

Den, 30. oktober 2012, kl. 19.00 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglmholmsgården i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderens, 2450 København SV. Med en dagsorden i h.t. vedtægterne, dog således at punkt 2 var tildelt arkitektfirmaet Peter Jahn og Partnere for gennemgang af tilstandsrapport m.v. og alle punkter på den almindelige dagsorden var flyttet.

Formand Pia Nielsen bød velkommen, en særlig velkomst fik Peter Jahn og Partnere, som var tilstede for at gennemgå den af dem udarbejdede vedligeholdelsesplan.

Tilstede var 22 medlemmer, 6 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 28 stemmer.

Ad. dagsordenens pkt. 1 – Valg af dirigent:

Formanden foreslog administrator Kirsten Sjeldan, som dirigent. Generalforsamlingen tilsluttede sig valget af Kirsten Sjeldan som dirigent. Kirsten Sjeldan takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

Ad. Dagsordens pkt. 2 – Gennemgang af tilstandsrapport & vedligeholdelsesplan

Arkitektfirmaet fremlagde en 10 års plan, idet de påpegede at rapporten ikke var helt færdig endnu, især f.s.v. angår de anførte udgifter.

Planen anbefaler vedligeholdelsesopgaver samt forslag til forbedringer af ejendommen. Vedligeholdelse er prioriteret i bogstaver fra A til C, hvor A har den højeste prioritet og C den laveste. Der blev lagt vægt på overfor medlemmerne, at fremlæggelsen af rapporten er en orientering om, hvordan og hvad man kan/skal overveje at vedligeholde eller få forbedret. Rapporten er endnu ikke helt færdig, men så snart den er klar vil den blive lagt ud på foreningens hjemmeside hos SJELDANI. (<http://teglholmsgaarden.sjeldani.dk/>).

Ad. dagsordenens pkt. 3 – Bestyrelsens beretning:

Bestyrelsens beretning har været tilgængelig for medlemmerne på hjemmesidesystemet hos SJELDANI.

Formanden tilføjede, at kontrakten med Com-X er blevet forlænget med 3 år.

Medlemmerne spurgte om nye andelshavere får alt at vide omkring vedtægter, husorden m.v. Bestyrelsen oplyste, at de har overvejet at lave en pjece til nye andelshavere. Et medlem henlede opmærksomheden på, at foreningen har købt hjemmeside hos SJELDANI og det vil være langt nemmere, at lægge alle sådanne oplysninger ind på hjemmesiden, i stedet for at trykke en pjece.

Der er installeret BEKEY på ejendommen, og et medlem ønskede oplyst, hvad BEKEY er. Formanden forklarede, at systemet går ud på, at der "plantes" en lille styreboks bag frontpladen på dørtelefonlægget. Dørenheden kobles til den elektroniske dørlås, som nu kan åbnes via mobiltelefoner, der får tildelt en elektronisk BEKEY nøgle. Bekey er et centralt styret IT system, hvor man via computer el. mobiltelefon administrerer og tildeler el. fratager elektroniske nøgler. "Fidusen" med systemet er, at i stedet for udlevere f.eks. nøgler til trappevasker el. håndværkere el. hjemmehjælper el. leverancer af grønt m.m., tildeles de en elektronisk nøgle i en fastlagt tidsperiode på f.eks. 15 minutter, hvor de så med brug af deres mobiltelefon kan lukke sig ind, og når de 15 minutter er gået ophører muligheden for adgang. Det betyder, at der ikke skal så mange nøgler i omløb og det er betryggende.

Bestyrelsen vil få fat i nogle pjecer omkring BEKEY om få dem uddelt på ejendommen.

Beretningen blev **taget til efterretning og godkendt.**

Ad. dagsordenens pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab & værdiansættelse til godkendelse:

Kirsten Sjeldan gennemgik det omdelte regnskab for foreningen.

Bestyrelsen indstillede i h.t. vedtægternes § 13, stk. 1 A, at andelskronen blev ansat uændret til **kr. 33,71** pr. indskudt andelskrone.

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt**.

Andelsværdien udgør kr. 33,71 pr. indskudt krone.

Ad. dagsordenens pkt. 5 – Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse:

Kirsten Sjøldan gennemgik det omdelte budget.

Der var ingen ændringer i boligafgiften.

Budgettet blev enstemmigt **godkendt**.

Ad. dagsordenens pkt. 6 – Forslag:

Forslag 1 – fra bestyrelsen – Etablering af E-gain.

Bestyrelsen bemyndiges til inden en beløbsramme af kr. 47.237,- at indgå aftale med Egain om benyttelse af "Egain Forecasting" system. Abonnementsudgiften udgør kr. 29.520,- om året. Denne udgift vil indgå i det daglige driftsbudget. Aftalen med Egain indgås for 3 år. Udgiften de første 3 år bliver i alt kr. 135.798,-.

Forslaget blev forkastet med 18 stemmer imod, 3 for og 6 hverken for el. imod.

Men bestyrelsen modtog en opfordring fra forsamlingen om at "gå hjem" og finde andre alternativer til besparelser, som f.eks. nye pumper el. andet.

Forslag 2 – fra Rubinsteinsvej 18, 2.tv. – undersøgelse af arbejder udført af VVS Haxholm

Generalforsamlingen giver bestyrelsen bemyndigelse til at få udarbejdet en uvildig undersøgelse af arbejde med faldstammerne på Rubinsteinsvej 18 udført af Haxholm. Efter nu i 1½ år at have forsøgt at udbedre fejlen, er problemet endnu ikke løst.

Bestyrelsen oplyste, at vvs firmaet allerede er skiftet ud med et nyt. Flere andelshavere oplyste, at de også på f.eks. Händelsvej 15 og Rubinsteinsvej 20, 12 & 6 også har problemer med udførte arbejder fra Haxholm.

Bestyrelsen blev opfordret til hurtigst muligt at finde ud af, hvor mange andelshavere der var berørt af det dårligt udførte arbejde for at kunne se problemets omfang. Bestyrelsen vil snarest sende breve ud til andelshaverne.

Forslaget blev sat til afstemning og 25 stemte for og 2 hverken for el. imod. Forslaget vedtaget.

Forslag 3 – benyttelse af fagmand til at vurdere skaderne (forslag 2)

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag 4 – fra Händelsvej 11, st.th. - etablering af et motionsrum i ejendommen

Mange var interesseret og forslaget blev godkendt således, at forslagsstiller indtil videre skal finde ud af om foreningen råder over en lokale, der kan bruges. Og forslagsstiller skal også finde ud af økonomien i forslaget. Hvor meget drejer det sig om i kroner og ører, og hvordan skal det finansieres, når disse forundersøgelser er på plads, skal der formuleres et nyt og mere præcist forslag, som kan fremsættes på en generalforsamling.

Forslag 5 – etablering af trappe ned fra stueetage til gården

Der var stor interesse for forslaget og som ændringsforslag blev det fremsat at også beboere i stuelejligheden skulle kunne etablere nedgang til gaden og lave haver, ligesom på foreningen overfor.

Kirsten Sjeldan oplyste, at såfremt der er stor interesse for forslaget, vil bestyrelsen i samarbejde med administrationen skulle udarbejde forslaget.

Medlemmerne var meget interesserede og det oprindelige forslag samt forslaget om trappenedgang fra gadesiden blev vedtaget med 27 stemmer for 1 stemme hverken for el. imod.

Bestyrelsen vil henvende sig hos administrator og få udarbejdet et forslag til næste generalforsamling.

Ad. dagsordenens pkt. 7 – Valg til bestyrelsen:

Genvælt blev: Pia Nielsen
Sybille Hulgreen
Nyvalgt blev: Jari Lucas Møller

Bestyrelsen består herefter af: **Pia Nielsen, formand** (på valg 2014)
Lisette Jakobsen (på valg 2013)
Anne Mikkelsen (på valg 2013)
Sybille Hulgreen (på valg 2014)
Jari Lucas Møller (på valg 2014)

Genvælt som suppleant blev: Robert Nedergaard
og nyvalgt som suppleant blev: Flemming Aabye

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

Ad. dagsordenens pkt. 7 & 8 – Valg af administrator og revisor:

Genvælt som administrator blev: SJELDANI Boligadministration
Genvælt som revisor blev: LUNI Revision


Ad. dagsordenens pkt. 9 – Eventuelt:

Følgende emner/kommentarer/bemærkninger blev nævnt:

Bestyrelsen blev bedt om at kontakte bestyrelsen for foreningen på hjørnet for at få ordnet hækken foran huset.


Med ordene tak for i aften hævdede dirigenten den 12. ordinære generalforsamling i A/B Teglholmshgården kl. 21.30 og foreningens formand takkede for god ro og orden.

Som dirigent:


Kirsten Sjeldan, administrator


Som bestyrelse:


Pia Nielsen, formand


Lisette Jakobsen


Anne Mikkelsen


Sybille Hulgreen


Jari Lucas Møller