

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2017

Tirsdag den 24. oktober 2017, 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 33 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 36 stemmer. Derudover var Kasper Haslebo og Thomas Cramer fra Trio Arkitekter tilstede.

Foreningens administrator Carsten Volden 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:

Vandmålere - Som alle andelshavere har oplevet, er vandrørerne i deres lejlighed blevet besigtiget og fotograferet som forberedelse for opsætningen af vandmålerne. De første opgange har allerede fået opsat vandmålere, og de sidste vandmålere skulle være på plads ultimo november.

Alle andelshavere bedes sørge for, at der er adgang til vandrørerne, når VVS'eren kommer for at opsætte vandmålerne.

Udsagningsanlæg - Som generalforsamlingen tidligere har besluttet, skal vores udsagningsanlæg renses. Det betyder, at udsagningskanalerne skal renses i alle lejlighederne både på badeværelserne og køkkenerne. Der vil blive orienteret nærmere om udsagningskanalerne på generalforsamlingen.

Udlejningslejlighed - udlejningslejligheden på Händelsvej 9 er nu udlejet, og denne lejlighed vil forblive en udlejningslejlighed.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Cykelkældrene - Bestyrelsen vil opfordre alle til at skille sig af med deres gamle "faldefærdige" cykler, i stedet for de optager plads i vores cykelkælder, hvor der i forvejen er pladmangel.

Affaldssortering - Københavns kommune har indført et nyt bioaffaldssystem, og alle andelshavere skulle således også have modtaget en skraldespand med medfølgende bioposer.

Bestyrelsen vil i den anledning også opfordre alle andelshavere til, at de generelt blive bedre til at sortere deres affald, herunder pap, plastik og skrald. Papkasserne bedes ligeledes foldes sammen, så de ikke fylder hele vores container.

Det tager viceværtten unødvendig meget tid at skulle skære papkasserne til, så der fortsat vil være plads til pap i vores containere.

Toilet i gården og kælder - Det blev besluttet sidste år på generalforsamlingen, at der skulle etableres et toilet i gården. Bestyrelsen arbejder på at få etableret toilettet inden sommer 2018.

Desværre har bestyrelsen kunne konstatere, at døren til vores toilet i kælderen har været udsat for hærværk flere gange, hvilket har betydet, at det har været nødvendigt at tilkalde en låsesmed. Dette koster foreningen penge, hver gang der skal tilkaldes en låsesmed.

Udlejning af beboerlokale - Det er fortsat muligt at leje vores beboerlokale på i kælderen på Rubinsteinsvej 12. Det koster 750 kr. for leje og 1.000 kr. i depositum. Book beboerlokalet i god tid, da det kun må udlejes hver 14. dag.

Ny vicevært - Da vores tidligere vicevært Keld Holm valgte at stoppe som vicevært, ansatte foreningen en ny vicevært pr. 1/8-2017. Vores nye vicevært hedder Dan Petersen, og kan fortsat træffes på samme nummer 26 24 81 86, mellem kl. 7-12 i alle hverdage. Kun i nødstilfælde kan han tilkaldes uden for arbejdstid.

YouSee - Foreningen er blevet kontaktet af YouSee, da vores nuværende aftale udløber til næste år og med henblik på etablering af boks med adgang til 4K-signal. Bestyrelsen vil gå i dialog med YouSee om ny aftale og etablering af boks med adgang til 4K-signal

Fest i gården - Bestyrelsen har modtaget flere klager i løbet af året, da der er blevet afholdt flere større fester i gården. Alle andelshavere bedes overholde vores husorden. Arrangementer i gården skal være afsluttet senest kl. 22. på hverdage og søndage og kl. 24. på fredage og lørdage.

Arbejdsdag - Bestyrelsen har afholdt en enkelt arbejdsdag i løbet af året. Her blev køkkenet i gården rengjort, området udenfor blevet gennemgået samt alle vores bed.

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Kasper Haslebo og Thomas Cramer fra Trio Arkitekter deltog på denne generalforsamling for at orientere om det **igangværende byggeprojekt**. Budgettet på 4.800.000 kr., som er besluttet på foreningens generalforsamling, ser ud til at holde.

Status på projektet er lige nu, at facaden mod gaden er færdig, dog mangler de to nederste meter stadig, da stilladset skulle fjernes, inden arbejdet på den del af facaden kan udføres. Facadearbejderne på gårdsiden er nu i gang. Opsætning af vandmålere er halvvejs. Rensning af ventilationen starter mandag i uge 44, arbejdet starter på Håndelsvej nr. 21 og det forventes, at der kan laves 3-4 opgange om dagen. Der skal være adgang til rør og målere, så de andelshavere, som har indbyggede rør, skal have etableret en lem. Omkostningerne hertil skal betales af andelshaveren.



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

Med hensyn til ventilationskanaler i køkkenerne, så er der nogle andelshavere, som har skjult deres aftrækk kanal under et nedhængt loft. Andelshaverne kan selv vælge, som der skal lukkes for aftrækk kanalen eller om den skal reetableres. Dog skal andelshaverne selv betale for omkostningen til reetablering. Hvis andelshaveren ikke ønsker at få aftrækk kanalen reetableret, vil der blive lukket for ventilationen. Det blev understreget, at der skal være aftrækk kanaler i badeværelser uden vindue. Der må ikke være emhætter i køkkenerne med motor. Disse skal fjernes. Trio kan oplyse, om man har en emhætte med motor. Omkostninger til at fjerne emhætter med motor skal andelshaveren selv betale.

Hulmursisoleringen vil kun blive foretaget på 2. sal, da det kun er der, der er hulmure.

SP: Hvor stort tilskud giver Kommunen til projektet? SV: 25 % af hele entreprisen.

SP: Frank Thrane oplyste, at der flere steder ikke er udbedret tilstrækkeligt mange fuger (revner) og at ikke alle revner under sålbænke er udbedret. Generelt var der kritik af tilsynet med denne del af projektet. Hvad vil Trio gøre ved det? SV: Kun synlige revner og skader vil blive udbedret. Trio vil følge op på den konkrete sag.

SP: Kan vi være sikre på, at der ikke igen kommer murbier? SV: Nej, det kan man desværre aldrig være sikker på, da der hele tiden opstår nye revner.

SP: Hvem har anbefalet Øens som hovedentreprenør? SV: Det har Trio, som har gode erfaringer med samarbejdet med dem.

SP: Hvordan skal man gøre opmærksom på mangler eller fejl? SV: Man kan skrive til bestyrelsen, men der vil også blive rundsendt et spørgeskema til alle beboere, når byggesagen er afsluttet, hvor eventuelle fejl og mangler kan skrives.

SP: Bliver vinduerne pudset, når håndværkerne er færdige? SV: Nej.

SP: Hvornår starter vandregnskabet? SV: Bestyrelsen vender tilbage med svar på dette senere, men umiddelbart vil det være smart at lade vand- og varme-regnskab følge hinanden. Varmeregnskabsåret starter 1. februar.

SP: Skal man selv sætte læhegn op, efter projektets afslutning? SV: Ja, men viceværten hjælper gerne, hvis han har tid.

Trio oplyste, at de vil være ekstra opmærksomme på de nævnte fejl og mangler.

Der blev også stillet spørgsmål til, hvor langt **altanudvalget** var nået med deres arbejde. Hertil svarede altanudvalget, at de indtil videre har stoppet deres arbejde, så der kan spares penge op i foreningen, som så kan anvendes på projektet. De foreløbige undersøgelser har vist, at projektet vil blive meget dyrt, særligt hvis der skal udskiftes vinduer samtidigt.

Der blev stillet spørgsmål til, hvordan man skal forholde sig til de altaner som trænger til renovering. Hertil svarede bestyrelsen, at altaner som er stærkt medtaget og måske kan være farlige vil blive repareret. Men bestyrelsen er klar over, at der på et tidspunkt skal tages stilling til et altan-projekt.

Trio oplyste, at det vil være næste lige så dyrt at renovere altanerne som at udskifte dem. Den foreløbige dialog med Kommunen, som skal godkende projektet, har vist at der nok vil kunne opnås byggetilladelse til både længere og bredere altaner, men at det arkitektoniske udtryk, som er meget tidstypisk og typisk for Sydhavnen skal bevares. Det betyder at materialer mm. vil blive i stil med de nuværende altaner.

Flere af de tilstedeværende medlemmer opfordrede altanudvalget til at arbejde videre med projektet, så der kan tages stilling til projektet på en snarlig generalforsamling.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.135.919 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 777.919 kr. Foreningen havde ved årsregnskabet



A ndels b oligforeningen T eglholmsgården

afslutning 8.175.082 kr. stående i banken, som primært skal anvendes på det igangværende byggeprojekt (4.800.000 kr.) og en igangværende handel (1.435.621 kr.).

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **33,64 kr.** (uændret i forhold til sidste år).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017/2018, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2017. Stigningen i boligafgiftsindtægten skyldes, at to udlejede lejlighed er omdannet til andel. Det forventede overskud efter betaling af afdrag på realkreditlån (800.000 kr.) forventes at blive 833.379 kr.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 – Ændring af husorden vedr. cykler og knallerter

Bestyrelsen foreslog, at foreningens husorden ændres således, at knallerter ikke længere må parkeres i kælderen eller eget kælderrum pga. brandfare.

Nuværende formulering:

Cykler og/eller knallerter skal altid parkeres i cykelstativerne, i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum. De må ikke henstilles i trappeopgange eller kælderskakter. Står de nogen af ovennævnte steder, vil de bliver fjernet af viceværten uden varsel.

Cykler og knallerter må ikke låses til nedløbsrør.

Foreslås ændret til:

Cykler skal altid parkeres i cykelstativerne, i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum. De må ikke henstilles i trappeopgange eller kælderskakter. Står de nogen af ovennævnte steder, vil de bliver fjernet af viceværten uden varsel.

Knallerter skal altid parkeres ved cykelstativerne. Knallerter **må ikke** parkeres i cykelrummene i kælderen eller i eget kælderrum pga. brandfare. Henstår knallerter nogen af ovennævnte steder, vil de bliver fjernet af viceværten uden varsel.

Cykler og knallerter må ikke låses til nedløbsrør.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – vedr. udsugning fra Stubben

Heidi Tas foreslog, at 'Stubben' gives tilladelse til at opsætte udsugning til varmt mad.

Forslaget gav anledning til en del diskussion, da forslaget ikke indeholdte nogen teknisk beskrivelse af udsugningen eller tegninger.



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

Forslagsstilleren oplyste, at udsugningens motor vil blive placeret inde i lejermålet, så støj fra motoren ikke vil genere beboerne. På samme måde blev det oplyst, at udsugningsrøret (Ø: 30 cm) vil blive placeret, så det generer mindst muligt og vil blive ført op over taget, så røg og lugt ikke kommer til at genere ejendommens beboere. Der vil ikke blive lavet pizza eller friturestegt mad i køkkenet, der vil kun blive lavet salat, sandwich, kolde retter mm. Udsugningen vil leve op til alle Kommunens krav.

Bestyrelsen oplyste, at der findes tegninger over ejendommen, så der kan udarbejdes en tegning som viser udsugningens placering, så projektet med tekniske beskrivelser kan indsendes til behandling i Kommunen og hos bestyrelsen.

Forslaget blev på betingelse af ovennævnte oplysninger (forudsætninger) **vedtaget**.

Forslag 3 – vedr. vederlag til bestyrelsen

Frank Thrane foreslog, at bestyrelsen får udbetalt et skattefrit vederlag til dækning af omkostninger til telefon mm. Hvis et bestyrelsesmedlem på grund af manglende engagement i bestyrelsesarbejdet, har et fravær på over 20 % i bestyrelsesarbejdet, udbetales vederlaget ikke.

Dirigenten oplyste, at der allerede udbetales vederlag til bestyrelsen, så det nye i forslaget handler om, at vederlaget ikke udbetales til bestyrelsesmedlemmer med et fravær på over 20 %.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 4 – vedr. ventelister på hjemmesiden

Tim Stangerup foreslog, at ventelister til lejligheder skal fremgå af foreningens hjemmeside, så alle kan følge med i, om man nærmer sig en bolig.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 5 – vedr. betaling for at stå på ventelisten

Tim Stangerup foreslog, at det skal koste 100 kr. om året, at stå på ventelisten. Betaler man ikke, bliver man slettet.

Dirigenten oplyste, at det ville koste 200 kr. om året at stå på foreningens venteliste, hvis beløbet skal opkræves på samme måde som foreningen opkræver boligafgift.

Det blev besluttet at tage forslaget til afstemning separat for hver af foreningens to ventelister således:

Det skal koste 200 kr. om året, at stå på foreningens **eksterne venteliste**. Betaler man ikke, bliver man slettet.

Forslaget blev **vedtaget**.

Det skal koste 200 kr. om året, at stå på foreningens **Interne venteliste**. Betaler man ikke, bliver man slettet.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 6 – vedr. forslag til generalforsamlinger via hjemmesiden

Tim Stangerup foreslog, at det skal være muligt, at stille forslag til generalforsamlinger i foreningen på foreningens hjemmeside.

Dirigenten oplyste, at det allerede i dag er muligt, at stille forslag til generalforsamlinger via hjemmesiden. Dette gøres ved at gå ind på hjemmesidens fane 'Bestyrelsen' og udfylde kontaktformularen på denne side. I emnefeltet skriver man 'Forslag til generalforsamling' eller tilsvarende.

Forslagsstilleren trak forslaget.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Forslag 7 – vedr. forslag om mistillid til Trio Arkitekter

Frank Thrane havde forud for generalforsamlingen stillet forslag om, at der på denne generalforsamling skulle tages stilling til, om samarbejdet med foreningens byggetekniske rådgiver Trio Arkitekter skulle fortsætte efter det igangværende projekt.

Som beskrevet under dagsordenens punkt 2, var der utilfredshed med Trio Arkitekters måde at styre projektet og valg af løsninger.

Ved skriftlig afstemning blev forslag om at stoppe samarbejdet med Trio Arkitekter efter det igangværende renoverings projekt **ikke vedtaget**.

Af samme forslag fremgik det, at der ikke var tilfredshed med nogle bestyrelsesmedlemmers arbejdsindsats. Dette emne blev behandlet under dagsordenens punkt 6 Valg til bestyrelsen.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var Allan Iken og Lars Thorsager Jensen på valg. Mads Grenaa Larsen har valgt at udtræde af bestyrelsen – der skulle således vælges et bestyrelsesmedlem for 1 år. Allan Iken, Lars Thorsager Jensen, Lea Ottosen, Tim Stangerup og Kjeld Holm stillede op til valg til de ledige bestyrelsesposter. Ved skriftlig afstemning blev **Allan Iken** og **Lars Thorsager Jensen** valgt for to år og **Kjeld Holm** blev valgt for et år. Som suppleanter blev **Lea Ottosen** og **Tim Stangerup** valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Pia Lis Bendtsen	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Allan Iken	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Kjeld Holm	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Susan Dyberg	på valg 2018
Bestyrelsesmedlem	Lars Thorsager Jensen	på valg 2019
Suppleanter	Lea Ottosen	på valg 2018
Suppleanter	Tim Stangerup	på valg 2018

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

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

Det blev nævnt, at cykelhandleren i naboejendommen opfordrer kunder til at afprøve nye cykler på fortovet foran foreningens ejendom, hvilket gør det livsfarligt at gå ud af hoveddørene i ejendommen. Generelt er det problematisk, at der cykles på fortovet. Endvidere spiller cykelhandleren ofte meget høj musik og holder meget længe åbent. Bestyrelsen vil bede SJELDANI skrive et brev til naboejendommens ejer og bede dem, sikre at disse forhold ophører.

Der var stor ros og applaus til bestyrelsen, som tak for deres arbejde.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Der blev stillet forslag om, at der oprettes en facebook-side for foreningens medlemmer. Bestyrelsen havde ingen indvendinger mod, at der oprettes sådan en side og flere medlemmer meldte sig til en arbejdsgruppe, som skal lave en sådan facebook-side. Bestyrelsen vil være repræsenteret i denne gruppe. Det skal sikres, at tonen i debatten på siden er pæn og at der også tages hensyn til de medlemmer, som ikke benytter facebook.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 21:10.

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

<http://teglholmgaardensjeldani.dk>

(Referatet underskrives digitalt formanden og dirigenten)
Carsten Volden, dirigent - Pia Lis Bendtsen, 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.”

Pia Lis Bendtsen

Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.117.186

2017-11-02 15:00:39Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden


Underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2017-11-03 09:16:16Z

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>