

## Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2022

Onsdag den 26. oktober 2022 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmshgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 30 medlemmer, 8 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 38 stemmer. Derudover var foreningens byggetekniske rådgiver Helle Frey Jensen (arkitekt) fra SBS Byfornyelse tilstede.

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:

Da vi jo har mistet 3 af vores beboere som er afgang ved døden i 2022 – vores tidligere formand Frank Thrane, Steen Møller Johansen og Preben Knudsen – blev generalforsamlingen indledt med et minuts stilhed.

Jeg vil lige som sidste år opfordre jer beboere til at have en indboforsikring, da jeres fælles forsikring i andelsboligforeningen er bleven meget strikse. Vi har haft 7 vandskader i år og ikke alle havde indboforsikring og skal derfor selv betale.

Der er en del som dør med fugt i badeværelserne. Der er også stillet et forslag om dette. Vi har i bestyrelsen indhentet nogle tilbud. Men jeg skal på det kraftigste opfordre jer beboere til at lufte godt ud i jeres lejligheder.

It-problemer. Vi bor tæt, så med så mange routere, vil der være problemer. Der kommer til at ske noget på dette område, jeg er ikke selv ekspert, men vi får en ud som vil råde os angående dette. Så der kommer en løsning på dette.



# Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Jeg er ikke i tvivl om, at der sidder en del, som er nysgerrige på vores byggesag vedr. altaner og vinduer. Derfor har vi bedt vores byggetekniske rådgiver Helle Frey Jensen om at komme i dag og sætte et par ord på sagens forløb.

Helle Frey Jensen oplyste at det nu er et år siden, at byggeandragende blev indsendt til godkendelse hos kommunen – byggetilladelsen er nu endeligt kommet (kom i mandags). Nu på mandag udsendes udbudsmateriale til 4 entreprenører, hvorefter selve licitationen afholdes i begyndelsen af december. Arbejdet på ejendommen forventes at starte i marts 2023 og forventes afsluttet i oktober 2023 (foreløbig tidsplan). Der vil løbende blive udsendt informationer om byggesagen og der vil blive udsendt varslinger til de enkelte beboere, når håndværkerne skal ind i de enkelte lejligheder. De nye vinduer bliver med tre lag glas, udvendige vinduesrammer vil være lavet af aluminium og de indvendige vinduesrammer vil være lavet af træ. Altanerne vil blive 10 cm større på alle sider med et udseende som i dag.

Der har været filmoptagelser i vores bebyggelse til serien Elvir, som nu vises på Viaplay.

Der et projekt i gang ang. Nye fjernvarmerør, jeg ved at dette har givet problemer med parkering. Men det skal jo laves.

Legepladsen ved. Børnehaven har fornyet deres legeområde.

Arbejdsweekenden var en succes. Desværre er det altid de samme som kommer. Det ville være dejligt, hvis nogle flere af jer beboere også kom.

Loppemarkedet var også en succes.

I den forbindelse vil jeg gerne høre, om der er opbakning til julefest, fastelavn og en sommerfest. Ved håndsoprækning indikerede de tilstedeværende stor opbakning til sommerfest. Der var begrænset opbakning til julefest og fastelavn.

Facebook – hold jeres indlæg i en sober tone, indimellem stikker det af. Spørgsmål til bestyrelsen skal ikke komme på facebook, de skal sendes til bestyrelsesmailen. Man er også altid velkommen til komme ned til vores bestyrelsesmøder hver den første onsdag i måneden mellem 18:00 og 19:00, hvor man kan spørge ind til stort og småt.

Der skal nu afholdes 5-års eftersyn på den gamle byggesag. Der vil komme sedler ud til beboerne, hvor man kan notere eventuelle fejl og mangler.

Vi har efter den store brand i Vanløse brandsikret vores kælder med fuger mellem rummene ved rørgennemførelser. Det er blevet indskærpet fra brandmyndighederne at regler skal overholdes. Jeg skal derfor endnu engang gøre opmærksom på, at der ikke må stå noget på trapperne, i kælderhalse og i kælderen. Disse ting vil eventuelt blive fjernet. Eventuelle bøder for overtrædelse af disse regler, vil blive opkrævet hos de pågældende beboere.

Vi har også sat brandskilte op, hvor vi gør opmærksom på, at døre skal holdes lukket. Ved dørene ned til vaskekældrene har vi endvidere fjernet krogene, da dørene stod konstant åbne. Der er også sat røgalarmer op i opgangene.

Der er blevet sat nogle bokse op i opgangene, så Hofor ikke længere skal ind i de enkelte lejligheder, når målere skal aflæses. Det betyder også, at I beboere vil kunne få en app, hvor I kan følge med i jeres forbrug i fremtiden.



# Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

I husordenens § 1 står der om god naboskik: Ved at vise hensynfuldhed overfor andre, kan man påregne hensyn til gengæld.

Sidst men ikke mindst vil jeg henstille til at vi bor i et byggeri med naboer. Her er lydt og der skal være plads til os alle. Tag en snak med jeres nabo, hvis der er noget, som I er utilfredse med. Men bestyrelsen kan ikke og vil ikke lege politibetjente overfor, hvad som sker indenfor hjemmets fire vægge og som ikke kolliderer med vores vedtægt. Det gælder eksempelvis støjende sex, hashrygning, børn som larmer, boldspil i gården, folk som arbejder i deres lejligheder og beboere som går med høje hæle. Og så husk at rydde op efter jer selv, når I har hygget i gården eller i beboerlokalet.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

## Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2021-2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.359.015 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 871.696 kr.

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". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 26. oktober 2022

A1	Foreningens navn ...	AB Teglholmsholmsgården
A2	Adresse ...	Stubmøllevej 2-10, Rubinsteinsvej 2-20 og Händelsvej 7-21, 2450 København SV
A3	CVR-nr. ...	2176 8596

### Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
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 ...	28.392.269 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	3.468 kr. pr. m2

### Boligafgift

H1	Årlig boligafgift ...	573 kr. pr. m2
----	-----------------------	----------------

### Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	14.704 kr. pr. m2
K2	Gæld ...	1.665 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	16.369 kr. pr. m2



# Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

## Vedligeholdelse

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

## Friværddi

P Friværddi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ... 84 %

SJELDANI anbefaler, at vedligeholdelsesplaner opdateres mindst hvert 3. år.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **43,88 kr.** (sidste år: 43,88 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

## Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2022-2023, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2022-2023.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

## 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 frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

### Forslag 2 – Parkering af cykler

En andelshaver stillede forslag om at finde en løsning til parkering af cykler, så de ikke står ude. Forslaget kunne være at vende den nuværende nedgang til cykelkælder om, således at man ikke går ned i kælderen med næsen mod muren, men vender nedgangen om, så man går med siden til muren nedad. Dermed vil man kunne gøre så nedgangen bliver længere og ikke så stejl som den er for nuværende.

Min motivation er at jeg ikke har kræfter til at tage en el-cykel op/ned ad trappen. Jeg vil så gerne have en ny el-cykel, men så længe der ikke er mulighed for cykelparkering, vil jeg ikke købe en ny. Jeg er ikke klar over prisen, men tænker at man kunne starte med at nedsætte det til undersøgelse, og vedtage at det kan udføres såfremt det kan gøres inden for 25.000,00 kr. inkl. moms. Projektet finansieres af foreningens opsparede kapital.

Forslaget blev trukket tilbage, idet det blev besluttet at der nedsættes et udvalg, som kan udarbejde et forslag med budget, som kan behandles på en kommende generalforsamling.



## Forslag 3 – Cykelstativer

En andelshaver stillede forslag om etablering af nye cykelstativer på Rubinsteinsvej og Händelsvej. Ved etablering af nye cykelstativer vil der ikke være plads som det ser ud nu. Ekstra cykelparkering vil derfor fordrer til at fjerne hækken.

Arbejdet med etablering af ny cykelparkering vil derfor bestå af følgende:

- Fjernelse af eksisterende hæk
- Udgravning af jord i en dybde på ca. 20-30 cm, hvor der skal lægges fliser
- Etablering af bund for fliser
- Udlægning af ca. 10 m<sup>2</sup> fliser, samme som eksisterende
- Levering og faststøbning af cykelstativ

Dette er blevet vurderet til at ligge højest omkring 16.250 kr. inkl. moms pr. cykelstativ.

Der er blevet regnet frem til 16 cykelstativer, hvilket munder ud i 260.000 kr. inkl. moms for etablering af alle 16 cykelstativer. Projektet finansieres af foreningens opsparede kapital.

Forslaget blev ikke vedtaget.



## Forslag 4 – Udsugning

En andelshaver stillede forslag om at der skal gøres noget ved foreningens udsugninger i køkkener og badeværelser.

Motivation: Jeg foreslår, at vi skal tale om, evt. stemme om, at der skal gøres noget ved vores udsugning i køkkener og ikke mindst badeværelser snarest muligt (som lovpligtigt). Det er efter min mening vigtigere end altaner.

Jeg foreslår, at bestyrelsen tager et møde med en byggerådgiver, som herefter kan anbefale et firma, som kan løse problemet!

Det regner mere end nogensinde, folk sparer på varmen og det er nok de færreste, som får gennemluftet mindst 10 minutter 2 gange om dagen. Alt dette giver en øget risiko for udvikling af skimmelsvamp! Hvis det skulle brede sig i ejendommen, kan det blive en enorm omkostning, ikke blot skal det fjernes, men beboerne skal også genhuses imens.

Dirigenten oplyste, at forslaget ikke indeholdte oplysninger om budget for forslaget og anvisning af, hvordan projektet skulle finansieres, hvorfor forslaget ikke kunne tages til afstemning som det var formuleret. Hvis forslaget vedtages, vil det være som forslag om, at der udarbejdes et egentligt forslag med budget og anvisning til finansiering, som kan tages til behandling på en kommende generalforsamling.

Bestyrelsen blev opfordret til at undersøge mulighederne for en løsning, ligesom andre medlemmer af foreningen kan indhente tilbud på løsning af problemet, så der kan formuleres et egentligt forslag med budget, som vil kunne behandles på en kommende generalforsamling.



# Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

## Ad 6-8 - Valg

---

På denne generalforsamling var foreningens formand Allan Slawecki samt bestyrelsesmedlemmerne Laura Østermark Skals og Philip Ingemansen på valg. Allan Slawecki og Philip Ingemansen modtog genvalg med applaus.

Som suppleanter blev Malte Mikkelsen og Asger Mikkelsen valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Allan Slawecki	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Philip Ingemansen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem	Allan Iken	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Lars Thorsager Jensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Tim Stangerup	på valg 2023
1. suppleant	Malte Mikkelsen	på valg 2023
2. suppleant	Asger Mikkelsen	på valg 2023

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.

## Ad 9 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Bestyrelsen opfordrede til, at gamle cykler kasseres. Når foreningen holder cykeloprydning og alle cykler mærkes, bedes medlemmerne kun fjerne mærker fra cykler, som ikke skal kasseres.

Hvis medlemmer har ideer til forslag til kommende generalforsamlinger, så kontakt gerne bestyrelsen eller administrator, som gerne hjælper med udarbejdelse af forslag, så man ikke risikerer at forslag ikke kan behandles på grund af manglende informationer eller tekniske fejl i forslaget. Foreningen vil meget gerne behandle forslag fra medlemmerne på kommende generalforsamlinger.

Det kan være en god ide at få gennemgået vandinstallationer i lejlighederne, så vandskader i ejendommen kan undgås.

Bestyrelsen udsender løbende nyhedsbreve. Nyhedsbreve ligger på foreningens hjemmeside, hvor man altid kan finde alle nyhedsbreve.

Belysningen i kælderen er ikke så god. Bestyrelsen noterede sig problemet.

Gårdbelysningen kunne få bevægelsesfølere, så foreningen på den måde kan spare på strømmen. Husk at slutte for lys på fællesarealer, når disse forlades.



# Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19:06.

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

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

--- 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.”

## Allan Slaweki

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Telgholmgsården

Serienummer: PID:9208-2002-2-754363636351

IP: 81.161.xxx.xxx

2022-10-29 10:02:50 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-29 15:41:40 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>