

Referat fra ordinær generalforsamling den 26. oktober 2021

Tirsdag den 26. oktober 2021 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var 36 medlemmer, 11 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 47 stemmer.

Foreningens formand Allan Slawecki bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

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

Formanden aflagde følgende beretning:

Velkommen til alle fremmødte samt vores administrator SJELDANI

Det har været et hårdt år for bestyrelsen, dels på grund af Corona, de store byggesager og dels fordi bestyrelsen kun har bestået af 3 personer.

I år vil vi prøve noget nyt, så som formand med kun et års anciennitet, vil jeg fremlægge beretningen mundtligt.

Det har været et år som i den grad har drejet sig om vores altan- og vindues-projekt. Vi startede med at finde et rådgivningsfirma til at være rådgivende ingeniører. Vi endte med to firmaer: Bang & Benfeldt og SBS Rådgivende arkitekter og ingeniører. Efter en lang proces med mange møder med de to interesserede, endte vi ud med af beslutte os for SBS Rådgivende arkitekter og ingeniører.

SBS har sat arkitekt Helle Frey på projektet og vi har haft mange møder med hende, bestyrelsen og altan-/vindues-udvalget, hvor vi har kigget på vores bygnings tegninger, vinduer osv. Hele denne proces med SBS



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

har kørt fra slut maj til nu, hvor det jo af naturlige årsager lå stille i sommerferien. Vi kørte hårdt på efter sommerferien og er nu klar med en mulig tidsplan.

- Indsendelse af ansøgning om byggetilladelse – 1/11-2021 til Københavns Kommune.
- Udbudsperiode – marts 2022
- Licitation – 1. april 2022
- Entreprisekontrakt – 15. april 2022
- Opstart af byggeriet. Byggeperiode ca. 8 måneder (maj-december 2022).

Dette er med forbehold, pga. sagsbehandlingstiden i Københavns Kommune. Der kan være op til 9 måneders sagsbehandlingstid.

Tilbage til den daglige drift året som er gået i vores dejlige andelsboligforening.

Her vil jeg gerne starte med at vi sidste år pga. valuarvurderingen, fik en forhøjelse af vores andelskrone og derigennem en værdistigning på vores lejligheder. Dette skete med en flertalsbeslutning og et af argumenterne fra flertallet var at der ikke drejede sig om en større indtægt ved salg. Men jeg bør nævne at vi i 2021 har haft det største antal salg af andelslejligheder nogen sinde – nemlig 22 stk. fra 1/11-2020 til 1/10-2021, altså to stk. hver måned. Det kan man så tænke over.

Vi har det forgangne år udskiftet en del faldstammer, toiletter og vandhaner.

Vi har fået rensat tagrender.

Der har været møl i kælderen på Stubmøllevej, som der er sprøjtet imod og de er væk.

Der har været bistade oven over porten, der er sprøjtet to gange og de er væk.

Vi har haft tre alvorlige vandskader sidste år, hvor vores forsikring ikke har villet dække skaderne, da de mener at det drejer sig om misligholdelse, samt ulovlige / ukorrekte opbyggede badeværelser, så jeg skal på bestyrelsens vegne på det kraftigste anbefale, at I benytter ejendommens vvs'er Allan Willadsen, som kender vores ejendom og det er ham som bestyrelsen benytter og derfor er trygge ved ham. Flere beboere har selv lavet deres badeværelser eller brugt andre vvs-firmaer. Vi har faktisk en sag, hvor det er lavet forkert af et vvs-firma, som ikke kan godkendes og derfor kommer beboerne selv til at udbedre dette med store omkostninger til følge.

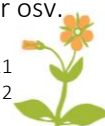
Jeg vil endvidere i den forbindelse på det kraftigste opfordre til at alle beboere har en forsikring. For når ejendommens forsikring ikke vil dække det, kommer man selv til at betale for skaderne også hos alle de beboere som bliver ramt af følgerne.

Børnehaven har fået nu legeplads. Den proces blev vanskeliggjort af at de ikke havde spurgt bestyrelsen om lov og var gået i gang med 4 meters byggeri, selvom alt det gamle kun var 3 meter. Dette fik vi stoppet og efter mange tovtækninger, blev børnehaven med deres advokats hjælp, enig med bestyrelsen om, at bestyrelsen selvfølgelig skulle godkende projektet før de gik i gang. Så de rev ned og vi alle blev enige om en 3meters grænse som før.

Der kommer til at foregå filmoptagelser på Händelsvej til efteråret / vinter til en ny dansk tv-serie.

Vores YouSee aftale skal eventuelt genforhandles i marts 2022 eller vi skal finde en ny udbyder.

En vigtig detalje her til sidst – I skal informere SJELDANI (vores administrator) om ændring af mail og telefonnummer, ellers kan vi ikke komme i kontakt med jer eller indkalde jer til generalforsamlinger osv.



Andelsboligforeningen Teglgårdsgården

Endeligt har bestyrelsen en bøn til jer – hvis der sidder en it-ekspert blandt jer, vil vi håbe at du vil være bestyrelsen behjælpelig med it spørgsmål og løsninger.

Beretningen blev **taget enstemmigt til efterretning**.

Ad 3 - Årsrapport

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2020/2021, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 1.176.039 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 864.368 kr.

Folketinget har vedtaget en ændring af Lejelovens § 5, stk. 2, for at imødegå kortsigtede investeringer i udlejningsejendomme. Det kan have indflydelse på andelsværdiberegningen i andelsboligforeninger som anvender valuarvurdering og har et energimærke, som er dårligere end "C". Foreningens energimærke er "C". Foreningen anvender valuarvurdering til beregning af andelsværdien.

I henhold til Indenrigs- og Boligministeriets bekendtgørelse af 14. juni 2021, skal følgende nøgletal fremgå af andelsboligforeningens generalforsamlingsreferat:

Oplysningerne i skemaet er udfyldt pr. ... 26. oktober 2021

A1	Foreningens navn ...	AB Teglgårdsgården
A2	Adresse ...	Stubmøllevej 2-10, Rubinsteinsvej 2-20 og Händelsvej 7-21, 2450 København SV
A3	CVR-nr. ...	2176 8596

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien ...	Valuarvurdering
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? ...	Ja
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	149.000.000 kr.
	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip ...	18.200 kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	23.807,543 kr.
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver ...	2.908 kr. pr. m2

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

K1	Andelsværdi ...	14.704 kr. pr. m2
K2	Gæld – omsætningsaktiver ...	2.287 kr. pr. m2
K3	Teknisk andelsværdi ...	16.991 kr. pr. m2

Vedligeholdelse

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

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) ...	82 %
---	--------------------------------------------------------------------------------------	------

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **43,88 kr.** (sidste år: 43,43 kr.).



Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 4 - Budget

Dirigenten gennemgik budgettet for 2021/2022, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2021/2022.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget**.

Ad 5 - Forslag

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

Forslag 1 - Vedtægtsændring vedrørende overdragelse

Bestyrelsen stillede forslag om at foreningens vedtægtsbestemmelser § 12.2 litra C vedr. overdragelse ændres som anført nedenfor. Forslaget er allerede blevet foreløbigt godkendt på foreningens ekstraordinære generalforsamling torsdag den 10. juni 2021, men da der ikke var tilstrækkeligt mange medlemmer til stede, skal forslaget tages til endelig behandling på denne generalforsamling.

Nuværende § 12.2, C

Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Sker overdragelse i henhold til denne bestemmelse, overtager den fraflyttende andelshaver indstillingsretten til den således ledigblevne lejlighed.

Ændring § 12.2, C

Andre andelshavere, der er indtegnet på venteliste hos bestyrelsen, har dernæst fortrinsret efter tidspunkt for indtegningen. Fortrinsretten i henhold til første punktum er betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers andelsbolig frigøres, således at denne andelsbolig først tilbydes til de indtegnede på ventelister eller til sammenlægning i overensstemmelse med reglerne i litra B, C og D og derefter til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf. litra E

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 2 - bemyndigelse til omlægning af lån

Bestyrelsen ønskede 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.

Et medlem gav udtryk for utilfredshed med at Nordea er foreningens bank.

Forslaget blev **vedtaget**.



Andelsboligforeningen Teglmholmsgården

Forslag 3 – Regelsæt for altaner

Bestyrelsen stillede forslag om at få generalforsamlingens bemyndigelse til, i samarbejde med vindues-/altanudvalget, at udarbejde et regelsæt for hvordan altanerne i foreningen skal behandles og fremstå udadtil.

Forslaget blev **vedtaget**.

Forslag 4 – overdragelse af nøgler ved salg

Bestyrelsen stillede forslag om overdragelse af nøgler i forbindelse med salg aftales mellem køber og sælger.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget**.

Forslag 5 - Vedtægtsændring vedrørende fremgangsmåde

En andelshaver stillede forslag om at foreningens vedtægtsbestemmelser § 14.6 ændres som anført nedenfor. Nuværende § 14.6

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet første udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Ændring § 14.6

Snarest muligt efter køberens overtagelse af lejligheden, skal denne med bestyrelsen gennemgå lejligheden for at konstatere eventuelle mangler ved lejlighedens vedligeholdelsesstand eller ved forbedringer, inventar eller løsøre, der er overtaget i forbindelse med lejligheden. Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis forlangendet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregning til sælgeren, således at beløbet først udbetales, når det ved afgørelse via bestyrelse eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

Forslagsstilleren forklarede, at det kunne være en hjælp i tilfælde hvor køber og sælger ikke er enige om mangler, at bestyrelsen går ind i sagen.

Forslaget blev trukket og derfor ikke taget til afstemning.

Forslag 6 – Etablering af cykelskure

En andelshaver stillede forslag om at der opføres 1 til 2 cykelskure à 9,5 m² til 9,7 m² i gården til en samlet værdi af max. 125.000 kr.

Etableringen af cykelskurene finansieres af foreningens opsavede midler.

Den billigste løsning er fra Silvan og beløbet sig til 14.150 kr. inkl. moms pr. skur + opsætning. Skuret er 9,7 m².

Den dyreste løsning er indhentet ved Tømrer og Snedkerfirmaet Henriksen ApS og beløbet sig til 62.500 kr. inkl. moms pr. skur. Skuret er 9,5 m².

Begge tilbud på priser kan ses på foreningens hjemmeside

Motivation: Da vores cykelkældre er meget stejle, selv kan jeg ikke få min cykel op og ned, forslås det at opføre 1 eller 2 overdækket cykelskure i gården. Jeg har været en runde i gården, og kan se at der er flere steder der kunne være muligheder, faktisk flere steder langs "Rubinsteinsvej" og måske kunne man også tage noget at tørreskuret.

Forslaget blev **ikke vedtaget**.



Forslag 7 – studiebolig

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at kunne tilbyde Sophia, som er lejer af vores studielejemål, at hun må være den øverste på vores eksterne venteliste, til at købe en toværelses lejlighed, inden den 1/9 2023 og derefter fraflytte studieboligen.

Forslaget gav anledning til en del diskussion.

Forslaget blev ved skriftlig afstemning **vedtaget**.

Forslag 8 – hundehold

To andelshavere stillede forslag om at det skal være tilladt at holde hund i foreningen og at det bliver skrevet ind i foreningens husorden.

I husorden skal følgende tekst tilføjes:

Husdyr

I vores andelsforening er det tilladt at holde hund.

Hunde er dog ikke tilladt i gården.

Hunden skal altid være i snor fra egen hoveddør og til ejer og hund har forladt AB Teglmholmsgårdens matrikel.

Hundens ejer har selv ansvar for at fjerne efterladenskaber efter sin hund på AB Teglmholmsgårdens matrikel.

Alle hunde skal registreres hos bestyrelsen, for at holde et konkret overblik over antallet af hunde i foreningen og hvilke husstande disse høre til.

Begrundelse for forslag

Sydhavnen er en fantastisk bydel med mange grønne områder, såsom Valbyparken, Tippen og Karens Minde. Området indbyder derfor til gåture med sin hund.

Mange foreninger i vores område har allerede hundehold, hvorfor det for os også ville give mening at få lov til at holde hund i vores forening. Vi tror på, at hundehold kan skabe flere positive fællesskaber og flere bekendtskaber blandt beboerne i Teglmholmsgården, og hermed en tryggere andelsboligforening.

Som fortaler for et hundehold i foreningen mener vi ikke, at der bør differenceres mellem tilladelse til hund og kat, men snarere stille spørgsmålet om der så skal være en generel tilladelse til hold af kæledyr eller ej.

Forslag til regler i forbindelse med gentagende gener af hundehold

I tilfælde af gentagende støjgener i forbindelse med hundehold, foreslår vi, at der må gælde samme regler som ved overtrædelse af husordenen i forbindelse med støjgener forårsaget af højmusik, der i sidste ende må henlede til brugen af husordenens §19.

Vi appellerer selvfølgelig til, at man i alle tilfælde af støjgener taler med vedkommende om dette jf. husordenens §1, om at vise hensyn for sine naboer.

Forslaget gav anledning til en del diskussion.

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

Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Mikala Heltner, Allan Iken og Lars Thorsager Jensen på valg. Allan Iken og Lars Thorsager Jensen modtog genvalg med applaus. Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Laura Østermark Skals, Philip Ingemansen og Tim Stangerup valgt.

Som suppleanter blev Kasper Østergaard Furbo, Kristian Katt og Malte Mikkelsen valgt.



A**ndels** b**oligforeningen** T**eg**lholmsgården

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	Allan Slawecki	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Laura Østermark Skals	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Philip Ingemansen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem	Allan Iken	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Lars Thorsager Jensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem	Tim Stangerup	på valg 2023
1. suppleant	Kasper Østergaard Furbo	på valg 2022
2. suppleant	Kristian Katt	på valg 2022
3. suppleant	Malte Mikkelsen	på valg 2022

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 7 - Eventuelt

Der var følgende punkter til behandling under dette punkt:

En andelshaver beklagede sig over, at der bliver røget i kælderen. Medlemmerne blev opfordret til ikke at ryge i kælder eller op trappeopgange, da det kan være generende for ejendommens øvrige beboere. Der kan stilles forslag om rygeforbud på en kommende generalforsamling.

Der blev spurgt til planer om renovering af trappeopgangene. Bestyrelsen svarede, at der ikke er nogen konkrete planer om at renovere trappeopgangene.

Det er ikke tilladt at stille ting på opgangene, ligesom det heller ikke er tilladt at ophænge eksempelvis skøreoler i trappeopgangene. Trappeopgangene skal være ryddet af hensyn til brandsikkerhed.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:22.

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 Allan Slawecki (formand)



Penneo

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

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

Allan Slaweki

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglhømsgården

Serienummer: PID:9208-2002-2-754363636351

IP: 81.161.xxx.xxx

2021-10-28 14:55:15 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-30 09:32:06 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>