

Referat fra ordinær generalforsamling 22. oktober 2015

Torsdag den 22. oktober 2015, kl. 18.30 blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tegllholm_{sgården} i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen, 2450 København SV, med en dagsorden i h.t. vedtægterne.

Formand Pia Lis Bendtsen bød velkommen.

Tilstede var 24 medlemmer, 9 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 33 stemmer.

Ad. 1 - Valg af **dirigent**

Carsten Volden fra SJELDANI blev valgt som dirigent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og afholdt i henhold til vedtægterne.

Lars Thorsager fra SJELDANI blev valgt som referent.

Ad. 2 - **Bestyrelsens beretning**

Bestyrelsens beretning havde været tilgængelig for medlemmerne på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen.

Bestyrelsen beretning 2014-2015:

Bestyrelsen nedlagde sidste år kontoret og flyttede til beboerrummet. Bestyrelsen holdt åbent hus den første onsdag i måneden, men efter et halvt år hvor der kun kom én beboer på besøg, besluttede vi at det var tidsspild, i stedet kan man ringe til formanden Pia Lis Bendtsen fra mandag til fredag mellem 9.00 og 17.00 og ud over denne tid kun i NØDSITUATIONER. Vi håber, at beboerne vil overholde dette, da jeg er lidt ked af at folk ringer og skriver uden for ovenstående tider om ting der kan vente.

Kondirummet (det tidl. kontor) er taget i brug, der blev købt et løbebånd og en træningsmaskine som er betalt af overskud fra banko. Der er flere redskaber som beboer har doneret, så vi har mulighed for mange motionsformer dernede.

Vores aftale med Yousee er, efter lang tid og en masse spørgsmål, kommet i gang d.22 -9-2015. Vi håber beboerne bliver glade for dette, husk at vælge pakker.

Kældre væggene er blevet malet, vores tidl. vicevært Jens malede alle karme og døre og det har pyntet.



Varmemåler på radiatorerne er blevet sat op hos alle beboer, så vi ikke er afhængige at være hjemme når der skal læses af.

Den. 01-05-2015 måtte vores vicevært Jens stoppe på grund af helbredsmæssige årsager. Vores tidligere afløser Keld Holm er blevet ansat i stedet.

Bestyrelsen satte ikke opslag op til arbejdsdag, da arbejdsbyrden ikke var større end at bestyrelsen kunne magte. Næste sæson vil bestyrelsen igen sætte opslag op ved arbejdsweekend hvis dette syntes nødvendigt.

Sidste år havde vi stor succes med fastelavnsfest, så vi mente at det kunne være dejligt at holde julefest, vi satte opslag op, lavede billetter til børn og voksne, men det blev en stor skuffelse, kun 2 (TO) familier meldte sig, så arrangementet blev aflyst. Hvis der ønskes afholdelse af lignende arrangementer, forslår bestyrelsen at der oprettes et festudvalg.

Der er lavet en toiletaldstamme, på Stubmøllevej 6. Vi prøvede noget nyt, ved at forer dem, så man ikke skal bryde gulve og lofter op og have en masse reparationer efterfølgende.

Der er blevet lagt nyt linoleum på trapperne i 4 opgange grundt meget slidtage.

Der stilles forslag fra bestyrelsen om penge til at renovere flere trapper i opgangene.

Vi vedtog ved sidste generalforsamling, at der skulle valuar på og det har der været. Vores ejendom blev vurderet til at have en værdi, der omtrent lå på det samme som den offentlige ejendomsvurdering.

Der er sat låse på alle kælderdøre, samt at porten har fået indstillet (sat ned til 15 sek.) den tid hvor porten lukkes. Da vi har haft ikke inviteret gæster i storskrald og ét forsøg på indbrud ved en hoveddør i en stueejlighed.

Vi opfordrer til at beboerne holder dørene låst!

Der har i løbet af året været stort salg af lejligheder.

Overgangen til YouSee gav anledning til den del diskussion. Der er sendt breve ud til alle beboere fra YouSee, men desværre er alle brevene ikke kommet frem. Man er velkommen til at kontakte bestyrelsen, hvis man har spørgsmål til denne nye ordning.

Beretningen blev **taget til efterretning**.

Ad. 3 - Årsrapport og værdiansættelse

Dirigenten gennemgik regnskabet, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Regnskabet udviste et overskud på 476.714 kr. efter betaling af afdrag på foreningens realkreditlån med 701.744 kr.



Der blev stillet spørgsmål til, om foreningen har modtaget sygedagpenge fra det offentlige, nu hvor foreningens vicevært har været syg. Efter generalforsamlingen har administrator oplyst, at foreningen ikke har modtaget reffusion.

Bestyrelsen indstillede i h.t. vedtægternes § 13, stk. 1 A, at **andelskronen** blev ansat til **33,64 kr.** pr. indskudt andelskrone (uændret andelskrone i forhold til sidste år).

Regnskab og andelsværdi blev enstemmigt **godkendt**.

Ad. 4 - budget

Dirigenten gennemgik budgettet, som havde været offentliggjort over for foreningens medlemmer forud for generalforsamlingen på foreningens hjemmeside.

Dirigenten oplyste, at budgettet var udarbejdet under forudsætning af en uændret boligafgift. Dirigenten oplyste endvidere, at der på budgettet er afsat et beløb på 37.500 kr. til valuar. Det skyldes, at den valuarrapport, som foreningen har fået lavet, betales i dette regnskabsår.

Der blev stillet spørgsmål til omkostningen til valuar i dette regnskabsår. Dirigenten oplyste, at den foretagende valuarvurdering er blevet faktureret i dette regnskabsår, så derfor er omkostningen medtaget i dette budget. Der er ikke umiddelbart planer om at få lavet en valuarvurdering igen.

Herefter blev budgettet sat til afstemning og **enstemmigt godkendt**.

Ad. 6 - Forslag

Følgende forslag var indkommet til behandling på denne generalforsamling.

Forslag 1 - Boligafgiftsstigning

Der var stillet forslag om, at boligafgiften skulle stige med 5 kr. pr. m² pr. måned for at imødegå den almindelige prisstigning i samfundet og at denne boligafgiftsstigning skulle træde i kraft pr. 1. januar 2016.

Ud over den normale prisudvikling i samfundet, blev forslaget begrundet med, at foreningens står foran en række nødvendige vedligeholdelsesopgaver, så som renovering / udskiftning af altaner, renovering af facader og renovering af vinduer. Det vil være en god ide, at spare nogle penge sammen, så foreningen kan undgå at optage større realkreditlån end højest nødvendigt.

Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**.

Der var stillet ændringsforslag om, at boligafgiften skulle stige med 2,50 kr. pr. m² pr. måned for at imødegå den almindelige prisstigning i samfundet og at denne boligafgiftsstigning skulle træde i kraft pr. 1. januar 2016.

Ændringsforslag blev ved afstemning **vedtaget**.



Forslag 2 - Vedtægtsændring

Bestyrelsen foreslog, 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.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget blandt de fremmødte, men da der ikke var fremmødt tilstrækkeligt mange medlemmer, til at træffe endelig beslutning om gennemførelsen af dette forslag, skal forslaget til endelig behandling på en kommende ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages

Forslag 3 - Renovering trappeopgange

Bestyrelsen foreslog, at 8 trappeopgange skal renoveres. Budget: 250.000 kr., som finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Der blev stillet ændringsforslag om, at budgettet ændres til 300.000 kr. og at så mange trappeopgange som muligt, skal have skiftet linoleum inden for dette budget. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Ændringsforslaget blev ved afstemning **vedtaget**.

Forslag 4 - Vaskemaskine

Anne Mikkelsen foreslog, at udskifte en af de små vaskemaskiner med en stor (samme størrelse, som foreningen havde i gamle dage), så der kan vaskes dyner, store tæpper mm.

Det blev oplyst, at de nuværende (og de gamle) vaskemaskiner kan tage 6 kg.

Da forslaget ikke indeholdte noget budget og forslag til finansiering, kunne forslaget ikke tages til afstemning, men bestyrelsen tog ønsket til efterretning.

Forslag 5 - Renovering facader og altaner

Frank Thrane foreslog, at bestyrelsen pålægges senest på næste generalforsamling fremlægge en handlingsplan og indhente tilbud på udbedring af:

- a) Eftergang af gadefacader og gårdfacader for udbedring af sætningsrevner og defekte mørtelfuger samt lukning af ventilationshuller til de gamle viktualieskabe, begge udbedringer kan hjælpe på den enkeltes varmekonsum.
- b) Skal fugen til gaden stadig være rød eller være grå.
- c) Afrensning af alle overflader og kanter på altanerne, udbedring af revner i altanbund med nye membraner, inden bærejernene angribes, da det ellers kan blive en meget dyr omgang. Nogle membraner er allerede en del utætte, altanerne over porten er bl.a. flækket helt igennem (se beretning 2010-2011).
- d) Maling og gennemgang af vinduer til gaden (maling 8 år, eftersyn vinduer 9 år).



Bestyrelsen tilkendegav, at de var enige i baggrunden for forslaget, idet der forestår en række nødvendige vedligeholdelsesopgaver – blandt andet de i dette forslag nævnte tiltag.

Forslaget blev ved afstemning **ikke vedtaget**.

Forslag 6 - **Overdækket cykelparkering i gården**

Bodil Nielsen og Hans Holten foreslog en form for cykelstativ med et halvtag over. Alternativt en eller to af garagerne kunne inddrages til formålet, hvis de bliver ledige.

Begrundelse: Hvis man vil sætte sin cykel i tørvejr kræver det, som det er nu, at man tager sin cykel ned ad kældertrappen til cykelrummet i kælderen. Det er ret besværligt. Begrundelse for at det skal være i gården: Ved flere af cykelstativerne ud til gaden er der i forvejen for lidt plads til beboernes cykler, der for er det ikke en god ide med halvtag der.

Da forslaget ikke indeholdte noget budget og forslag til finansiering, kunne forslaget ikke tages til afstemning, men bestyrelsen tog ønsket til efterretning. Der var en diskussion om cykelparkering og adgangsforhold generelt.

Forslag 7 – **Rulle-maskine i vaskeri**

Jari Lucas foreslog, at der opstilles den rulle, vi har stående fra det gamle vaskeri, så vi igen kan rulle gardiner, duge og andet der ikke kan tørre tumbles.

Forslaget blev – under forudsætning af, at rullen virker – ved afstemning **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 8 - **Rensning af faldstammer**

Majbritt Andersen foreslog, at budgettere med rensning af faldstammer med et fast års interval. Baggrund for forslaget er, at undgå at faldstammerne "propper" til og derved undgå risiko for vandskader. Forslagsstilleren bemærkede, at det ikke er tanken, at alle faldstammer skal renses hvert år, men at der skal laves en plan, som sikrer at alle faldstammer med et fast interval renses.

Bestyrelsen oplyste, at det er svært at vurdere, hvilke faldstammer der trænger – eksempelvis var den seneste tilstoppede faldstamme en ny faldstamme.

Da forslaget ikke indeholdte noget budget og forslag til finansiering, kunne forslaget ikke tages til afstemning, men bestyrelsen tog ønsket til efterretning. Der var en diskussion om faldstammer generelt.

Ad. 7 - Valg til **bestyrelsen**

På valg til bestyrelsen var Allan Iken, som modtog genvalg for 2 år. Keld Holm var udtrådt af bestyrelsen, og Jari Lucas Møller opstillede til den ledige bestyrelsesplads og blev valgt for 2 år. Derudover skulle der vælges 2 suppleanter. Som suppleanter blev Lea Ottosen og Kira Wagner Bunk-Engelund valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Pia Lis Bendtsen	på valg 2016
	Allan Iken	på valg 2017
	Jari Lucas Møller	på valg 2017
	Mads Grenaa Larsen	på valg 2016
	Susan Dyberg	på valg 2016



Suppleanter

Lea Ottosen

på valg 2016

Suppleanter

Kira Wagner Bunk-Engelund

på valg 2016

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

Ad. 7 og 8 - Valg af **administrator** og **revisor**

Genvalgt som administrator blev:

SJELDANI Boligadministration

Genvalgt som revisor blev:

LUNI Revision

Ad. 9 - **Eventuelt**

Følgende emner/kommentarer/bemærkninger blev nævnt:

Dirigenten forklarede, hvorfor forslag – som koster penge – skal indeholde et budget og et forslag til, hvor pengene skal komme fra, så andelshaverne kender konsekvenserne ved forslaget inden andelshaverne skal tage stilling til forslaget på en generalforsamling. Administrator hjælper gerne med at formulere forslag forud for generalforsamlinger, hvis et medlem ønsker at stille et forslag.

Der er problemer med røg (rygning) ved Händelsvej 17-21. Bestyrelsen vil være opmærksom på dette problem.

Det kan tage lang tid, at få varmt vand. Hvis man har dette problem, skal man kontakte viceværten.

Brug af vaskemaskiner og anden støjende adfærd er underlagt foreningens husordens regler om støj. I husordenens § 4 står der, at der ikke må støjes i ejendommen i tidsrummet 20:00 – 08:00. Og i øvrigt henvises husordenens § 1 om god naboskik. Det blev understreget, at brug af flaskecontainer også er underlagt disse regler.

Pap skal foldes sammen, inden det puttes i pap-containeren.

Med ordene tak for i aften hævdede dirigenten den 15. ordinære generalforsamling i A/B Teglholsmsgården kl. 20.50 og foreningens formand takkede for god ro og orden

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om andelsboligforeningen 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.

Pia Lis Bendtsen

underskriver

På vegne af: A/B Tegholmsholmsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-536278336534

IP: 80.62.117.199

26-10-2015 kl. 10:36:29 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

underskriver

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.90.179

29-10-2015 kl. 12:17:13 UTC

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>