

År 2009, den 26. oktober, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Kulturhuset Bispebjerg, Tomsgårdsvej 35, 2400 København NV.

Formanden Kirsten Sir Lund bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

Som dirigent valgtes advokat Bente Skovgaard Alsig, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet, og at ingen af de tilstedeværende havde indvendinger mod generalforsamlingens lovlighed.

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, idet de indkomne forslag som andelshaverne var gjort bekendt med ved cirkulæreskrivelse af 19. oktober 2009, ville blive behandlet under punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af alt 170 andele var 27 til stede, heraf 6 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således ikke beslutningsdygtig, hverken til forslag der krævede simpelt eller kvalificeret flertal. Generalforsamlingen blev dog gennemført og der blev i den forbindelse taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

2. Bestyrelsens beretning.

Kirsten Sir Lund henviste til den skriftlige beretning, der var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1, og som også vedhæftes dette referat som bilag 1.

Derudover gjorde formanden opmærksom på, at Københavns Energi har varslet en stigning i priserne på 15%, som foreningen vil indberegne i budgettet. Baggrunden for stigningen er at Københavns Energi vil producere varme på en CO2-neutral måde.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af års rapport for 2008/09 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten samt forslaget til andelspriser var enstemmigt vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2009/10 til godkendelse.

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Et enkelt spørgsmål blev besvaret.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

4 a. Forslag fra bestyrelsen om ny belægning i gården for et beløb på kr. 250.000.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formanden Kirsten Sir Lund forklarede kort supplerende om forslaget. Det er i følge bestyrelsen kun øverste lag af asfalten, der skal skrubes af og nyt slidlag, der lægges på.

En andelshaver gav udtryk for frygt for, at arbejdet kommer til at larme. Hertil oplyste bestyrelsen, at arbejdet nok vil kunne gennemføres på maksimalt 3-4 dage. Arbejdet bliver forhåbentlig også udført i dagtimerne og kan eventuelt udføres over to omgange. Udførelsen af arbejdet vil ikke medføre en stigning i boligafgiften.

Forslaget gik herefter til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

4 b. Forslag fra bestyrelsen om udvidelse af kontor i varmecentralen for et beløb på kr. 100.000.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsen forklarede supplerende herom. Der er nu ikke længere så stort behov for plads til varmecentralen. Kirsten Sir Lund forklarede nærmere, hvilke arbejder de kr. 100.000 vil omfatte.

Der var en kort debat om forslaget. Udvidelsen af kontor i varmecentralen kommer ikke til at få betydning for fritørrerummet.

Forslaget blev vedtaget med 20 stemmer for, 4 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

4 c. Forslag fra bestyrelsen om spuling af svalegange for et beløb på kr. 52.000.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formanden Kirsten Sir Lund forklarede ganske kort supplerende herom.

En andelshaver forespurgte om det er det billigste tilbud, der er indhentet, en anden andelshaver gav udtryk for at svalegangene nok kan blive lige så pæne ved at der blot fejes. En anden andelshaver gav udtryk for at spulingen måske ikke er nødvendig.

Forslaget gik herefter til afstemning og blev vedtaget med 11 stemmer for, 10 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

4 d. Forslag fra bestyrelsen om en gitterport i gården for et beløb på kr. 200.000.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsen forklarede supplerende nærmere herom.

Gården bliver brugt af mange som ikke burde bruge gården. Gitterporten skal i givet fald etableres helt ude ved Rovsinggade. Adspurgt oplyste bestyrelsen, at der ville være samme adgangsforhold til den nye gitterport som til de andre porte. Der er fjernbetjening til bilerne med i tilbudet. Efterfølgende vil det ikke give mening at få Europark til at kontrollere området, hvis gården er lukket.

En andelshaver fortalte nærmere om en episode i gården juleaften, hvor nogle uvedkommende trængte ind i gården.

En anden andelshaver gav udtryk for, at være for forslaget. Bestyrelsen bør i den forbindelse tjekke op på om det færdselsmæssigt er i orden at etablere gitterporten.

En andelshaver gav udtryk, at der også bør gives fjernbetjening til de lejligheder der ikke har bil, så de kan åbne til gæster.

Bestyrelsen blev gjort opmærksom på, at den bør tjekke om tankbilen også kan komme ind ad porten.

Forslaget blev vedtaget med 19 stemmer for, 3 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 7, stk. 2, jf. bilag 2.

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget.

Forslaget er stillet, fordi det i en helt konkret sag viste sig, at en andelshaver ikke kunne blive ekskluderet, fordi han ikke havde betalt gebyret for en adkomsterklæring, fordi der i vedtægterne ikke stod, at gebyret kunne kræves for en adkomsterklæring, når der var tale om udlæg. Forslaget pensler derfor ud, at der kan kræves gebyr for en adkomsterklæring både ved pantebreve og ved retsforfølgning.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med alle stemmer for.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages i uændret form, uanset hvor mange der er til stede.

5. b. Forslag om at vedtægternes § 3, stk. 2, 2. punktum slettes. Bestyrelsen ønsker at afstemme ansættelsesbetingelserne for foreningens ansatte med virkeligheden på det danske arbejdsmarked anno 2009. Det er bestyrelsens opfattelse, at den nuværende bopælspligt for foreningens varmemester er en utidssvarende og u hensigtsmæssig sammenblanding af privat- og arbejdsliv. En sammenblanding, som ikke kan spores i tilsvarende stillinger på markedet, og som bestyrelsen forudser, kan give fremtidige problemer for så vidt angår rekruttering, trivsel og fastholdelse. Til orientering er foreningens nuværende varmemester indforstået med denne ændring i ansættelsesbetingelserne.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede nærmere forslaget og bestyrelsen forklarede supplerende, at det kan være en ulempe at varmemesteren skal bo i ejendommen. Det er også utidssvarende.

En andelshaver gav udtryk for, at der både er fordele og ulemper ved forslaget.

Der var en kort debat om forslaget, hvorunder bestyrelsen gjorde opmærksom på, at varmemesteren rar lov at bo i ejendommen, så længe han vil.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget med 21 stemmer for, 0 stemmer imod og 6 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages i uændret form, uanset hvor mange der er til stede.

5 c. Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med Sonofon om opsætning af en mobilantenne på ejendommen.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og bestyrelsen forklarede supplerende, at det drejer sig om at der skal opsættes en mobil antenne påtaget. Foreningen er blevet tilbudt ca. kr. 35.000 af Sonofon herfor. Dette beløb bør kunne forhandles op. Sonofon skal i givet fald også have et rum til deres udstyr.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at han mener, at det hedder Telenor nu.

Adspurgte oplyste bestyrelsen, at antennen formentlig vil være ca. 5 m høj.

Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for, 5 stemmer imod og 7 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

5 d. Forslag om at der tilføjes et nyt punkt om rygning til husordenen: "Rygning er forbudt på alle fælles indendørs arealer, samt på svalegange."

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med 23 stemmer for, 1 stemme imod og 3 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

5 e. Forslag fra bestyrelsen om en ny § 12, stk. 3, jf. bilag 2.

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 2.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget og bestyrelsen forklarede at den har været opmærksom på den nuværende begrænsning i fremlemuligheden når man gerne vil sælge.

En andelshaver forespurgte om det ikke giver bestyrelsen mere arbejde, hvortil bestyrelsen gjorde opmærksom på, at forslaget nok vil lovliggøre nogle andelshaveres situation på nuværende tidspunkt.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

Da generalforsamlingen ikke var beslutningsdygtig til endelig vedtagelse af vedtægtsændringer, vil der snarest blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget vil kunne vedtages i uændret form, uanset hvor mange der er til stede.

5 f. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse af et nyt afsnit til husordenen vedrørende postkasser.

Bestyrelsen foreslår følgende indsat:

"Beboeren skal sørge for, at post kan afleveres i den postkasse, der hører til beboerens lejlighed".

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 3.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og formanden Kirsten Sir Lund forklarede, at der ellers er risiko for, at posten flyder ved postkasserne. I den forbindelse forespurgte en andelshaver, hvad de skal gøre, hvis de f.eks. holder ferie i 4 uger. Så må man få en anden til at tømme sin postkasse eller lave en flyttemeddelelse.

Da der på nuværende tidspunkt er problemer med nogle få andelshavere, der ikke tømmer deres postkasse, vil foreningen eventuelt få administrator til at kontakte postvæsenet.

Der var en nærmere debat om forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for, ingen stemmer imod og 1 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

5 g. Forslag fra bestyrelsen om en rettelse i husordenen i afsnittet vedrørende Fugtskader og Skimmelsvamp.

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 3.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget som hurtigt gik til afstemning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

5 h. Forslag fra andelshaver K. Heinz Wolff om at garagerne sælges som andel.

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 4.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og forslagsstiller K. Heinz Wolff redegjorde nærmere herfor.

Som bemærkning til forslaget gjorde advokat Bente Skovgaard Alsig opmærksom på, at administrator ikke kan gøre indsigelse imod at der skal betales moms af garagerne. Garagerne kan ikke laves om til andele. Foreningen kan ifølge momsdirektivet undgå at der skal moms på garagerne hvis den enkelte garage er knyttet til en bestemt bolig. Men da foreningen har venteliste til garagerne, kan den enkelte garage derfor ikke knyttes til en bestemt bolig. Så skulle foreningen i givet fald afskaffe ventelisten og trække lod om hvilke boliger, der skulle have ret til den enkelte garage. Og garagen kan ikke først knyttes til en bolig for derefter at knyttes til en anden bolig. Det ville i givet fald være omgåelse, da beboerne udelukkende ville lave tilknytningerne til den ene og derefter til den anden bolig, for at undgå skulle betale moms.

Der var en kort debat om forslaget, hvorefter forslagsstilleren ikke ønskede forslaget sat til afstemning.

5 i. Forslag fra Lasse Christensen om udvidelse af vaskeriets åbningstider.

Forslaget er vedhæftet dette referat som bilag 5.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget og forslagsstiller Lasse Christensen redegjorde nærmere for forslaget.

En andelshaver fortalte, at den pågældende bor ovenover centrifugen. Den pågældende vil være ked af en for stor udvidelse af vaskeriets åbningstider.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorefter forslagsstilleren præciserede sit forslag til at vaskeriet i stedet for at starte kl. 8.00 om morgenen herefter kan starter kl. 7.00 om morgenen.

Med den præcisering blev forslaget herefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer for, 7 stemmer imod og 5 der hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var nok tilstede på generalforsamlingen, blev der i forbindelse med afstemningen taget forbehold for, at der ikke kommer indsigelser fra de andelshavere, der ikke var tilstede ved generalforsamlingen. Hvis der kommer indsigelser vil disse blive vurderet konkret. Andelshaverne vil få en frist til at komme med indsigelser.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Anne E. Nielsen og Claus Nielsen.

Som nyt bestyrelsesmedlem i stedet for René Hasfeldt nyvalgtes Omann Musa Cleary for 1 år.

Som suppleanter for 1 år genvalgtes Julie Holst Knudsen og nyvalgtes Kim Jacobsen.

Bestyrelsen består herefter af: Kirsten Sir Lund (formand), Anne E. Nielsen, Christian Tønsberg, Claus Nielsen og Omann Musa Cleary.

7. Valg af administrator.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede, at der er sket et generationsskifte i firmaet, men udover nyt navn og nyt cvr.nr. er firmaet stadigvæk det samme. Som administrator valgtes Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte Gyro, Lops & Brandt Statsautoriserede Revisorer A/S, Ved Vesterport 6,5., 1612 København V.

9. Eventuelt.

En andelshaver bemærkede, at cyklerne bør sættes ind under halvtaget.

En andelshaver forespurgte om der eventuelt kan etableres en bæk ved postkasserne til at sætte sin taske på, imens man tømmer postkassen. Hertil bemærkede advokat Bente Skovgaard Alsig, at foreningen så skal være opmærksom på, at den overskydende post/reklamer formentlig vil ende på bænken.

Adspurgt oplyste bestyrelsen, at den har snakket om, at foreningen muligvis til næste år vil foreslå en etablering af overdækkede cykelskure ved nr. 126.

En andelshaver bemærkede, at der i cykelkælderen under 126 står mange cykler, der ikke bruges. Der var en kort debat herom. En andelshaver forespurgte om der snart kommer et stativ til cyklerne. I følge formanden skal cyklerne blot stilles på deres støtteben.

Bestyrelsen oplyste i øvrigt, at de vil overveje placeringen af cykelskure nøje.

En andelshaver gjorde opmærksom på, at der ikke må parkeres, så beboerne ikke kan få deres bil ud af garagen. Hvis der er en, der har parkeret så beboerne ikke kan få deres bil ud af garagen, kan de enten henvende sig til varmemesteren Dennis eller sætte en seddel på den pågældende bil.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.45.

Som dirigent:

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:



Kirsten Sir Lund



Anne E. Nielsen



Omann Musa Cleary



Christian Tønsberg



Claus Nielsen

TAGENSGÅRD I & II

GENERALFORSAMLINGEN DEN 26. OKTOBER 2009
BESTYRELSENS BERETNING

Status

Andelsboligforeningen består af 170 andele fordelt på 167 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 6 lejeboliger, 3 erhvervslejemål, dertil garage- og kælderrumslejemål.

Boliglejemålene sælges som andele, efterhånden som de nuværende lejere fraflytter ejendommen, vi har netop solgt en lej el ej lighed som andel pr. 15. august 2009.

Erhvervslejemålene ønsker vi ikke at sælge, dels fordi lejeindtægterne ønskes bibeholdt og dels for at undgå ophørsbeskatning.

Bestyrelsen løser, i samråd med vores nye administrator advokat Bente Skovgaard Alsig og varmemester Dennis Christensen, de mange forskellige arbejdsopgaver, der er i foreningen. Bente Skovgaard Alsig overtog administrationen af vores ejendom januar 2009, da Birgitte Grubbe droslede ned på arbejdet. I samarbejde med bestyrelsen koordinerer varmemesteren håndværkernes arbejde i ejendommen og efterser, at det udføres som aftalt. Desuden holder bestyrelse og varmemester øje med at vore vedtægter, husorden og vedligeholdelsesnorm overholdes.

Andelsværdier

Husets nuværende ejendomsvurdering er fra 1. okt. 2008, lydende på kr. 216 mill. Vores nuværende andelsværdier er besluttet på den ekstraordinære generalforsamling, hvor vi var nødsaget til at nedsætte andelsværdierne, da ejendomsvurderingen var faldet med godt 10%. Bestyrelsen har ikke ønsket om at ændre ved de nuværende andelsværdier, på trods af at disse er væsentligt højere end hvad vores andele kan handles til i øjeblikket.

I forbindelse med salg oplever bestyrelsen, at langt de fleste sælgere har benyttet en ejendomsmægler til at stå for salget. Bestyrelsen kan konstatere, at lejlighederne handles pt. til ca. 40-60 % af andelsværdien, til disse priser kan vi se, at salget er ved at komme i gang hen over sommeren.

Til eksempel er vores egen lejelejlighed solgt til kr. 410.000 (andelsværdi kr. 952.130,20)

Gennemførte arbejder på ejendommen – i og omkring ejendommen siden sidste generalforsamling.

Malerarbejdet af trapper, samt renovering af vaske- og cykelkældre, som blev besluttet på sidste års generalforsamling er igangsat, men færdiggørelsen trækker desværre længere ud, end forventet..

Vaske- og cykelkældre er færdige. Cykelkældrene er blevet udstyret med kompressorer (cykelpumper) og indretningen i vaskekældrene er ændret, således at det skulle være blevet lettere at komme til, hvilket tidligere var et problem i 126. samtidig blev der plads til den ekstra tørretumbler, der blev besluttet på sidste års generalforsamling. Vi har fået installeret fugtstyret ventilatorer i vaske- og tørrerum i håbet om at få bedre indeklima i ejendommen. Trapperne i 126 er færdigmalet og malerne arbejder pt. på at få malet svalegangsdørene i hele ejendommen inden det bliver for koldt til dette. Når dette er klaret, kommer turen til de sidste trapper i 116, 118 og 120.

Omstilling af vores varmeanlæg fra damp til vand er ved at være gennemført. Det har været en større omgang, på nuværende tidspunkt mangler varmetilførslen at blive indreguleret og de nye rør at blive isoleret. Vi forventer at vores varmeforsyning bliver mere stabil og specielt vores udgifter til reparationer/vedligehold i varmecentralen vil blive væsentlig lavere end tidligere.

Udskiftning aflåsesystemet til nøglebrikker er gennemført i løbet af sommeren. Det lykkedes os at få Valhalla med på systemet, således at vi ikke ville have både nøgler og brikker til f.eks. vores port og hele Valhallaområdet. Det kom til at koste lidt ekstra, da det dels blev dyrere end forventet og dels da det er os, der betaler størsteparten af udgifterne til Valhalla.

TAGENSGÅRD I & II

De lovmæssige postkasser er opsat og vi henstiller til beboerne, at de sørger for at tømme postkassen, således at der ikke ligger post, aviser og reklamer ud over det hele.

Der er blevet installeret el i garagerne og de fleste garagelejere er glade for dette. Fra den 1. nov. 2009 skal der betales moms af garageleje, hvilket betyder, at garagelejen fra samme dato stiger til kr. 600. Dette betyder også, at Andelsboligforeningen fremover er momsregistreret.

Vi har stadig problemer med skimmelsvamp i flere lejligheder, dette koster desværre en del penge og vi vil atter opfordre alle til at være opmærksomme på eventuelle fugtproblemer.

Hvis der opstår fugtproblemer, så kontakt varmemesteren omgående, så eventuelle skader kan minimeres. I den forbindelse vil vi igen gøre opmærksom på, at foreningen generelt kun betaler for udryddelse af skimmelsvamp og ikke for eventuel nødvendig tapetsering og maling efter et svampeangreb.

Kommende arbejder

Vi skal snarest have spulet svalegange, når malerne er færdige med svalegangsdørene.

Asfalten i gården er efterhånden så ødelagt, at vi ikke kommer udenom at renoveret denne. Bestyrelsen foreslår at vi udskifter asfalt i hele gården, frem for lappeløsninger.

Varmemester

Som de fleste sikkert ved, havde Dennis sidste november en meget ubehagelig oplevelse en aften han var ude og feje sne. Han blev overfaldet af en gruppe unge i vores gård. Dette har naturligvis berørt os alle sammen, men bestyrelsen og også mange beboere har efter bedste evne støttet op om Dennis, hvilket han har været meget glad for, da han har haft behov for at tale om episoden.

I tiden efter var Dennis sygemeldt og vi har derfor haft afløserhjælper på det meste af december og januar. Sagen er anmeldt hos politiet, men de har desværre ikke kunnet opklare sagen og har heller ikke haft glæde af vores videokameraer, da overfaldsmændene havde hætter på. Bla. grundet denne hændelse stiller bestyrelsen forslag om at opsætte en port for enden af gården.

Beboerrum

Beboerrummet er i høj grad blevet misligholdt, dels af enkelte af brugerne og dels på grund af en fugtskade.

Da beboerrummet kun er sporadisk brugt, har bestyrelsen besluttet at lukke dette og er gået i tænkeboks for at finde ud hvad det kan anvendes til.

Affald

Igen i år oplever varmemester & bestyrelse problemer med lemfældig omgang med affald. Eksempelvis opleves der ofte affald i uafklukkede poser i skakterne Pizzabakker & kosteskafter gør sig ikke særlig godt i en skakt, hvor de sætter sig fast, og stopper for gennemløb, ligesom glas er til gene og fare, når skakterne skal tømmes. Bestyrelsen opfordrer nok engang til at bruge **husholdningscontaineren** (den lille hvide) til alt dette! Desuden henledes opmærksomheden på, at den grønne pap container **kun** er til papir og pap, andet indhold kan føre til, at foreningen pålægges bøder fra renholdningsselskabet.

Cykler

Vi planlægger den årlige cykeloprydning omkring nytår, så vi kan få ryddet ud i samlingen.

Erhverv

Om erhvervslejemålene kan vi oplyse, at Frisør/rejsebureauet har fået ny lejer, nemlig Grønthandleren, som nu har i fire sammenlagte lejemål.

Andelsboligforeningen
"Tagensgård I & II"

I vedtægternes § 7, stk. 2 foreslås følgende ændring:

Efter

" gebyr for afgivelse af erklæring"

Tilføjes:

"til brug for tinglysning af pantebreve eller retsforfølgning"

Forslag fra bestyrelsen om at vedtægternes § 3, stk. 2, 2. punktum slettes.

Forslag om et nyt stk. 3 til § 12:

(12.3) Hvis en andelshaver i mindst 3 måneder har forsøgt at sælge sin andel og samtidig indenfor de 3 måneder samlet set har sat prisen på andelen ned til et niveau der matcher den aktuelle markedspris, uden at det har resulteret i et salg, så kan andelshaver hos bestyrelsen ansøge om at foretage en tidsbegrænset udlejning af lejligheden i op til 6 måneder. Under udlejningsperioden skal andelshaver stadig forsøge at sælge lejligheden, enten privat (via trykte medier, div. hjemmesider m.m.) eller via en ejendomsmægler. Lejer skal være oplyst om og indforstået med, at lejligheden under udlejningen er sat til salg og derfor skal fremstå præsenteret samt være til rådighed for eventuelle fremvisninger til interesserede købere. Den maksimale månedlige leje af den enkelte andel fastsættes til andelshavers faktiske omkostninger på lejligheden (husleje, tv-bidrag, og varme), idet udlejningen er tidsbegrænset, samt at lejligheden skal stå til rådighed for fremvisninger hos eventuel ejendomsmægler eller private fremvisninger foretaget af andelshaver. Hvis andelen efter udlejningsperioden på 6 måneder endnu ikke er solgt, kan andelshaver hos bestyrelsen søge om at få forlænget tilladelsen til udlejning af lejligheden med 2 måneder ad gangen, frem til andelen er solgt. Dog kan lejligheden maksimalt udlejes i 12 måneder. Andelshaver bærer under hele udlejningsperioden ansvaret for, at lejer overholder de gældende regler og retningslinier, der er fastsat af andelsboligforeningen, samt at lejer holdes informeret om eventuelle ændringer i vedtægter, reglementer m.v. Deadline for ansøgning om henholdsvis tidsbegrænset udlejning samt evt. forlængelse af udlejningsaftalen er 1 måned inden henholdsvis udlejning/forlængelse skal effektueres.

(Foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 26. oktober 2009)

Til andelshaverne i
AIB Tagensgård I & II

19. oktober 2009
J.nr. 100201 BSA/mga

Ordinær generalforsamling.

Til behandling på den ordinære generalforsamling er der indkommet følgende forslag, der vil blive behandlet under **dagsordenens punkt 5:**

- f. Forslag fra bestyrelsen om tilføjelse af et nyt afsnit til husordenens vedrørende postkasser:

"Beboeren skal sørge for, at post kan afleveres i den postkasse, der hører til beboerens lejlighed".

- g. Forslag fra bestyrelsen om en rettelse af husordenen i afsnittet vedrørende Fugtskader og Skimmelsvamp:

Ordet "Andelshaverne" ændres til "Beboerne".

- h. Forslag fra K. Heinz Wolff om at garagerne sælges som andel.

1. Forslag fra Lasse Christensen om udvidelse af vaskeriets åbningstider.

Med venlig hilsen

Bente Skovgaard Alsig

København 12.10.09

Til Bestyrelsen Tagensgården 1 og 2

Forslag til generalforsamlingen 26.okt.2009

Det var med dyb undren, at jeg modtog skrivelsen om, at vi skulle til at betale moms af leje af garagerne.

Det forekommer mig helt urimeligt at vi skal betale moms af noget som vi selvejer!

Hvad bliver det næste: Moms af huslejen?

Jeg ved godt at bestyrelsen intet ansvar har for det, men det har sat sving i nogle tanker.

Jeg har et forslag:

Sælg garagerne som andel.

Så man slipper for at betale moms.

Med venlig hilsen

K. Heinz Wolff

Lejlighed 420

Bilag 5

Forslag til generalforsamlingen i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II mandag den 26. oktober 2009.

Efter at vaskerierne er blevet istandsat og bedre lydisoleret foreslås en udvidelse af åbningstiderne i vaskeriet, såfremt det ikke er til betydelig gene for de omkringliggende lejligheder.

Eventuel udvidelse af åbningstiden kunne være til: 22:00, 22:30, 23 :00, 23 :30 eller helt fjernelse af begrænsningen.

Lasse Christensen

126-114