

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

Bestyrelsen for A/B Teglhølmmsgården har herved fornøjelsen at indkalde til ordinær generalforsamling, som afholdes:

**Torsdag, den 21. oktober 2004 kl. 19.00**  
**i foreningens lokaler**  
**Rubinsteinsvej 12, kælderen**

med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskabet, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag (se vedhæftede bilag)
6. Valg til bestyrelsen:  
På valg er: Inger Nielsen (mdt. Genvalg)  
Lise Sunemeyer (mdt. Ikke genvalg)  
Margit Bendtsen (mdt. Ikke genvalg)  
2 suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være formanden i hænde senest 8 dage før generalforsamlingen.

Hver andel giver én stemme. Fuldmagt kan kun gives til ægtefælle eller en myndig nærstående, der bebor lejligheden sammen med andelshaveren, eller til en anden andelshaver. En andelshaver kan dog kun afgive én stemme i henhold til fuldmagt.

Vedlagt nærværende indkaldelse følger bestyrelsens beretning, regnskab, budget og forslag.

Der vil blive serveret kaffe, småkager og sodavand.

København, den 6. oktober 2004.

Bestyrelsen

.....

**F U L D M A G T**

Undertegnede (blokbogstaver) \_\_\_\_\_

boende \_\_\_\_\_ giver hermed

\_\_\_\_\_ fuldmagt til på mine vegne at afgive  
stemme på ordinær generalforsamling i A/B Teglhølmmsgården, der afholdes 21.10.2004.

Dato: \_\_\_\_\_ underskrift: \_\_\_\_\_

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

## **Bestyrelsens beretning for året 2003/2004:**

Nu er vi 5 år gamle. 5 år er gået siden vi stiftede vores forening og vi kan stadig brøste os af, at det går godt, vi får tingene lavet og vi har en sund og god økonomi.

### **Sammenlægninger og lejelejligheder:**

Det at sammenlægge lejligheder er populært. Vi har nu i alt 15 sammenlægninger i Teglholtsgården og 2 på vej.

I løbet af året er 4 leje lejligheder blevet til andelslejligheder. D.v.s. at der nu kun er 17 udlejede lejligheder tilbage i ejendommen.

### **Faldstammer – renovering:**

Vi har fået renoveret faldstammer på Stubmøllevej 6, Rubinsteinsvej 8, Rubinsteinsvej 16 og indenfor de sidste måneder (altså det nye regnskabår) har vi fået renoveret Händelsvej 7 og en halv Stubmøllevej 4. Som det dog fremgår af bestyrelsens forslag til generalforsamlingen i år bliver det nødvendigt at speede udskiftningen af faldstammerne lidt op.

Billardrummet er blevet renoveret. Loftet er blevet isoleret. Fremover vil prisen for at leje lokalerne være kr. 500,-.

### **Gård og gade:**

Med adgang fra grillpladsen er der blevet indrettet et rum til porcelæn og hynder.

Apropos grillpladsen og ophold i gården er det rimeligt, at beboere ved sammenkomster stopper kl. 24.00 af hensyn til ejendommens øvrige beboere, så nattefreden kan sænke sig.

Det er nu blevet tilladt at holde kat i ejendommen, men kattene må ikke luftes på ejendommens arealer.

Grønne planter til gård og gade og altaner må ikke slynge sig op af murværket.

Børnehaven har fået sat hæk op og det ser godt ud.

De gamle skralderum er til barnevogne og klapvogne. Der må ikke stilles andre ting i disse rum.

### **Storskrald og bygningsaffald:**

Når beboerne bygger om i deres lejligheder skal **de selv fjerne** bygningsaffald. Dette affald må ikke sættes i storskraldrummet.

Storskrald er gamle møbler, komfurer, køleskabe m.v. og ikke sorte sække fyldt med al landskens affald.

Har man småting der skal fjernes kan det lægges i skraldbøtterne.

Der må ikke sættes gamle ting og sager i kældergangene, for det første er et brandfarligt og forbudt og for det andet kommer ejendommen til at ligne en losseplads når gamle møbler m.v. står og flyder i kældergangene.

### **Cykler:**

Cykelkælderen er kun til "levende" cykler og ikke til "gamle lig".

Da cykelkælderen efterhånden flyder med gamle cykler vil bestyrelsen igangsætte projekt "**gamle cykler fjernes**". Så inden længe vil der blive opsat opslag i ejendommen, hvorefter beboerne indenfor en frist skal sætte navn på deres cykler. Cykler der ikke er sat navn vil efter fristens udløb blive fjernet.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

## Vaskemaskinerne:

Vaskemaskinerne er igen begyndt at fungere efter vi har fået udskiftet nogle print i dem.

Hvis en vaskemaskine er i uorden bedes beboerne melde dette på tlf.nr. 26 24 81 86 og ikke bare lade som ingenting.

## Hyggeklubben:

Hyggeklubben er åbnet. I år er det blevet besluttet at det skal koste kr. 20,- at være medlem og man skal være medlem af hyggeklubben for at kunne benytte lokalerne. Der er slid og rengøring og det koster penge, derfor er det et beskendent beløb for medlemskab.

Banko kører fortsat den første onsdag i måneden og der er et pænt fremmøde.

## Varmemesteren:

Som beboerne sikkert har bemærket har vores vicevært været syg meget længe. Bestyrelsen har nu besluttet at opsig hans stilling og han har modtaget en opsigelse til udgangen af 2004.

Da bestyrelsen har opsagt varmemesteren skal vi så selvfølgelig til at se os om efter en ny varmemester

I denne lange periode med sygdom har vi forsøgt at løse problemet med forskellige afløsere og det har desværre ikke altid fungeret så godt. Men nu har vi en afløser, som hedder Bent Hansen og han laver et pænt stykke arbejde og er glad for at være her og bestyrelsen er meget tilfredse med hans arbejdsindsats.

Bestyrelsen slutter dette årsberetning med igen at sige tak for endnu et godt foreningsår og med ønsket om, at vi alle sammen gør vores bedste til, at det fortsat er en god ejendom at leve i.

København SV, den 4. oktober 2004.  
A/B Teglholmmsgården  
Bestyrelsen

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

## BESTYRELSENS FORSLAG TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 21.10.2004

### Forslag 1:

Bestyrelsen bemyndiges til at optage lån stort kr. 1.800.000 til gennemførelse af indlæggelse af bredbånd m.v. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

### Motivation:

På en tidligere ekstraordinær generalforsamling blev det besluttet at indlægge bredbånd m.v. i ejendommen. Det blev også besluttet, at beboere skulle stige ca. kr. 125,- pr. lejlighed pr. måned. Det har nu vist sig, at det månedlige beløb bliver kr. 90,-. Årsagen til, at den månedlige stigning bliver mindre, er, at lånet optages over 30 år i stedet for 15 år.

På den ekstraordinære generalforsamling blev den nødvendige bemyndigelse til bestyrelsen til at optage lån m.v. ikke truffet, hvorfor forslaget fremsættes nu.

I øvrigt henvises til vedhæftede bilag med priser på telefon, internet og TV.

### Forslag 2:

Bestyrelsen bemyndiges til at igangsætte renoveringsarbejder på ejendommen, jfr. vedhæftede konsekvensberegning indenfor en beløbsramme af kr. 3.200.000. Til dækning af udgiften stiger boligafgiften med kr. 32,- pr. m<sup>2</sup> pr. år.

### Forslag 3:

Til gennemførelse af de i forslag 2 nævnte arbejder bemyndiges bestyrelsen til at optage lån stort kr. 3.200.000. Bestyrelsen bemyndiges ligeledes til at underskrive byggelånskontrakter, entreprenøraftaler, rådgiveraftaler, realkreditlån samt eventuelle påtegninger på ejerpantebreve.

Såfremt forslag 3 ikke vedtages, bortfalder forslag 2.

### Motivation:

I løbet af de sidste år har der været gennemført en del faldstammeudskiftninger, bestyrelsen må konstatere, at det er nødvendigt med flere udskiftninger af faldstammer end foreningen har kapital til. Herudover kan det konstateres, at trappenedgangene til gården samt fortove og vandledninger i alle kældergange også trænger til en gennemgribende renovering. Trappenedgangene til gården er ved at være direkte livsfarlige.

Ved at gennemføre denne renovering nu forventer bestyrelsen, at ejendommens vedligeholdelsesbudget kan nedskrives og at der formentligt ikke vil ske stigninger i boligafgiften over de næste 3 år. Forudsætningen herfor er selvfølgelig, at der ikke større ejendomsskatter eller andre offentlige udgifter, som nødvendiggør en stigning.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

## Konsekvensberegning for indlæggelse af bredbånd:

Byggesum:	kr.	1.800.000
Indlæggelse af bredbånd og tekniker	kr.	1.738.000
Finansiering & rådgivning	kr.	62.000
Samlet byggesum	<b>kr.</b>	<b>1.800.000</b>

## Konsekvensberegning for renoveringsarbejder:

Byggesum:	kr.	3.200.000
Fortov	kr.	195.000
Faldstammer	kr.	1.500.000
Kælderdøre/vinduer	kr.	210.000
Fornyelse og isolering af vandrør kælder	kr.	590.000
Kældertrapper	kr.	335.000
Kælder afløb	kr.	82.000
Tørreplads, gård- og legeplads	kr.	200.000
Finansiering og rådgivning	kr.	88.000
Samlet byggesum	<b>kr.</b>	<b>3.200.000</b>

## Finansiering:

Optagelse af nyt lån (bredbånd)	kr.	1.800.000
Optagelse af nyt lån (renoveringsarbejder)	kr.	3.200.000
I alt	<b>kr.</b>	<b>5.000.000</b>

Årlig ydelse på lån til bredbånd	kr.	118.000
Årlig ydelse på lån til renoveringsarbejder	kr.	210.000
Samlet årlig ydelse	<b>kr.</b>	<b>328.000</b>

## Andelshavernes betaling:

Pr. lejlighed kr. 90,- pr. måned til bredbånd	kr.	118.000
Pr. m2 pr. år kr. 32,- til renoveringsarbejder	kr.	210.000
I alt	<b>kr.</b>	<b>328.000</b>

## Stigning i boligafgift pr. måned:

Areal	Nuv. Boligafgift 522	bredbånd m.v. pr. lejlighed	forhøjelse pr. m2 32	ny boligafgift pr. 1.2.2005
42	1.827	90	112	2.029
46	2.001	90	123	2.214
51	2.219	90	136	2.445
52	2.262	90	139	2.491
53	2.306	90	141	2.537
60	2.610	90	160	2.860
67	2.915	90	179	3.183
82	3.567	90	219	3.876
89	3.872	90	237	4.199
94	4.089	90	251	4.430
97	4.220	90	259	4.568
104	4.524	90	277	4.891
134	5.829	90	357	6.276

13-10-2004

Til A/B Teglmholmsgårdens møde den 21 oktober 2004.

Punkter til dagsorden mm.

Rygeregler under møder.

Barnevogns rum i gadeplan. —

Opklarende spørgsmål til foreningens budget.

Overholdelse af foreningens regler.

Afskaffelse af nepotisme ved opskrivning på venteliste.

Med forventning om et behageligt møde

Med venlig hilsen

Lasse Borggren Jørgensen

Händelsvej 21 st th bolig nr 025-25135.

**Forslag til generalforsamlingen d. 21 Okt. 2004**

**Vedr: Det grønne gårdmiljø**

**Forslag 1.**

**Oprettelse af en arbejdsgruppe til vedligeholdelse af træer og buske i vores gård.**

For 5 år siden i Teglholtsgården, dengang da vi stadig var lejere, fandtes der en arbejdsgruppe som i fællesskab blev enige om hvordan de ønskede at passe og holde vores fælles grønne udsigt af træer og buske.

Denne gruppe bestod af interesserede beboere som udover at give deres mening tilkende også var villige til at bruge tid på havearbejde.

En sådan demokratisk arbejdende grøn arbejdsgruppe findes ikke i dagens Andelsforening Teglholtsgården.

Derfor foreslår vi at genopstarte en sådan arbejdsgruppe.

Arbejdsgruppen har følgende formål:

1. At finde gode ideer til træer og buske.
2. At træffe fælles demokratiske beslutninger om hvordan vores beplantning skal se ud.
3. At træffe fælles beslutninger om hvordan vi bedst bruger vores budget til grønt i gården.
4. At annoncere i beboerbladet når tiden er inde til havearbejde og beslutninger så at interesserede beboere kan deltage og få medindflydelse
5. At fordele havearbejdet.
6. Og at skabe hyggelige eftermiddage med havearbejde.

**Forslag 2.**

**Vedr. Beskæring af træer i gården.**

Efter de sidste 2 sæsoner at have bevidnet en temmelig kraftig beskæring af vores træer, f.eks vores før så flotte kastanjetræ sidste forår, vores troldpile og grantræer i år og sidste år, træerne ved grillpladsen (et af dem gik simpelthen ud som følge af for tæt beskæring), anmoder vi bestyrelsen om et midlertidigt stop af beskæring af træer i gården til et demokratisk beslutningsudvalg er i funktion.

Mvh. Sofie Nielsen og Akiko Nielsen

Forslag til afstemning ved generalforsamlingen d. 21. oktober 2004.10.12

Vi indstiller til, at §8 stk 2 i husordenen omskrives:

Fra: "Der må under ingen omstændigheder forefindes husdyr i gården."

Til: "Husdyr, tilladt under §9 stk 2, kan medbringes i gården af ejer under opsyn. Dyrets ejer er selvfølgelig fuldt ud ansvarlig for dyret og dets handlinger. Ejeren må sørge for, at dyret ikke er til gene for nogen."

Forslag fra Sofie og Akiko.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TEGLHOLMSGÅRDEN

## **Bilag til forslag 1 – internet m.v.:**

På sidste generalforsamling blev det vedtaget at kontakte en rådgivende ingeniør, for at undersøge mulighederne for at få etableret et bolignet i ejendommen. Netværksgruppen kontaktede rådgivende ingeniør-firma Carl Bro A/S og vi har siden samarbejdet med Carsten Werner Lund fra Carl Bro A/S om at finde frem til en løsning.

Det har været en lang proces. Vi har været igennem en licitation, men resultatet syntes vi ikke var tilfredsstillende. Til gengæld har tiden arbejdet for os, idet ComX nu ønsker at etablere et knudepunkt for forsyning af hele sydvestkvarteret i vores ejendom. Det vil spare os for bl.a. en dyr kabel-føring til Frederiksholm, som det jo oprindeligt var tanken at lave. Med en beskeden huslejestigning (som også vil finansiere opsætning af dørtelefoner) kan vi opnå følgende priser på TV, telefon og internet og vi mener ikke, det kan gøres meget bedre eller billigere:

## **Telefon:**

Kr. 35,- pr. måned pr. beboer i abonnement + ca. kr. 15,- som skal tillægges som serviceomkostninger, i alt ca. kr. 50,- pr. måned pr. beboer for telefon-abonnement.

## **Internetpriser:**

Standardbruger:	512/512Kbit	kr. 49,- pr. måned
Superbruger Bronze:	2/2Mbit	kr. 110,- pr. måned
Superbruger Sølv:	6/6Mbit	kr. 189,- pr. måned
Superbruger Guld:	10/10Mbit	kr. 299,- pr. måned

Her skal der også regnes med et tillæg til service på ca. kr. 15,- pr. måned pr. bruger.

## **TV:**

På tv-antennesiden kan der vælges mellem 5 forskellige pakker:

### **Pakke 1 indeholder følgende kanaler og koster pr. måned – kr. 39,-**

Infokanal, DR1, DR2, TV2, Kanal København, TV Danmark 2, SVT1, SVT2, TV4(SV), NRK1, NRK2, ARD. I alt 12 kanaler.

### **Pakke 2 indeholder pakke 1 + følgende kanaler og koster pr. måned – kr. 93,-**

DK4, Kanal 5, TV3, TV3+. I alt 16 kanaler.

### **Pakke 3 indeholder pakke 1 & 2 + følgende kanaler og koster pr. måned – kr. 119,-**

Viasat Sport, TV2 Zulu, Sky News, CNN, Cartoon Networks. I alt 21 kanaler.

### **Pakke 4 indeholder pakke 1 & 2 & 3 + følgende kanaler og koster pr. måned – kr. 150,-**

Fox Kids, MTV, BBC World, BBC Prime, EuroSport, VH1, Star, Discovery, Animal Planet. I alt 30 kanaler.

### **Pakke 5 indeholder pakke 1 & 2 & 3 & 4 + følgende kanaler og koster pr. måned – kr. 180,-**

Discovery Science, Discovery Civilisation, Discovery Travel & Adventure, Travel Channel, Eurosport News, Extreme Sport, TCM, National Geographic. I alt 38 kanaler.

Til hver af de ovenfor nævnte priser skal der tillægges ca. kr. 7 – 10,- pr. måned pr. beboer til service.

## **Service:**

Service er opbygget sådan, at det kun er de tjenester man anvender, som man betaler service for. Der laves derudover en aftale mellem ComX og EL-strøm som bevirker, at vi kun skal henvende os et sted, og at servicepriserne automatisk opkræves af ComX direkte fra den enkelte bruger. Det vil bl.a. sige, at vi ikke skal betale ekstra til vores administration for håndtering af serviceopkrævninger.