

Referat fra ordinær generalforsamling den 24. oktober 2019

Torsdag den 24. oktober 2019, 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 34 medlemmer, 3 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 37 stemmer.

Foreningens administrator Carsten Volden bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent

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:

Det har i år været et år uden de store byggesager. Der har været nogle mindre sager ellers har der været de sædvanlige løbende vedligeholdelsesopgaver.

Salg af andelsboliger

Der er det seneste år solgt 4 andelsboliger til ventelisten og derudover har der været et internt bytte i foreningen.

Vedligeholdelsesplan

Vi fik før sommerferien udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Udskiftning af vinduer til henholdsvis gade- og gårdsiden vil være de største udgifter, som foreningen vil have i løbet af de næste 10 år.

Fællesrummet

Fællesrummet har tjent mange gode arrangementer gennem årene, men har nu brug for en istand-sættelse. Vi vil derfor igangsætte arbejde på væggene og loftet det kommende år.



Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

Skadedyr

Vi har igen i år kæmpet med skadedyr på ejendommen – nærmere præciseret møl. Alle, der oplever problemer, må gerne give oplysning til bestyrelsen, således vi kan sørge for behandling af vores fælles områder.

Politianmeldelse

Foreningen blev tidligere på året politianmeldt af en andelshaver for opsætningen af lys i gården. Vi blev oplyst, at bødeforlægget vil blive på min. kr. 15.000. Baggrunden for anmeldelsen var, at arbejdet ikke var udført af en autoriseret elektriker. Vi har efterfølgende fået en autoriseret elektriker til at gennemgå alle installationer, og alle installationer var korrekt udført.

Vi vil til fremtiden være mere opmærksom på, hvad vi som forening selv må udføre af arbejde og hvad der kræver autoriseret arbejdskraft. Derudover vil vi på det kraftigste henstille, at andelshavere tager fat på bestyrelsen frem for at anmelde os i sådanne sager. En anmeldelse gavner ingen. Den koster kun alle andelshavere penge.

Ulovlig udlejning af sin andelsbolig

Vi har igen i år måtte konstatere, at nogle andelshavere udlejer deres andelsbolig ulovligt (herunder gennem Airbnb). De respektive andelshavere har modtaget brev om konsekvenserne ved at forsætte udlejningen. Bestyrelsen må også her henstille, at det ikke er tilladt kortidsudleje sin andelsbolig, som for eksempel gennem Airbnb, eller anden form for udlejning, som strider mod foreningens vedtægt.

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.

Arbejdsdag

Der blev igen i år afholdt en arbejdsdag, som blev en hyggelig dag i gården. Der vil til kommende år igen blive afholdt en arbejdsdag. Vi ser gerne så mange som muligt deltager. Det er en hyggelig dag for at møde sine naboer.

Fælles gård

Vi har en dejlig gård med mange gode faciliteter, som flittigt bliver brugt henover sommeren. Men vi må bede alle brugere af gårdens faciliteter til at gøre rent efter sig, således de næste også kan nyde gården. Rengøring skal være af alt fra opvask, grill, borde og affald. Det skal selvfølgelig nævnes, at de fleste er gode til dette. Hvis man afholder et større arrangement, må man gerne tage eget toiletpapir med til gårdtoiletet, da bestyrelsen ikke kan eller skal komme rendende med nyt toiletpapir, fordi man er løbet tør. Der bliver selvfølgelig købt ind løbende.

Nyhedsbrev

Vi har fortsat til sinde at udsende nyhedsbreve kvartalsvis for at holde alle opdateret om vores fælles ejendom. Der vil ikke blive udsendt et nyhedsbrev for dette kvartal, da de fleste informationer allerede er givet i denne beretning.

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.



A ndels boligforeningen T eglholmsgården

Bestyrelsen oplyste, at der i 2019 er udarbejdet en ny vedligeholdelsesplan. Når den foreligger i sin endelige form, vil den blive lagt op på foreningens hjemmeside.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2018-2019, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.559.651 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 889.489 kr.

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 ...	Offentlig vurdering
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	128.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	15.635 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	21.807.543 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.664 kr. pr. m2

Boligafgiftik

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	11.569 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.856 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	14.425 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	79 %
----	--	------

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.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **34,52 kr.** (sidste år: 33,64).

Flere andelshavere stillede spørgsmål til muligheden for at anvende valuarvurdering i stedet for den offentlige ejendomsvurdering til beregning af foreningens andelsværdi. Hvis der skal udarbejdes en valuarvurdering, skal dette behandles som forslag på en kommende generalforsamling.

Årsrapporten blev **vedtaget**.



Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2019-2020, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.

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 - Vedtægtsændring vedrørende overdragelse

En andelshaver stillede forslag om, at vedtægternes § 12-2, litra A udvides

Nuværende § 12-02, litra A

12-2, A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje, eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen

Foreslås ændret til

12-2, A Den, der indstilles af andelshaveren, såfremt overdragelsen sker i forbindelse med bytning af bolig, eller til en person, der er beslægtet med andelshaveren i lige op- eller nedstigende linje, **eller til søskende** eller til en person, der har haft fælles husstand med andelshaveren i mindst 2 år før overdragelsen

Motivation: Reglen om op- eller nedgående linjer er et levn fra fortidens regler, og alle moderne andelsforeninger bliver oprettet med forkøbsret for søskende på samme måde som forældre og børn. Det giver foreningen bedre mulighed for at få nye beboere ind som har en relation til foreningen.

Foreslaget blev foreløbigt vedtaget med mere end 2/3 deles flertal blandt de fremmødte andelshavere. Desværre var der ikke fremmødt tilstrækkeligt mange andelshavere på denne generalforsamling til, at der kunne træffes endelig beslutning om forslaget. Bestyrelsen vil derfor indkalde til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan tages til endelig behandling.

Forslaget blev **foreløbigt vedtaget**.

Forslag 3 – Tilladelse til at holde hund

To andelshavere stillede forslag om at holde hund:

3 a Tilladelse til at have hund. Hunden må ikke være til gene for andre beboere.



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

3 b Tilladelse til at have en mindre hund (max. 15 kg). Hunden må ikke være til gene for andre beboere.

Motivation: En hund/et kæledyr er en stor glæde for hele familien, uanset om man bor alene eller flere sammen. Vi kan se at det er blevet tilladt at have hund i foreningen "Kakkelkrogen". Så hvorfor ikke også tillade det i vores forening?

Forslaget blev ved skriftlig afstemning **ikke vedtaget**.

Forslag 4 – Forebyggelse af gener ved tobaksrøg

To andelshavere stillede forslag om, at der nedsættes en arbejdsgruppe, der skal undersøge forebyggelse af gener fra tobaksrøg i lejlighederne.

Motivation: Ejendommen er ikke isoleret efter moderne standard og derfor trænger tobaksrøg igennem fra den ene lejlighed til den anden. Vi foreslår at andelsforeningen nedsætter et arbejdsudvalg der, i samarbejde med bestyrelsen, skal undersøge hvad der kan gøres for at udbedre problemet.

Hvad har man f.eks. gjort i andre ejendomme?

Trygfonden og Kræftens Bekæmpelse har konstateret, at beboerne i hver tredje lejlighed bliver udsat for såkaldt naborøg. Dette kan skabe helbredsproblemer.

Én måde at afhjælpe røggenerne på er at tætte de revner og sprækker, hvor røgen kan sive fra én lejlighed til en anden. Det ville være en stor hjælp for de enkelte andelshavere, hvis der kunne laves undersøgelser af - og rådgivning i, hvordan der bedst tættes her i Teglmholmsgården.

En anden måde at afhjælpe røggenerne på kunne være på sigt at gøre andelsforeningen delvis og gradvis røgfri.

Vi håber at flere vil have lyst til at deltage i denne arbejdsgruppe, så vi kan finde løsninger der tilgodeser alle hensyn bedst muligt.

ABF, Medlemsblad for Andelshavere, med artikel om naborøg:

https://www.abf-rep.dk/media/415947/abfnyt_nr3-2019_enkelt_final.pdf

Forslaget blev **vedtaget**. Eventuelle konkrete forslag fra udvalget vil blive behandlet på en kommende generalforsamling. Du kan tilmelde dig arbejdsgruppen ved at skrive til følgende mailadresse:

bodini@runbox.com

Forslag 5 – hurtigere internet

Bestyrelsen stiller forslag om etablering af hurtigere internet. Der er ingen udgifter forbundet med det fremsatte forslag.

Dette forslag blev erstattet af forslag 6.

Forslag 6 – internetudbyder og infrastruktur

Bestyrelsen stiller forslag om at arbejde videre med en af nedenstående løsninger.

a - Nuværende internetudbyder og infrastruktur, nye hastigheder og priser. Foreningen laver aftale med internetudbyder

b - Ny internetudbyder på nuværende infrastruktur, nye hastigheder og priser. Foreningen laver aftale med internetudbyder

c - Ny Internetudbyder og ny infrastruktur, nye hastigheder og priser. Beboere har "frit valg" mellem internetudbydere. Internet vil fortsætte hos DKTV indtil ny infrastruktur er opsat.



Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården

d - Ny Internetudbyder og ny infrastruktur, nye hastigheder og priser. Beboere har "frit valg" mellem internetudbydere. Internet vil fortsætte hos Fiberby i bindingsperioden på 36 måneder og Infrastrukturen gøres klar til ny løsning.

Bestyrelsen oplyste udover ovennævnte oplysninger om internetudbydere og infrastruktur følgende omkring ovennævnte 4 muligheder:

Ad 6a: Adgang til internet vil være, som det er gældende i dag, hvor bestyrelsen kan lave aftale med anden internetudbyder. I dag anvendes Dansk Kabel TV.

Ad 6b: Adgang til internet vil være som i dag, med den ændring at der træffes aftale med Fiberby, hvor bindingen er på 46 måneder.

Ad 6c: Internettet leveres af Dansk KabelTV på den nuværende PDS-kabling.

Samtidig vil arbejdet omkring internet via TDC lysleder-fiber blive iværksat. Når TDC lysleder-fibernetværket er implementeret vil den enkelte andelshaver have mulighed for frit at vælge internetudbydere, så længe internetudbyderen har en samarbejdsaftale med TDC. For nuværende har 8 forskellige internetudbydere indgået denne aftale.

En lignende TDC lysleder-fiber installation er netop implementeret i Roskilde til i alt 11000 husstande.

Hvis en andelshaver ikke ønsker at benytte TDC lysleder-fibernetværket, da vil denne fortsat kunne benytte Dansk KabelTV via den eksisterende PDS-kabling. Serverrummene, som PDS-kablingen benytter, kan på sigt nedlægges såfremt at ingen andelshavere benytter Dansk KabelTV eller har fundet anden berigtigelse, eksempelvis til IP-dørtelefoni.

Ad 6d: Internettet leveres af Fiberby på den nuværende PDS-kabling. Samtidig vil arbejdet omkring internet via TDC lysleder-fiber blive iværksat. Når TDC lysleder-fibernetværket er implementeret vil den ikke kunne benyttes i bindingsperioden med Fiberby (36 måneder). Når bindingsperioden er ophævet med Fiberby, da vil det være muligt for en andelshaver frit at vælge internetudbyder på TDC lysleder-fiber så længe internetudbyderen har en samarbejdsaftale med TDC.

Hvis en andelshaver ikke ønsker at benytte TDC lysleder-fibernetværket, så vil Foreningen skulle lave en ny aftale med Fiberby, eller anden udbyder, omkring internet via den eksisterende PDS-kabling, herigennem aftale om nye priser, hastigheder og vilkår. Serverrummene, som PDS-kablingen benytter, kan på sigt nedlægges såfremt at ingen andelshavere benytter Fiberby eller har fundet anden berigtigelse, eksempelvis til IP-dørtelefoni.

Bestyrelsen anbefaler løsning 6c, da bindingsperioden kun er 6 måneder, giver højere hastigheder til reducerede priser, sammenlignet med i dag, og samtidig giver mulighed for 'frit valg' af internetudbyder når den nye infrastruktur er implementeret.

Efter implementeringen af lysleder-fiber kan en andelshaver frit skifte til anden internetudbyder, som leverer via TDC lysleder-fibernetværket eller vælge at fortsætte med at benytte Dansk KabelTV på den nuværende PDS-kabling, til de aftalte priser og hastigheder.

Ved afstemning blev forslag 6 c **vedtaget**.

Forslag 7 – vedr. bevægelsessensorer til lys i gården

En andelshaver stillede følgende forslag: For at spare penge og skåne miljøet foreslår jeg, at vi får bevægelsessensorer på lyset i gården, så lyset kun er tændt, når der nogle, som går ind foran bevægelsessensorerne. Det vil betyde at vi skal have en føler for hver kældernedgang, plus en føler per hver 12m ca. på gårdvæggene. Jeg har snakket med vores elektriker, som har givet et hurtigt overslag på, hvad de skal have for at lave det. Og han mener, det vil komme til at koste i omegnen af 40.000 kr. Vil man så også selv kunne bestemme, hvad tid lyset skal slå over på bevægelsessensorerne, for eksempel kl. 22.00, skal man så



Andelsboligforeningen Teglsølgård

investere i 10 stk. tænd og sluk ure, som vil koste ca. 1000 kr. Af 8 stk. = 8.000 kr. Det vil sige ca. 48.000 kr. plus opsætning af tænd sluk ure. Forslaget med en samlet maksimal budgetramme på 100.000 kr. inkl. moms finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 8 – vedr. lys i gården

En andelshaver stillede følgende forslag vedr. gårdbelysningens 19 lamper af mærket Rund Sevilla lampe. Belysningen i de 19 lamper reduceres fra de nuværende 14 watt Osram led pærer, som svarer til 100 watt, samlet årlig forbrug 3.000 kr. Til en 5 watt led pære, svarende til 40 watt, hvilket også er lampe leverandørens maksimum, til antal watt der bør monteres i denne type lampe, samlet årligt forbrug 745 kr.

Investeringen i 19 led pærer a 5,0 watt til 275 kr.

Første års besparelse 1.980 kr. – følgende år 2.250 kr.

Prisen er beregnet ud fra en gennemsnitlig elpris på 2,25 kr. Antal mørke timer gennemsnitligt årligt 13,5.

Nedennævnte omregning afhænger af pærefabrikat.

14 watt led pærer svare til 100 watt ifølge Osram.

5 watt led pærer svarer til 40 watt ifølge Osram.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 9 – vedr. husorden

En andelshaver stillede følgende forslag vedr. tillæg til husordenen. Ejendommens adgangsarealer, brandredningsarealer (brandveje), trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil må ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne, trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må heller ikke anvendes til henstilling af biler, cykler, barnevogne, sko, møbler, affaldsposer eller til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse.

Motivation: Nogle beboere har tendens til at benytte ejendommens trapper og adgangsarealer til opmagasinering, men dette er forbudt ifølge brandsikringsbekendtgørelsen. Såfremt der opstår brand i ejendommen, skal beboerne kunne komme ned ad den røgfylde trappe uden at falde over opmagasinerede ting eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Forslaget blev **vedtaget**.

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlem Allan Iken og Lars Thorsager Jensen på valg, begge blev genvalgt.

Som suppleanter blev **Dan Syderbø** og **Nick Greve Hansen** valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Pia Lis Bendtsen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Allan Iken	på valg 2019
Bestyrelsesmedlem	Lea Ottosen	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	René Lohmann	på valg 2020
Bestyrelsesmedlem	Lars Thorsager Jensen	på valg 2019
Suppleanter	Dan Syderbø	på valg 2019



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Suppleanter

Nick Greve Hansen

på valg 2019

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:

En andelshaver spurgte til hvorfor andelsværdien er så lav og hvordan man beregner andelsværdi i AB Teglgårdsgården.

Dirigenten oplyste, at i AB Teglgårdsgården anvendes den offentlige vurdering til fastsættelse af andelsværdien. Den offentlige vurdering er ikke ændret siden 2012 og if. seneste oplysninger vil den næste offentlige vurdering først foreligge i 2024. Det var måske en idé at få udarbejdet en ny valuarvurdering og stille dette som forslag på en kommende generalforsamling. Dette indvilligede bestyrelsen i at arbejde videre med.

En andelshaver havde problemer med bookingtavlen i vaskeriet.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:26.

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 Pia Lis Bendtsen (formand)



Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Pia Lis Bendtsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 81.161.xxx.xxx

2019-11-21 09:20:05Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2019-11-21 09:40:52Z

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>