

Referat fra ordinær generalforsamling den 12. oktober 2016

Onsdag den 12. oktober 2016, kl. 18:30, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 26 medlemmer, 1 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 27 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød på bestyrelsens vegne velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

Carsten Volden blev valgt som dirigent, og Sonny Schneider som referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

Ad 2 - Beretning

Bestyrelsen aflagde følgende beretning, som forud for generalforsamlingen havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside:

Så er der gået endnu et år.

Udsagningsanlæg

Vi undersøgte med rensning af vores udsagningsanlæg og havde to firmaer til at gå det igennem. Men desværre er det ikke bare lige at komme i gang med, da vi konstateret at mange lejligheder har lukket deres udsugning, med alt fra papir skum gipslofter gamle klude, så jeg syntes at det skal tages op igen, men det kræver at flere skal have lavet nye huller i deres lofter og flere har sat deres emhætte på. Ejendommens anlæg er også forkert, så det tilbud vi har fået, vil der komme ekstra udgifter på, som skal finansernes. Aftrækskanaler skal fungerer i alle lejligheder og ulovlige installationer skal udbedres egen regning.



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Gården

Vi måtte fælde vores store kastanje, da den ikke havde det godt. Vores højbede blev fjernet på grund da de ikke kunne mere og i stedet, har vi sat rækværk rundt haven og nye opsat tønder til blomster, bænke, boder, vippe og basket-net til børnene, men nette blev hurtigt ødelagt, ikke af børn, men voksne mennesker ret kedeligt. Vi syntes, at vi har en dejlig gård /grillplads, men desværre har vi problemer med store fester og folk glemmer at de larmer meget og glemmer at rydde op efter sig. Der er også masse larm ved gårdtoilette, som generer folk, som bor der. Cigaret skodder og kapsler smides på græsplænen, trist da vi har en masse børn der bruger plænen. Så vi opfordre til at man viser hensyn da vi alle skal nyde at komme der.

Altaner

Altaner, som der skulle undersøges af et altanudvalg, gik ikke som forventet, der var møde en gang.

Trapper

Trapper er vi nået hele vejen rundt med nyt linoleum og det har pyntet, men desværre har folk fyldt op med skostativer og meget andet. Det er ulovligt ifølge brandmyndigheder, så vær venlig at overholde det.

Vandskade

Der var vandskade Händelsvej 15, som gik ud over 3 lejligheder meget kedeligt.

Stubmøllevej 6 vandskade, da beboer selv ville afmontere vandhane i køkken og fik knækket røret hos naboen. Det er desværre en skade, som er gået ud over fem lejligheder, hvor der er så store skader, at 3 køkkener hvor det hele skal rives ned vand i vores vaskekælder og kældergang og det er meget trist alt det der skal laves i lejlighederne.

Så tænk jer om, inden man begynder at lege håndværker.

Cykelkældermen

Vi gennemgik cykelkældermen. Det har ikke hjulpet på Rubinsteinsvej, der er det helt galt med plads, så vi henstiller, vi om at de cykler, der ikke bliver brugt, sættes til storskrald, der er plads på Händelsvej og Stubmøllevej, man kan bruge på gaden er det også problem der ikke bliver brugt.

Storskrald

Storskrald er et stort problem. Beboer smider køkkenaffald, aviser og meget andet, så de bliver ikke tømt. Det er vores viceværts arbejde at rydde op i dem dagligt, så vær venlig at sortere rigtig.

Ny udluftningskanal

Henvendelse fra børnehaven vedrørende opsætning af udluftningskanal. Bestyrelsen er bekymret for udseende og eventuel støj.

Udlejet lejlighed

Vi vil gerne bevare en lejet lejlighed, til det formål udlejes Händelsvej 9 st tv nu. Som ny lejer vil bestyrelsen forsøge at tilgodese ældre beboer som gerne vil have en lejlighed i stueetagen samt andre beboer i ejendommen.

Telefontider

Telefontider og formandens mailadresse findes på foreningens hjemmeside, hvor telefontider vil fremgå.

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



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Der var følgende kommentarer til beretningen :

Forsamlingen bidrog med viden om at Stubben tidligere har fået afslag på ansøgning om udluftsanlæg. Børnehaven har tidligere ytret ønske om at få udsugning opsat. Bestyrelsen har drøftet det med en teknisk medarbejder ved Københavns Kommune, der vil anbefale at man skulle se på en alternativ løsning. Viceværten redegjorde for udluftsfaciliteten der findes på loftet. Såfremt andelshaverne oplever at deres udluftning ikke virker, kan viceværten kontaktes herom.

Altanudvalget har mødtes tidligere og drøftes under altanforslaget.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2015/2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var på 621.889 kr. Det blev bemærket, at der er anvendt 460.000 kr. på renovering af trappeopgange.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **33,64 kr.** hvilket svarer til samme andelsværdi, som vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling i 2015.

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2016/2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2016.

Spørgsmål til note 5. vedr. kloakservice. Er der rensed kloak og højt vandslukkere i indeværende regnskabsår. Viceværten fortæller at der er blevet rensed i oktober.

Fremadrettet blev der henstillet til at bestilles rens til sommerperioden, da det har større effekt.

Spørgsmål til andelsfastsættelsen gik i retning af om foreningen har overvejet valuarvurdering. Bestyrelsen kan fortælle at de tidligere har indhentet en vurdering, der lå meget tæt på den offentlige vurdering.

Derfor har foreningen valgt at følge den offentlige vurdering.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:



Forslag 1 - Vedtægtsændring vedr. udlejet lejlighed

Bestyrelsen foreslår, at foreningens vedtægter ændres således, at foreningen altid skal have mindst én udlejet lejlighed. Årsagen til dette forslag er, at foreningen kan blive skattepligtig af alle indtægter ved salg af udlejede lejligheder siden foreningens stiftelse, når den sidste udlejningslejlighed sælges.

Bestyrelsen foreslår følgende tilføjelse til foreningens vedtægter:

§ 3 stk. 5 Der skal altid være mindst én udlejet lejlighed i foreningen. Bestyrelsen forestår salget af alle udlejede lejligheder.

Dette forslag blev foreløbigt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. oktober 2015, men desværre var der ikke fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer, til at der kunne træffes endelig afgørelse om forslaget. Forslaget skal derfor endeligt behandles på denne generalforsamling.

Forslaget blev **endeligt enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 – etablering af toiletter i gården

Bestyrelsen foreslår, at der etableres toiletter i gården i garagen. Budget maksimalt 60.000 kr. som tages fra foreningens opsparede midler.

Der blev stillet ændringsforslag til budgettet. Ved afstemning blev det besluttet, at fastsætte budgettet til maksimalt 100.000 kr.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 3 – bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at omlægge foreningens realkreditlån, såfremt det måtte være til fordel for foreningen, herunder ændre afdragsprofil, lånetype, hovedstol og løbetid. Denne bemyndigelse gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – udbedring af gamle udluftningskanaler

Bestyrelsen ønsker bemyndigelse til at udbedre de eksisterende udluftningskanaler, som der i dag er to stk. i alle køkkener. Kanalerne anvendes ikke længere. Kanalerne skaber kuldebro og forøger dermed foreningens omkostning til varme unødvendigt. Bestyrelsen foreslår derfor, at alle hullerne lukkes med en sten, som passer i farven til de gule/flammede mursten på facaden. Udluftningskanalen isoleres, inden stenen sættes i. Budget 250.000 kr., som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparing.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - Altaner

Altanudvalget stiller forslag om udskiftning af foreningens altaner, da de trænger til renovering. I stedet for at renovere altanerne, foreslår altanudvalget, at altanerne udskiftes.

Der er mulighed for, at andelshavere som bor i stueetagen i stedet for altan kan få etableret en direkte nedgang fra deres lejlighed til gården eller en fransk altan.

Forslaget finansieres enten ved at andelsboligforeningen optager et 30 årigt fast forrentet realkreditlån med afdrag. De andelshavere som får altan skal betale den beregnede månedlige ydelse i hele lånets 30 årige løbetid, uanset om andelsboligforeningen på et tidspunkt måtte vælge at omlægge dette lån. Alternativt foreslås det, at de andelshavere, som får altan selv skal betale beløbet kontant.



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Forud for generalforsamlingen var der blevet offentliggjort en beregning, som viser omkostningerne til udskiftning af altanerne for hver enkelt andelshaver.

Den efterfølgende vedligeholdelse betales – som i dag – over foreningens drift.

Projektet blev diskuteret og det blev besluttet, at udsætte beslutning om udskiftning af altaner til en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Altanudvalget består af Majbritt T. Andersen, Pia N Nielsen, Eva Therese Ebert samt Tim Stangerup.

Forslag 6 – om udlejet lejlighed / viceværtbolig

Frank Thrane stillede forslag om, at foreningens udlejede lejlighed (forslag 1) skal kunne tilbydes som viceværtbolig.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 7 – om udlejet lejlighed / ungdomsbolig

Frank Thrane stillede forslag om, at ejendommens udlejede bolig skal kunne tilbydes som ungdomsbolig for ejendommens unge under uddannelse. Dokumentation for at man stadig er i et uddannelsesforløb skal gives til bestyrelsen. Udlejningen sker et år ad gangen og kan forlænges, hvis uddannelsen varer flere år. Lejligheden kan kun bebos, mens man er under uddannelse.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – om udlejet lejlighed / anden udlejning

Frank Thrane stillede forslag om, at ejendommens udlejede bolig skal kunne lejes ud til anden side, for en tidsbegrænset periode.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.

Forslag 9 – vedrørende Stubben

Frank Thrane stiller følgende forslag: Reglerne mellem Teglmholmsgården og Stubben Café og Bar skal tages op til revision. Der har i løbet af året været udendørs musik bl.a. efter kl. 22:00. Dette er ikke tilladt. Har Stubben Café og Bar søgt om tilladelse til udendørs musik? Der skal altid gives tilladelse fra bestyrelsen. Er der det i de enkelte tilfælde?

Der har også i perioder været høj musik fra Stubben Café og Bars musikanlæg for åbne døre. Da jeg var formand, havde jeg en dialog med bevillingsnævnet omkring dette problem. Hvis dette fortsat er et problem, kan der blive stillet krav om sluser ind til Stubben Café og Bar fra bevillingsnævnets side.

Støjniveauet fra udendørsserveringen er ulideligt høj, for de omkringliggende beboere, så man i sommerperioden, især om aftenen, ikke kan sidde på sin altan eller have åbne vinduer.

Jeg mener, at der efterhånden er givet rigtigt mange henstillinger til Stubben Café og Bar, disse sidder de desværre overhørig, til stor gene for de omkringliggende beboere.

Vi skal sammen kunne være på Teglmholmsgården og de omkringliggende ejendomme. Jeg syntes, at Stubben Café og Bar giver liv, hygge og miljø til området, men ikke når det foregår som beskrevet ovenfor.

Skulle det mod forventning fortsætte, bør bestyrelsen tage kontakt til bevillingsnævnet.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 10 – ændring af husordenen



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Bodil Nielsen stillede forslag om ændring af foreningens husordens § 8.

Nuværende formulering:

§ 8 Arrangementer skal være afsluttet ikke senere end kl. 24:00.

Foreslås ændret til:

§ 8 Sammenkomster og arrangementer skal være afsluttet ikke senere end kl. 24:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal sammenkomster og arrangementer være afsluttet kl. 22:00.

Begrundelse: Der har været tilfælde af små sammenkomster, hvor der på hverdage bl.a. er blevet snakket højt, grillet og vasket op til ud på natten.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling skulle der vælges formand. Forud for generalforsamlingen havde Formand Pia Lis Bendtsen og bestyrelsesmedlemmerne Mads Grenaa Larsen og Susan Dyberg meddelt, at de modtog genvalg. Alle blev genvalgt.

Lars Thorsager Jensen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Som suppleanter blev Lea Ottosen og Tim Stangerup valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Pia Lis Bendtsen	på valg 2018
	Allan Iken	på valg 2017
	Jari Lucas Møller	på valg 2017
	Mads Grenaa Larsen	på valg 2018
	Susan Dyberg	på valg 2018
	Lars Thorsager Jensen	på valg 2018
Suppleanter	Lea Ottosen	på valg 2017
Suppleanter	Tim Stangerup	på valg 2017

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:

Forsamlingen foreslog at forslag til kommende generalforsamlinger, de opsættes i vaskekælderen til andelshavernes orientering.

Det blev desuden drøftet at når man ønsker at sælge sin andelslejlighed i foreningen så kontaktes bestyrelsen der har den interne venteliste som de passer.

Såfremt der ikke er andelshavere der ønsker at købe det tilbudte, så kan man gå ud og finde egen køber eller lade lejligheden gå til mægler.



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Grantræ i gården var der en holdning til eventuelt kunne flyttes, så det kunne placeres i midten af gården og fungere som juletræ. Holdningen til at flytte træet eller ej blev drøftet, men ingen beslutning om at det skal flyttes.

Forsamlingen forespurgte til om man fremadrettet kunne sætte lidt forplejning på bordene til fremadrettede generalforsamlinger.

Det blev desuden drøftet at der bør herske en større respekt om brug af vaskekælderens faciliteter, herunder vask og tørretumbler.

Storskrald; - herunder henstillede formanden til at alle anvender de markerede containere til affald, og sortere korrekt, så alt affald bliver smidt ud de korrekte steder. Alle bør være opmærksomme på og have fokus på korrekt sortering.

Det blev nævnt at det var ubehageligt at der blev røget hash og vandpibe på fællesarealerne. Der henstilles til at dette må stoppe. Generelt hensyntagen omkring rygning på fællesarealerne er ønskeligt.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:40.

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

<http://teglholmsgaarden.sjeldani.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.

Carsten Østergaard Volden

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

2016-11-10 15:38:24Z

NEM ID 

Pia Lis Bendtsen

Underskriver

På vegne af: A/B Teglgårdsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.117.209

2016-11-16 20:34:56Z

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>