetsinstallationer, som skyldes manglende vedligeholdelse, betales af andelshaveren. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

§ 8.1 ændres til:

Den enkelte andelshaver har selv ansvar for reparationer, udskiftning og fornyelse af blandingsbatterier og toilet. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også eventuelle nødvendige udskiftninger af bygningsdele og tilbehør til boligen, så som f.eks. udskiftning af gulve og køkkenborde. Andelshaverens vedligeholdelsespligt omfatter også forringelse, som skyldes slid og ælde.

Andelshaveren har ansvar for: Indvendig vedligeholdelse, Indvendig side af altanen, Vinduer indvendig med maling, Håndtag på indersiden af hoveddøren, Dørlåsen, Udskiftning af radiator og flytning, Vandrette, vandrør fra balofixen til tappestedet samt El incl. hfi relæ.

Andelsboligforeningen har ansvar for: Udvendig vedligeholdelse af ejendommen, Udvendig side af altanen, Etageadskillelser, Håndtag på ydersiden af hoveddøren, Hoveddøren udskiftning (Ikke ved herværk), Lodrette stigsstreng og faldstammer, Fællesarealer m.m., Varmeanlæg og rør radiator ved tærring, Vinduer udvendig og vedligeholdelse, Elledninger, lys m.m. samt Tv og internetkabler frem til udtag.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 11 – tilføjelse af tillæg til vedtægternes § 10 - fremleje

En andelshaver stillede følgende forslag:

Nyt tillæg til § 10.

Fremlejerer skal have læst og underskrevet husorden for at kunne fremleje en bolig, overtræder fremlejerer husorden, skal denne uden ophold fraflytte den fremlejede bolig.

Forslagsstilleren ændrede forslaget, så tillæg til § 10 fremover skulle lyde således: Fremlejerer skal have læst og underskrevet husorden for at kunne fremleje en bolig.

Uddrag fra bestyrelsens beretning 2018 - 2019, på den ordinære generalforsamling.

Hold af husdyr.

Det er ikke tilladt at holde hund i følge vores husorden, men det er tilladt at have hunde på besøg. Det er vigtigt, at der forudgående gives besked til bestyrelsen på mail om besøg, så vi ikke skal modtage klager over hold af husdyr. Det skal også her oplyses, at det ikke er tilladt at medtage hund, kat eller lignende i vores fælles gård.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 12 – ulovlig lysinstallation

En andelshaver stillede følgende forslag:

Bestyrelsen har igen lavet ulovlig el arbejde på Teglholmsholmsgården, og derved igen overtrådt Sikringsstyrelsens regler i stærkstrømsbekendtgørelsen.

Generalforsamlingen beslutter at bestyrelsen skal udlevere alle bilag omkring el arbejde på Teglholmsholmsgården for regnskabsperioden 2019 – 2020.



Andelsboligforeningen Teglholmsgården

Jeg har udbedt mig aktindsigt på e-mail d. 14.10.2020 omkring bilag der omfatter el arbejde på Teglholmsgården for regnskabsperioden 2019 – 2020, men kan ikke få dem udleveret, men kan møde op hos Sjeldani for at se dem.

I dette regnskabsår 2019 – 2020 er der et overskud på den løbende vedligeholdelses konto på kr.167.309,00 ud af en bevilling på kr. 500.000,00 (½ million) bestyrelsen har derfor ingen undskyldning for, at bestyrelsen igen har lavet ulovlige elinstallationer på Teglholmsgården, når der er penge nok til at betale en aut. elektriker. Uddrag fra bestyrelsens beretning 2018 - 2019, på den ordinære generalforsamling.

Bestyrelsen vil i fremtiden være mere opmærksom på, hvad vi som forening selv må udføre af arbejde og hvad der kræver autoriseret arbejdskraft.

Begrundelse for mit forslag: Den 26.02.2019 skriver jeg til bestyrelsen omkring den nye gårdbelysning. At Sikringsstyrelsens regler i stærkstrømsbekendtgørelsen, samt bekendtgørelsen for ændring eller udvidelse af en elinstallation er overtrådt på flere punkter bla. § 2 stk.1, § 74, § 75 og § 85, hvilket kan medføre en bøde. Bestyrelsen var advaret om den mulige konsekvens, af Deres handling, men bestyrelsen fortsætter ufortrødent monteringen og tilslutningen, af lamperne i gården

I regnskabs året 2018 – 2019 var der et overskud på den løbende vedligeholdelses konto på kr. 185.000,00 ud af kr. 500.000,00 (½ million) så der var penge nok til at betale den aut. elektriker, så elinstallationen kunne udføres lovlig.

Bestyrelsen blev i tide advaret om, hvad de måtte lave af el arbejde, og hvad den aut. elektriker skulle lave, for at elinstallationen var lovlig udført, har elektriker telefonisk fortalt mig.

Derfor måtte jeg anmelde bestyrelsen til Sikringsstyrelsen. For at sikre mig at elinstallationen blev lovliggjort. Dette burde ejendommens aut. elektriker for længst have gjort, men så var han nok blevet fyret fra Teglholmsgården. Det er Sikringsstyrelsen der har anmeldt bestyrelsen til Politiet for overtrædelse af straffeloven for ulovligt el arbejde.

Bestyrelsens ansvar: Bestyrelsen skal overholde landets love, dette har bestyrelsen igen groft tilsidesat, bestyrelsen kan søge om råd og vejledning hos foreningens samarbejdspartner, som administrationselskabet, arkitekter, advokater, ingeniører og i dette tilfælde ejendommens aut. elektriker.

På generalforsamlingen 2018 stillede bestyrelsen et vedtægtsændringsforslag, at alle ved fraflytning skal have el eftersyn af en aut. elinstallatør. Samtidig påbegynder bestyrelsen, selv en ulovlig elinstallation i gården uden om den aut. elektriker.

I har groft tilsidesat advarslen, ved op til flere gange at påstå, at elinstallationen i gården var lovlig udført. Ligeledes påstår i at i flere gange har forsøgt at finde et forlig med mig, dette passer ikke, jeg har en kopi af jeres gentagende afslag på afslag. Hvis der på et tidspunkt i fremtiden skulle have opstå en kortslutning i denne elinstallation eller andre ulovlige el installationer, med en brand til følge, ville vores forsikringselskab ikke dække.

Fælles for alle bestyrelsesmedlemmer er, at de har et medansvar for bestyrelsens beslutninger og ageren. Det ansvar kan også blive økonomisk som i dette tilfælde, hvis bestyrelsen har været ansvarlig for et tab – enten på grund af deres beslutninger, eller fordi de ikke traf de nødvendige beslutninger i tide.

Bestyrelsesmedlemmerne har på intet tidspunkt anfægtet eller protokolleret beslutningen om elinstallationens lovlighed i perioden 2018 - 2019 på bestyrelsesmøderne, eller fået det indskrevet i bestyrelsesreferatet, at man ikke var enig med de andre bestyrelsesmedlem, i beslutningerne omkring elinstallationen i gården.

Hvis bestyrelsen begår fejl i forbindelse med udførelsen af sit arbejde, vil bestyrelsen eller det enkelte bestyrelsesmedlem kunne ifalde ansvar. Hvem ansvaret påhviler og hvorvidt fejlen udløser en erstatning, vil bero på en konkret vurdering af fejlen, og af hvorvidt de almindelige erstatningsbetingelser er opfyldt.

Bestyrelsesansvarsforsikringen dække evt. uforskyldte fejl, men den dækker ikke når man, som i bestyrelsens tilfælde bevist overtræder straffeloven.

Bestyrelsen er derfor økonomisk ansvarlig over for andelshaverne, og må selv betale bøden.

Forslaget blev **trukket**, da emnet blev behandlet under dagsordenens punkt 6.



Forslag 13 – Vinduer gade

En andelshaver stillede følgende forslag:

Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til af indhente tilbud på udskiftning af vinduerne mod gaden, nu med statstilskud.

Vinduerne er senest blevet serviceret i 2005 og malet i 2007 - 2008, men grundet manglende vedligeholdelse af vinduerne, er der opstået utætheder og råd i vinduesrammerne, med indtrængende vand til følge.

Det er især vinduerne på Stubmøllevvej og Hændelvej som er mest udsatte på grund af sol og vejrlig.

Vinduerne på Rubiensteinsvej er mere beskyttet mod vejrlig på grund af ejendommen over for, men det er vinduerne på 2 sal som er mest udsatte for råd m.m.

Hvis generalforsamlingen senere beslutter at udskifte vinduerne og renovere altanerne samtidig, vil der være en besparelse på stillads opsætning eller leje af lift m.m.

Ved udgangen af 2020 vil 2 lags rudeglas udgå, i forbindelse med udskiftning af nye vinduer, fra 2021 vil der herefter kun kunne benyttes 3 lags rudeglas, som på sigt vil kunne give en varmebesparelse og samtidig er mere lydisolerende for den enkelte andelshaver.

Forslaget blev behandlet sammen med forslag 3.

Forslag 14 – Vinduer gård

En andelshaver stillede følgende forslag:

Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til af indhente tilbud, nu med statstilskud, og undersøge muligheden for udskiftning af 2 lags glas i gården til 3 lags glas.

Da vinduesrammene i gården er i rimelig god stand vil en udskiftning af glasset være den nemmeste og billigste løsning hvis muligt, da gummikanterne på termoruden er revnet og indtørret, samtidig skal skinner, lister m.m. efterses eller udskiftes efter behov.

Alle vinduerne mod gården og gaden er senest blevet serviceret i 2005.

Ved udgangen af 2020 vil 2 lags rudeglas udgå, i forbindelse med udskiftning af nye vinduer, fra 2021 vil der herefter kun kunne benyttes 3 lags rudeglas, som på sigt vil kunne give en varmebesparelse og samtidig er mere lydisolerende for den enkelte andelshaver.

Støjniveauet fra børnehaven er blevet væsentligt højere efter børn fra 3 års alderen er startet.

Forslaget blev behandlet sammen med forslag 3.

Forslag 15 – Mistillid

En andelshaver stillede følgende forslag:

Generalforsamlingen udtrykker deres mistillid til bestyrelsen, for deres manglende håndtering af ulovlige elinstallationer, og for ulovligt arbejde med asbest med forurening til følge.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 6.

Forslag 16 – ændring af vedtægternes § 23.2 – Dirigent m.v.

En andelshaver stillede følgende forslag:

Referatet er i dag en tro kopi af de indkommende forslag, med undtagelse af enkelte bemærkninger under eventuelt.

§ 23-2 ændres til

Der skrives et kort referat af generalforsamlingen, som afspejle hvad der foregår på generalforsamlingen, et beslutningsreferat kan ikke stå alene.



A ndels b oligforeningen T eglholmsgården

Begrundelse: Referaterne er simpelthen ikke gode nok, da relevante input og svar m.m. skal med, det har været skik og brug siden opstarten i 1999 af Teglholmsgården, fordi disse indlæg simpelthen kan få indflydelse fremadrettet som dokumentation. Faste sædvaner kan være bindende på lignende måde som udtrykkelige vedtægtsbestemmelser, og selv om der ikke foreligger egentlige faste sædvaner, kan skik og brug i foreningen eller selskabet have i alt fald vejledende betydning.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 17 – Forslag om nye lamper i trappeopgangene

En andelshaver stillede forslag om sat der bliver sat nye lamper samt automatisk tænd / sluk funktion op i de 18 opgange, der mangler, det vil give følgende fordele:

- 1) Reducerer strømforbrug
- 2) Ved reduceret strømforbrug vil foreningen bidrage til at mindske Co2 udslip.
- 3) Automatisk tænd / sluk vil mindske fælles berøringspunkter til gavn for den enkelte beboer.

Forslaget kunne ikke tages til afstemning, da forslagens økonomiske konsekvenser (budget og finansiering) ikke fremgik af forslaget.

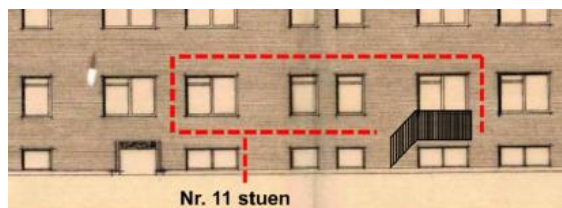
Forslag 18 – forslag om godkendelse af indgangstrappe fra lejlighed til gården

To andelshavere havde stillet følgende forslag vedr. lejligheden Händelsvej 11, st.

Forslag: godkendelse til indgangstrappe fra lejlighed, til gården under følgende forudsætninger:

Byggetilladelse - Vi har endnu ikke fået en byggetilladelse fra KBH kommune, men hvis forslaget bliver godkendt, er næste trin, at søge om tilladelse.

Illustration - Første billede (forslag 1) er en trappe der har en lille repos, og går ned langs siden af ejendommen. Trappen vil dog ikke blive så lang så cykelstativet skal rykkes.



Andet billede (forslag 2) er en trappe der går lige ned, og dog ikke overtræder kantstenen.



- **Materialevalg** - Materialevalget har vi bestemt os for vi godt kunne tænke os galvaniseret stål.
- **Farvevalg** - Galvaniseret stål
- **Døre** - Vi vil gerne have dobbeltdøre, men hvis dette ikke er en mulighed, er en enkelt dør også fint.
- **Flytning af installationer, f.eks. el og varmerør** - Vi kommer til at skulle have flyttet noget elarbejde på gårdsiden i form af el til lamper over trapperne. Derudover skal vi have flyttet radiatoren indenfor i lejligheden.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

• **Udgifter** - Vi har valgt at stille dette til forslag, og valgt at vi selv vil finansiere dette, hvis det bliver godkendt.

• **Vedligehold/Vedtægtsændring** - Vi kan selv stå for vedligeholdelse af trappen.

Billeder;

Forslag: Trappe med lille repos, der går langs væggen.

Alternativ: En direkte ligeud trappe ned til gården.

Billede taget fra internettet af den model, vi tænker trappen skal være i og se ud som.

Forslagsstilleren understregede, at gennemførelse af forslaget forudsætter, at det kan godkendes af Københavns Kommune, ligesom gennemførelse af enten forslag 1 eller 2 afhænger af, hvilken løsning kommunen kan godkende.

Flere andelshavere oplyste, at de ikke var imod forslaget, men foretrak at der blev lavet en fælles løsning for alle stuelejligheder.

Forslaget blev **vedtaget**.



Ad 6-8 - Valg

En andelshaver havde forud for generalforsamlingen stillet forslag (forslag 15) om mistillid til bestyrelsen. Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**. Et stort flertal af medlemmerne takkede bestyrelsen for deres store arbejde med applaus.

På valg var formand, Pia Lis Bendtsen, som ikke ønskede genvalg. Formanden begrundede dette med særligt én andelshavers opførsel. Allan Slawecki og Keld Jensen stillede op til valg som ny formand. Som ny formand blev Allan Slawecki valgt.

Derudover var bestyrelsesmedlem Lea Ottosen og René Lohmann på valg (ønskede ikke genvalg). Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Nick Greve Hansen og Alexander Lerche Falk valgt.

Som suppleanter blev René Lohmann og Lea Ottosen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Allan Slawecki	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Allan Iken	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem	Nick Greve Hansen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Alexander Lerche Falk	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Lars Thorsager Jensen	på valg 2021
Suppleanter	René Lohmann	på valg 2021
Suppleanter	Lea Ottosen	på valg 2021

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

Som administrator blev SJELDANI Boligadministration genvalgt og som revisor blev LUNI Revision genvalgt.



Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

Ad 9 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Flere medlemmer takkede den afdgående formand for hendes stores arbejde for foreningen med applaus.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:12.

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

<http://teglholmsholmsgaarden.sjeldani.dk/>

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

2020-11-30 10:59:37Z

NEM ID 

Allan Slawecki

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglsømsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-754363636351

IP: 81.161.xxx.xxx

2020-11-30 19:06:54Z

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>