

# AB Teglholmsgården

## Referat fra ordinær generalforsamling den 29. oktober 2025

Onsdag den 29. oktober 2025 kl. 18:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Teglholmsgården med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt i foreningens lokaler, Rubinsteinsvej 12, kælderen.

Tilstede var x medlemmer, 7 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 56 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 By&Bolig.

Dirigenten orienterede om, at SJELDANI har skiftet navn til By&Bolig. Samtidigt er virksomheden flyttet. Virksomheden har samme CVR-nummer og medarbejderne, telefonnumrene er de samme – som beboer vil du alene opleve at der er kommet et nyt logo på vores breve.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

Jeg vil gerne starte med at fortælle, som de fleste af jer jo godt ved, at vi desværre mistede en kæmpe ildsjæl og tidligere formand for andelsboligforeningen Pia Bentsen. Hun var en fantastisk personlighed, som lagde alle sine kræfter i at skabe en god stemning og ikke mindst at sikre at denne gård, så pæn ud og er et dejligt sted at være andelshaver. Endvidere stod hun for udlejning af fælleslokalet og afholdt i mange år banko til glæde for beboerne. Så jeg vil bede jer alle om at rejse jer og afholde et minuts stilhed for Pia. Jeg har lige hørt at hendes eksmand John Bendtsen er gået bort, han var også tidligere formand for andelsboligforeningen. Ære være Pias minde.

- der blev afholdt et minuts stilhed for Pia Bendtsen –



# AB Teglholmsgården

Jeg vil som de andre år slå et slag for vigtigheden af at have en personlig forsikring. Der er desværre mange, som fejlagtigt tror, at så længe foreningen har en forsikring, er alt godt. Vi har igen i år haft sager, hvor beboere selv stod med regningen for udbedring af skader efterfølgende.

Jeg skal også endnu engang slå et slag for korrekt affaldssortering. Når affald er kommet i en forkert bønne, får foreningen efterfølgende en regning og de mange penge ville jeg hellere bruge på andre ting.

Ting på trappen. Vi har haft tilsyn og det er blevet indskærpet af brandmyndighederne, at der ikke må stå noget på trapperne og i kælderhalsene. Sådan som det er i mange af vores opgange, kan Falckreddere ikke komme ned med en bære, hvilket jo i værste fald kan få katastrofale følger. Så I har alle fået en mail fra By&Bolig, hvor der står at alt skal væk indenfor dage, ellers vil det blive fjernet på beboerens regning. Hvis vi ikke havde taget dette drastiske tiltag, ville vi få en påtale af brandmyndighederne og derefter en kæmpe forhøjelse af vores udgift til forsikring.

En lille røffel – det er lidt ærgerligt at det altid er den samme gamle garde, som dukker op på gårdage, hvor vi forskønner vores gård og dermed sparer en masse penge. Så en lille opfordring: kom ned og giv en hånd og især dem af jer, som benytter gården.

En lille reminder – som det står i vores vedtægter, skal man spørge bestyrelsen ved større forandringer (køkken, bad, nedrivning af vægge) og hvis man ikke bruger foreningens håndværkere, skal der forelægges forsikringsaftaler for de forskellige håndværkere man benytter sig af.

Bores studiebolig bliver snart ledig.

Facebook opslag og diskussioner deltager bestyrelsen ikke i. Men man er selvfølgelig velkommen til at rette henvendelse til bestyrelsen på mail eller komme ned på vores bestyrelsesmøder efter kl. 19:00 hver den første onsdag i måneden.

Der vil blive sat nye dørpumper op ud til gården, så dørene vil have længere åbningstider, så man kan komme ned med sin cykel / barnevogn.

Det burde være en selvfølge at man rydder op efter sig selv, når man har benyttet gården. Men der er desværre for mange som er ligeglade med dette. Kan vi ikke godt blive enige om, at man rydder op efter sig selv og dette gælder også børnehavens cykler og legetøj, det skal tilbage efter lån/brug.

Vi kører retssag mod Øens, for manglende isolering af vores ejendom, som vi jo ellers har betalt dyrt for, men aldrig fået – eller kun en meget lille del. Den tidligere bestyrelse skal ikke dadles for dette, da de var i god tro og der blev jo lavet huller og der blev udført indsprøjtning, men på ingen måde det vi havde betalt for. Der var masser af disse sager i tv i programmet Kontant for år tilbage.

Vi overvejer også en retssag mod vinduesfirmaet.

Vi har fået en app til vaskeriet. Det fortæller Lars mere om under punktet eventuelt.

Her til sidst vil jeg gerne opfordre til en god og rolig generalforsamling i en god tone og respekt for vores forskellige holdninger. Endvidere vil jeg opfordre til god naboskik og daglig dialog face-to-face eller på facebook i en sober, tolerant og fornuftig tone.

Flere andelshavere efterspurgt flere datoer at vælge mellem til arbejdsdage og gerne et længere varsel. Dette vil bestyrelsen gerne imødekomme.



# AB Teglmholmsgården

Der blev spurgt til, om foreningen har en intern venteliste til studieboligen. Bestyrelsen svarede at den venteliste ikke findes.

Beretningen blev med **applaus taget enstemmigt til efterretning.**

## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2024/2025, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et overskud på 665.460 kr. efter betaling af afdrag på realkreditlån med 971.905 kr.

Forslag 6 om ophævelse af fastfrysning af valuarvurderingen blev behandlet og vedtaget under dette punkt.

**Andelskronen** blev fastsat til **53,24 kr.** (sidste år: 45,19 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2025-2026, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret.

Budgettet blev **enstemmigt godkendt.**

## Ad 5 - Forslag

---

Følgende forslag var til behandling på denne generalforsamling:

### Forslag 1 - 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 også op- og nedkonvertere foreningens realkreditlån. Bemyndigelsen gælder frem til næste ordinære generalforsamling.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

### Forslag 2 - opsætning af mindeplade for Erik Clausen

Bestyrelsen foreslog at opsætte en mindeplade for Erik Clausen ved indgangen til Rubinsteinsvej 4, hvor Erik Clausen boede. Budget: 6.000 kr. som tages fra foreningens opsavede midler.

Bestyrelsen blev opfordret til at spørge familien, om de ønsker mindepladen ophængt. Det blev anbefalet, at bestyrelsen ansøger om støtte til projektet. Det blev foreslået at mindepladen hænges op et mere synligt sted.

Forslaget blev **vedtaget.**



# AB Teglmmsgården

## Forslag 3 - ændring af husordenen vedr. støj i gården

Bestyrelsen foreslog at foreningens husorden ændres således at støj i gården minimeres.

Nuværende formulering i husordenens § 8:

Alle former for musik i gården er forbudt, på nær ved andelsboligforeningens fælles arrangementer.

Sammenkomster og arrangementer skal være afsluttet ikke senere end kl. 24:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal sammenkomster og arrangementer være afsluttet kl. 22:00.

Foreslås ændret til:

Alle former for musik i gården er forbudt, på nær ved andelsboligforeningens fælles arrangementer.

Sammenkomster og arrangementer er tilladt for maksimalt 20 personer (pr. andelsbolig) og skal være afsluttet ikke senere end kl. 22:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal sammenkomster og arrangementer være afsluttet kl. 20:00.

Boldspil er tilladt frem til kl. 21:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal boldspil være afsluttet kl. 20:00.

Vedtaget ændring:

Alle former for musik i gården er forbudt, på nær ved andelsboligforeningens fælles arrangementer.

Sammenkomster og arrangementer skal være afsluttet ikke senere end kl. 22:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal sammenkomster og arrangementer være afsluttet kl. 20:00.

Boldspil er tilladt frem til kl. 21:00 fredag og lørdag aften. På hverdage (og søndage) skal boldspil være afsluttet kl. 20:00.

Forslaget blev taget til afstemning ad to omgange. Forslag om antal personer blev ikke vedtaget. Forslagets øvrige indhold blev **vedtaget**.

## Forslag 4 - ændring af husordenen vedr. gårdarealet i gården

Bestyrelsen foreslog at foreningens husorden ændres således at det ikke vil være muligt at forud reservere grill-pladsen..

Nuværende formulering i husordenens § 8:

Al form for grillning skal foregå på den specielle grillplads. Børn har kun adgang til grill-pladsen i følgeskab med voksne.

Foreslås ændret til:

Al form for grillning skal foregå på den specielle grillplads. Børn har kun adgang til grill-pladsen i følgeskab med voksne.

Det er ikke muligt at forud-reservere plads under overdækningen på grill-pladsen.

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 5 - ændring af budget til projektet opbygning af brandvæg

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at forhøje budgettet til opbygning af brandvæge, som blev besluttet på foreningens ekstraordinære generalforsamlinger den 5. marts 2025 og den 13. maj 2025, da der er konstateret asbest. Bestyrelsen foreslår, at budgettet forhøjes med 300.000 kr. til dækning af udgifter til fjernelse af asbest.

Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsparede midler.

Forslaget gav anledning til drøftelser om asbest, da der forefindes asbest andre steder i ejendommen. Der er dog ingen grund til at være urolig – den asbest som er kendt, er indkapslet forsvarligt.

Forslaget blev **vedtaget**.

# AB Teglmmsgården

## Forslag 6 – udtrædelse af fastfrysning af valuarrapport

Bestyrelsen stillede på baggrund af seneste generalforsamlingsbeslutning forslag om at træde ud af fastfrysningsordningen og anvende ny valuarvurdering pr. 31. december 2024.

Foreningen har i dag en fastfrosset valuarvurdering på **149.000.000 kr.** Den nye valuarvurdering pr. 31. december 2024 udgør **181.000.000 kr.**

Hvis foreningen vælger at træde ud af fastfrysningsordningen, skal der fremover udarbejdes en ny valuarvurdering mindst én gang årligt.

Udgiften til dette udgør aktuelt ca. 40.000 kr. om året.

Forslaget blev behandlet under dagsordenens punkt 3 og blev **vedtaget**.

## Forslag 7 - udlejning af foreningens studiebolig

Bestyrelsen stillede forslag om udlejning af foreningens studiebolig

**Forslag 7A:** Studieboligen kan max lejes i 5 år. Men dog kun så længe som lejereren er under studie.

**Forslag 7B:** Studieboligen kan max lejes i 6 år. Men dog kun så længe som lejereren er under studie.

Forslag 7B blev **vedtaget**.

## Forslag 8 – venteliste til foreningens studiebolig

Bestyrelsen stillede forslag om at der oprettes en venteliste til foreningens studiebolig, hvor det kun er andelshavere, som bor i ejendomme, som kan opskrive deres børn. Endvidere skal forældrene stadig være bosat, når barnet indflytter i studieboligen

Forslaget blev **vedtaget**.

## Forslag 9 – Opførelse af skur til barnevogne og rollatorer i gården

Sarah Lakhani stillede forslag om opførelse af et skur i gården indenfor en beløbsramme af max. 95.000 kr. incl. moms, som kan bruges til opbevaring af barnevogne og rollatorer. Forslaget finansieres ved anvendelse af foreningens opsavede midler.

Formålet med forslaget er at skabe bedre forhold for småbørnsfamilier og ældre, samt at sikre at opgangene holdes frie for barnevogne og rollatorer – til glæde for alle beboere.

Motivation: En funktionel løsning til opbevaring af barnevogne og rollatorer er en vigtig del af et moderne og inkluderende gårdmiljø – og det er noget, der allerede findes i mange andre foreninger i København.

Som nybagt mor oplever jeg dagligt, hvor udfordrende det er at komme ind og ud med barnevogn, baby, taske og indkøbsposer. De nuværende barnevognsrum i kælderen tilbyder desværre ingen yderligere hjælp eller komfort, da der ikke er nogen slisk, og trapperne samt dørtrin gør det meget vanskeligt at manøvrere med en barnevogn. Desuden kan dørene ikke holdes åbne og indtil for nylig smækkede de hurtigt i på grund af dørpumper, der ikke var justerede. Udover at gøre hverdagen lettere for forældrene i foreningen, vil skuret også gavne ældre beboere, der har brug for lettere adgang til rollatorer.

Flere muligheder til placering af enten et eller to skure blev præsenteret.

Der blev stillet ændringsforslag til, at også elcykler kunne benytte et kommende skur. Ændringsforslaget blev ikke vedtaget.

Forslaget blev ikke vedtaget.



# AB Tegholmmsgården

## Forslag 10 – Tilladelse til at holde hund

Majbrit Andersen stiller forslag om at holde hund

10 A: Det foreslås, at det bliver tilladt at holde hund, under følgende betingelser:

10 B: Det foreslås, at det bliver tilladt at holde en mindre hund (max 15 kg), under følgende betingelser:

Betingelser:

1. Oplysning: Beboere, der ønsker at holde hund, skal oplyse bestyrelsen om dette.
2. Størrelse og Antal: Der må maksimalt holdes én hund pr. bolig. Hunden må ikke overskride en vægt på [f.eks. 15 kg], for at sikre hensyn til naboer.
3. Hensyn til Naboer: Hunde skal holdes i snor, og ejeren er ansvarlig for at sørge for, at hunden ikke er til gene for andre beboere i form af støj eller aggressiv adfærd.
4. Affald og Rengøring: Ejeren af hunden er ansvarlig for at samle op efter hundens efterladenskaber.
5. Klage: Ved gentagen støj og/eller aggressiv adfærd fra en hund, kan der klages til bestyrelsen. Hundeejeren vil modtage en skriftlig advarsel hvori klagen beskrives samt krav til forbedring.

Motivation: At tillade hunde i foreningen kan øge beboernes trivsel, da det giver mulighed for et mere fleksibelt familieliv og imødekommer de beboere, der ønsker at have en hund som kæledyr. En hund er en stor glæde for hele familien, børn, unge som ældre, uanset om man bor alene eller flere sammen. Med de foreslåede betingelser kan vi sikre, at der tages hensyn til både hundeejere og beboere, der ikke ønsker kontakt med hunde.

Forslag 10 A og 10 B blev ikke vedtaget.

## Ad 6-8 - Valg

På denne generalforsamling var bestyrelsesmedlemmerne Lars Thorsager (modtog genvalg) og Tim Stangerup (ønskede ikke genvalg), derudover skulle der vælges et nyt bestyrelsesmedlem da Pia Lis Bendtsen er afgang ved døden (nuværende suppleant Malthe Mikkelsen vil gerne stille op som bestyrelsesmedlem for 2 år). Som nye bestyrelsesmedlemmer blev Malte Mikkelsen og Sabine Wallenius valgt.

Som suppleanter blev Kasandra Schjødtz Lorenzen og Tim Stangerup valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand	<b>Allan Slawecki</b>	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Samieh Shumar</b>	på valg 2026
Bestyrelsesmedlem	<b>Malte Mikkelsen</b>	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Lars Thorsager Jensen</b>	på valg 2027
Bestyrelsesmedlem	<b>Sabine Wallenius</b>	på valg 2027
1. suppleant	<b>Kasandra Schjødtz Lorenzen</b>	på valg 2026
2. suppleant	<b>Tim Stangerup</b>	på valg 2026

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

Bestyrelsen blev med applaus takket for deres arbejde.

Som administrator blev By&Bolig genvalgt. Formanden roste samarbejdet med By&Bolig.

Som revisor blev LUNI Revision genvalgt.



# AB Teglmholmsgården

## Ad 9 - Eventuelt

---

Følgende blev drøftet dette punkt:

Der blev stillet spørgsmål til de mange måger i gården. Bestyrelsen oplyste at de har arbejdet med problemet. Blandt andet er der foretaget en drone-undersøgelse som viste, at der ikke er måge-reder på ejendommen. Derudover er det svært at forhindre mågerne i at flyve ind i gården, men gode ideer til, hvordan vi kan begrænse dette er meget velkommen.

Bestyrelsen oplyste at der er opsat QR-koder i alle vaskekældre, som kan anvendes ved at scanne koden og åbne app'en. Vaskerierne kan fortsat anvendes som tidlilgere, QR-koderne er blot endnu en mulighed.

Man kan reservere festlokalet ved at henvende sig til Liselotte Slawecki på telefon 2677 7217.

Regnskab for festlokalet kan ses på bestyrelsesmøderne, hvis man måtte ønske det. Indtægterne fra udlejningen går til indkøb af inventar til festlokalet.

Der blev stillet spørgsmål til, om man må købe nablejlighed og derefter udleje den. Der blev svaret, at det må man ikke. Lejligheder købt til sammenlægning skal sammenlægges efter nærmere instruktion fra bestyrelsen.

Der blev stillet spørgsmål til muligheden for at afholde et hjerte redder kursus i festlokalet. Bestyrelsen oplyste, at festlokalet gerne stilles gratis til rådighed til dette formål.

Hvis man ønsker at kontakte foreningen, kan dette gøres på mail eller ved at møde op på bestyrelsesmøderne hver første onsdag i måneden efter kl. 19:00.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 20:27.

Husk at du altid kan finde referater fra generalforsamlinger, regnskaber og foreningens andre dokumenter på:

<https://beboer.byogbolig.com/forening/teglholmsgarden>

--- 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 registreret, og informationerne er listet herunder.

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

## Carsten Østergaard Volden

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2025-11-03 14:13:13 UTC



## Allan Slawecki

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Teglhølmmsgården

Serienummer: 562dc91f-c98b-40f0-a4c7-d8d0daa63f42

IP: 81.161.xxx.xxx

2025-11-03 16:36:53 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.