

År 2010, den 26. oktober, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Osram-huset, Valhalsgade 4.

Formand 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 21. oktober 2010, ville blive behandlet under punkt 5.

Dirigenten oplyste, at ud af alt 170 andele var 35 til stede, heraf 4 ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke til endelig vedtagelse af forslagene om vedtægtsændringer, jf. dagsordenens pkt. 5 a – e.

2. Bestyrelsens beretning.

Kirsten Sir Lund henviste til den skriftlige beretning, der var vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1**. Beretningen vedhæftes også dette referat som **bilag 1**. Som **bilag 2** vedhæftes supplement til den med indkaldelsen udsendte beretning.

En andelshaver gav udtryk for, at der er sket meget i årets løb, og at det var en god beretning. Den pågældende er ked af, at parkeringsbåsene er blevet så brede ved porten. Det er svært at få bilen ind. Hertil bemærkede formanden, at hun mener, at båsene er lavet, så bilerne kan komme ind i garagerne.

Vedrørende kontorvagten på kontorerne bemærkede en andelshaver, at han mener, at det er uheldigt, at de der ringer har forrang frem for de der møder op.

En andelshaver bemærkede, at der sidste år blev vedtaget et forbud mod rygning på alle fælles indendørs arealer samt på svalegangene. Den pågældende vil gerne have, at der bliver hængt skilte op herom.

For så vidt angår fjernbetjening til porten vil Dennis formentlig eksperimentere med en løsning med en antenne.

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

- 3. Forelæggelse af årsrapport for 2009/2010 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen. Herunder stiller bestyrelsen forslag om, at andelsprisen sættes ned til 296,69 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 189.283.176. Herved vil der være en margin mellem egenkapitalen og det der handles til på ca. kr. 15 mio.**
-

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

Bestyrelsen stiller forslag om, at andelsprisen sættes ned til 296,69 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 189.283.176. Herved vil der være en margin mellem egenkapitalen og det der handles til på ca. kr. 15 mio.

Til bestyrelsens forslag om andelsprisen bemærkede formanden, at lejlighederne i øjeblikket sælges en del under maksimalprisen.

Der blev stillet enkelte spørgsmål til regnskabet, blandt andet vedrørende den ekstraordinære udgift til maling af opgange m.v. En andelshaver gav udtryk for, at posten er overskredet meget. Der var en kort debat herom.

Der var endvidere en kort debat omkring andelsprisen. En andelshaver foreslog, at bestyrelsen eventuelt udarbejder og fremlægger en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Dirigenten konstaterede uden afstemning, at årsrapporten var enstemmigt vedtaget.

Ligeledes kunne dirigenten uden afstemning konstatere, at bestyrelsens forslag om en andelspris på 296,69 x indskuddet, hvilket for foreningen som helhed svarer til kr. 189.283.176, var enstemmigt vedtaget. Som **bilag 3** vedhæftes liste over andelspriserne.

- 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2010/2011 til godkendelse.**
-

Advokat Bente Skovgaard Alsig gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

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

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om et nyt stk. 2 til vedtægternes § 3.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget. Forslaget indfører en mulighed for panthavere for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion på nærmere anførte vilkår.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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 fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 17.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget, og forklarede at den sidste sætning i § 17, stk. 6 i det eksemplar af bilag 3, der var udsendt med indkaldelsen skulle slettes, idet dette afsnit også stod i § 17, stk. 7, og at de "14 dage" i § 17, stk. 9 skulle ændres til "10 hverdage".

Forslaget med ovenstående ændringer blev énstemmigt vedtaget.

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 fra bestyrelsen om en tilføjelse til vedtægternes § 15, stk. 1, litra a.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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 d. Forslag fra bestyrelsen om et nyt stk. 3 til vedtægternes § 23.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget.

Enkelte spørgsmål blev besvaret.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

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 e. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægternes § 26, stk. 1.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 4**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslaget. Forslaget er stillet, fordi det tidligere, selv på ordinære generalforsamlinger, har vist sig at være svært få samlet en beslutningsdygtig generalforsamling.

Forslaget blev hurtigt sat til afstemning og blev énstemmigt vedtaget.

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 at der iværksættes en nærmere teknisk undersøgelse af ejendommens varmesystem, herunder af en eventuel om-lægning fra 1- til 2- strenget varmesystem, til en udgift på kr. 50.000. Udgiften finansieres af likviditetsoverskuddet.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde kort for forslaget og bestyrelsesmedlem Christian Tønsberg forklarede nærmere om forskellen på et 1- og 2- strenget system. Der er blandt andet en bedre varmfordeling.

En andelshaver foreslog, at bestyrelsen eventuelt bare indhenter tilbud uden at få lavet en teknisk undersøgelse af ejendommens varmesystem. Hertil bemærkede bestyrelsen, at den gerne vil kunne indhente de bedste tilbud, og at bestyrelsen derfor er nødt til at få undersøgt, hvad det er den overhovedet skal indhente tilbud på.

Forslaget om at der iværksættes en nærmere teknisk varmeundersøgelse af ejendommens varmesystem, herunder af en eventuel omlægning fra 1- til 2- strenget varmesystem, til en udgift på maksimalt kr. 50.000 blev énstemmigt vedtaget.

5 g. Forslag fra bestyrelsen om ændring af pkt. G i ejendommens vedligeholdelsesnorm.

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 5**.

Advokat Bente Skovgaard Alsig præsenterede kort forslaget, og bestyrelsesmedlem Christian Tønsberg forklarede nærmere om, hvad en vandnæse er.

Der var en kort debat om forslaget, hvorefter dette gik til afstemning.

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

5 h. Forslag fra bestyrelsen om ændring af husordenens punkt om "Biler, cykler og barnevogne".

Forslaget er vedhæftet dette referat som **bilag 6**.

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

Forslaget blev énstemmigt vedtaget.

5 i+j. Forslag fra bestyrelsen om isolering af loft over tanken, betonrenovering og rensning af ventilationssystemet, til en udgift på kr. 1.861.501,25. Udgiften finansieres ved låneoptagelse og en forhøjelse af boligafgiften med 1,3%.

Montering af ny facadeskiltning over ejendommens forretninger til en udgift på kr. 100.687,50. Udgiften finansieres sammen med forslag 5 i ved låneoptagelse og forhøjelse af boligafgiften på i alt 1,5%.

Som bilag 6 til indkaldelsen var vedlagt Overslag af 4. oktober 2010.

Som **bilag 7** til dette referat er vedlagt bilag til cirkulæreskrivelse af 21. oktober 2010 vedrørende forslaget.

Advokat Bente Skovgaard Alsig redegjorde nærmere for forslagene, herunder Overslag I af 4. oktober 2010.

Hvis der både skal iværksættes isolering af loft over tanken og forretningerne, betonrenovering, rensning af ventilationssystemet og ny facadeskiltning over ejendommens forretninger, skal der optages lån med et provenu på i alt kr. 1.977.000. Bestyrelsen foreslår, at der foretages en omlægning og sammenlægning med foreningens ene nuværende lån, oprindelig kr. 3 mio., med samtidig løbetidsforlængelse til 30 år, og en forhøjelse af boligafgiften på 1,5% i alt pr. den 1. december 2010.

Formanden omdelte eksempler på, hvordan skiltene kan se ud.

Der var en nærmere debat om den fysiske udførelse af skiltene, herunder at skiltene ikke så godt kan falde ned.

Adspurgte oplyste bestyrelsen, at der også vil blive isoleret over forretningerne.

Det vil være bestyrelsen, der beslutter den endelige udformning af skiltene.

Der var en nærmere debat om skiltningen, hvorunder en andelshaver gav udtryk for, at det ikke er foreningens opgave at designe skiltene til forretningerne. Den pågældende andelshaver mener, at man bør tage selve skiltningen ud af pkt. j, men lave det skelet, som skiltene skal hænge på.

En andelshaver gav udtryk for, at det er vigtigt at få rensset ventilationssystemet.

Der blev herefter foretaget en separat afstemning vedrørende forslag i og forslag j.

For så vidt angår forslag i om isolering af loft over tanken og forretningerne, betonrenovering og rensning af ventilationssystemet til en udgift på kr.

1.861.501,25, låneoptagelse på kr. 1.862.000, låneomlægning af foreningens lån, oprindelig kr. 3 mio. med samtidig løbetidsforlængelse til 30 år, samt forhøjelse af boligafgiften på 1,3% blev vedtaget med 33 stemmer for, 2 stemmer imod og ingen der hverken stemte for eller imod.

Herefter blev bestyrelsens forslag om montering af nye facadeskiltning over ejendommens forretninger sat til afstemning.

Forslaget blev forkastet med 12 stemmer for, 19 stemmer imod og 3 der hverken stemte for eller imod. Ved optællingen manglede der 1 stemme, men denne var ikke afgørende.

Der blev herefter stillet ændringsforslag om, at der alene iværksættes en udførelse af det skelet, som forretningernes skilte skal hænge på, og at det så herefter er op til forretningerne at etablere skiltningen på skelettet.

Der var på generalforsamlingen enighed om at fastholde den foreslåede finansiering, idet udgiften formentlig vil blive nogenlunde ens med det foreslåede.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning.

Ændringsforslaget blev énstemmigt vedtaget.

Det blev således vedtaget, at loft over tanken og forretningerne isoleres, at der udføres betonrenovering og rensning af ventilationssystemet samt etableres skeletter til at forretningerne selv kan hænge nye skilte på, til en samlet udgift på kr.

1.976.188,75, at der optages lån med et provenu på kr. 1.977.000, at foreningens lån, oprindelig kr. 3 mio. omlægges og løbetidsforlænges til 30 år, og endelig at boligafgiften forhøjes med 1,5% pr. den 1. december 2010. Boligafgiften forhøjes således alene i alt 1,5%.

5 k. Forslag fra Carsten Lydal om regulering af tillægget til boligafgiften ved fremleje.

Forslaget var omdelt ved cirkulæreskrivelse af 21. oktober 2010.

Forslagsstiller, Carsten Lydal, var ikke mødt op på generalforsamlingen, men forslaget ønskedes opretholdt.

Advokat Bente Skovgaard Alsig forklarede nærmere om systemet med omkostningsbestemt leje. Lejens udregning under den omkostningsbestemte leje er en

komplikeret udregning, hvor det korrekte facit ikke findes, medmindre Huslejenævnet har bedømt sagen. Som tommelfingerregel godkender Huslejenævnet dog en årlig leje pr. kvadratmeter på mellem kr. 400 – 900. Hvor i spændet lejligheden ligger, afhænger af hvor i byen lejligheden er placeret, på hvilken etage i ejendommen, og hvilken stand den har m.v. Hvis der lægges 70% oveni boligafgiften ved fremleje, vil man, efter administrators opfattelse, nok nå for højt op i spændet. Den endelige afgørelse træffes dog af Huslejenævnet. Det bør overvejes at forhøje tillægget lidt, men 70% vil dog nok være for meget.

Der var en nærmere debat om forslaget, hvorunder der blev givet udtryk for forskellige holdninger. En andelshaver gav under debatten udtryk for, at tillægget bør være til fordel for andelshaverne og udlejerne.

På generalforsamlingen blev der gjort opmærksom på, at det er Huslejenævnet, der under alle omstændigheder træffer den endelige beslutning, også uanset hvad generalforsamlingen vedtager.

Bestyrelsen stillede ændringsforslag om, at generalforsamlingen vedtager, at tillægget fremover skal være 50% oveni boligafgiften.

Det kunne herefter konstateres, at Carsten Lysdal havde stillet forslag om, at tillægget eventuelt helt skippes, således at fremlejegiverne selv kan bestemme, hvad lejen ved fremleje skal være, og at tillægget forhøjes til 70%. Bestyrelsen stillede på generalforsamlingen ændringsforslag om, at tillægget forhøjes fra 30 til 50%.

De 3 forslag blev herefter sat over for hinanden, og de 2 forslag der ved første afstemning opnåede flest stemmer, blev herefter sat over for hinanden ved en anden afstemning.

Ved første afstemning opnåede forslaget om ingen begrænsning i lejen 3 stemmer, forslaget om en forhøjelse af tillægget til 70% opnåede 7 stemmer, og bestyrelsens ændringsforslag om en forhøjelse af tillægget til 50% opnåede 25 stemmer.

Ved anden afstemning opnåede forslaget om en forhøjelse af tillægget til 70% 9 stemmer, og bestyrelsens ændringsforslag om en forhøjelse af tillægget til 50% opnåede 26 stemmer.

Det blev således på generalforsamlingen vedtaget, at tillægget til boligafgiften ved fremleje forhøjes til 50%.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år genvalgte Kirsten Sir Lund.

Som bestyrelsesmedlem for 2 år genvalgtes Omann Musa Cleary og nyvalgtes Betina Spurr Bechmann Nielsen.

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

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

7. Valg af administrator.

Som administrator valgtes Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab.

8. Valg af revisor.

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

9. Eventuelt.

En andelshaver forespurgte, om der stadigvæk skal være Europark i gården, når gitterporten etableres. Bestyrelsen har ikke taget stilling hertil. En andelshaver gav udtryk for, at Europarken bør fortsætte.

En andelshaver forespurgte, om rensning af ventilationssystemet vil hjælpe på tørrummet i 118/120. Bestyrelsen og viceværten vil se nærmere herpå.

En andelshaver forespurgte til foreningens telefonregning. Bestyrelsesmedlem Claus Nielsen forklarede, at foreningen har flere linjer ind i huset. Der er mange linjer i alt, og det er dyrt.

Adspurgt oplyste bestyrelsen/administrator, at proceduren ved klager ikke er ændret.

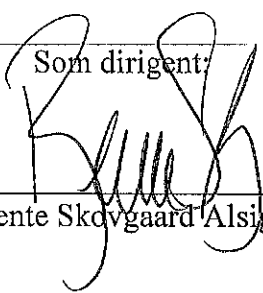
Der lød en tak til bestyrelsen.

Formanden rettede en tak til generalforsamlingen, administrator, afgået bestyrelsesmedlem Christian Tønsberg og nytilkomne bestyrelsesmedlem Betina Spurr Bechmann Nielsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 22.17.

Som dirigent:

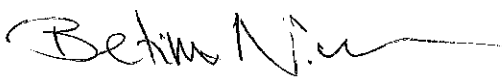

Bente Skovgaard Alsig

I bestyrelsen:


Kirsten Sir Lund


Anne E. Nielsen


Omann Musa Cleary


Betina Spurr Bechmann Nielsen


Claus Nielsen

TAGENSGÅRD I & II

**GENERALFORSAMLINGEN DEN 26. OKTOBER 2010
BESTYRELSENS BERETNING****Status**

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

En del af lejlighederne er pt. fremlejet, alle under de gamle regler, der er altså endnu ingen, der har ønsket at udleje under salg, som vedtægtsændringerne fra sidste år ellers gav mulighed for.

Boliglejemålene sælges som andele, efterhånden som de nuværende lejere fraflytter ejendommen.

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

Bestyrelsen løser, i samråd med vores administrator advokat Bente Skovgaard Alsig og varmemester Dennis Christensen, de mange forskellige arbejdsopgaver, der er i foreningen. 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 og salg af lejligheder

Vores nuværende andelsværdier blev fastsat ved en ekstraordinær generalforsamling i marts 2009, hvor vi på grund af nedsættelsen af ejendomsvurderingen, inddrog en del af den margin, som vi anvender til sikkerhed, hvis eller når vi har behov for at finansiere større arbejder på ejendommen.

Det betyder at vores margin på nuværende tidspunkt er under 5% af vores aktiver (svarende til knapt kr. 8 mill.), hvilket er det laveste i nyere tid. Bestyrelsen mener, at dette er for lavt og stiller derfor forslag på denne generalforsamling om at øge margin og dermed regulere andelsværdierne.

Dette vil ikke få konsekvenser for handelspriserne på andelene, da disse ligger på ca. 40-60% af andelsværdien i øjeblikket.

Til gengæld kan vi konstatere, at der er kommet gang i salget igen efter, at priserne er reguleret ned. Dog sælger hovedparten stadig via mægler.

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

På sidste års generalforsamling besluttede vi at få aflåst gården mod Røvsingsgade. Dette har trukket ud, men hegnet og porten er nu opsat, men vi mangler endnu at få tilsluttet vores nøglebrik system, ved samme lejlighed bliver muligt at få en fjernbetjening til at åbne porten med. Denne kan bestilles hos Dennis og udleveres mod et depositum på kr. 500.

Vi har fået lagt ny asfalt i gården og i samme forbindelse afsat plads til cykelstativer lige indenfor det nye hegn. Vi henstiller til alle enten at benytte dette cykelparkeringsareal eller sætte cyklen i kælderen.

Desuden blev der plads til en MC-plads i samme hjørne.

I forbindelse med at vi har fået lagt ny asfalt i gården, har vi fjernet de gamle buske ud for 126. Her afventer vi en ny og forhåbentlig mere vedligeholdelsesvenlig beplantning.

Som besluttet sidste år, har vi fået inddraget den overskydende plads i varmecentralen til kontor-/møderumsfaciliteter.

Sidste år havde vi en længere debat om, hvorvidt vi ønskede at få opsat en mobilmast på taget. Efter en ekstraordinær generalforsamling opnåede forslaget tilslutning, og Telenor er nu ved at opsætte masten. Dette giver andelsboligforening et engangsbeløb på kr. 35.000, samt en årlig leje på kr. 40.000.

I vaskekældrene har vi lukket for muligheden for at åbne vinduerne, da vi flere gange har oplevet rotter her. Samtidig er ventilatorerne i tørrerummene fast-indstillet, så vasketøjet burde blive tørt, men der kan

TAGENSGÅRD I & II

som altid være problemer i overgangsperioderne i forår/efterår, hvis man fylder et tørrerum helt op med vasketøj. En god idé er at sørge for at centrifugere tøjet inden ophængning.

I vaskerummene er der sat bevægelsessensorer til lyset, således at dette ikke står og brænder unødigt. Dette vil også blive sat op i tørrerummene.

Vi får flere problemer med lejligheder, der angrebet af skimmelsvamp. Da dette kan blive ganske ubehageligt – og dyrt for foreningen at udbedre – er det vigtigt, at alle reagerer hurtigst muligt ved mistanke om svamp. Vi har udarbejdet en vejledning til beboere, som har skimmelsvamp eller mistanke om samme, således at der ikke er usikkerhed om, hvad der sker i et ”svampeforløb”.

Desværre kan vi konstatere, at mange tilfælde skyldes, at beboerne ikke har sørget for tilstrækkelig udluftning, så fugtig luft undgås.

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 har gennem flere år udskudt betonrenovering. Vi startede i sin tid med at få renoveret beton over tanken. I år har vi ambitioner om at få færdiggjort denne renovering langs resten af facaden.

I den forbindelse vil vi gerne have indført en egentlig skiltepolitik for vores erhverv, så facaden ikke skæmmes af tilfældige skilte.

Vi er ved at indhente tilbud på dette og vil stille det som forslag på generalforsamlingen.

Vi har gennem et stykke tid døjet med at vores ventilationssystem ikke fungerer optimalt. Der arbejdes i øjeblikket på at finde en løsning og indtil nu har vi konstateret at, der er behov for en grundig afrensning af det indvendige rørsystem. Om det kan betale sig at – og er nødvendigt – at reparere på ventilatorerne og motorene på loftet, ved vi endnu ikke.

Energimærke

Vi har fået lavet et energimærke – hvilket er lovpligtigt ved salg af fast ejendom, incl. andele.

Energimærket kategoriserer vores ejendom til at have et middel energiforbrug, vi har fået karakteren D.

Vi har længe haft problemer med varmfordelingen i huset, hvor nogle lejligheder har det meget varmt, mens andre har svært ved at opretholde en normal indetemperatur.

Bestyrelsen har nærlæst rapporten og fundet to tiltag, der kan foretages for at afhjælpe dette problem.

Vi kan efterisolere loftet over tanken, porten og i erhvervslejemålene, steder hvor der typisk er koldt, og hvor vi har en mulighed for at isolere mod overliggende lejligheder.

Desuden vil vi gerne iværksætte en undersøgelse af mulighederne for at omlægge vores et-strengt varmesystem til et to-strengt, således at vi undgår at fremløbstemperaturen falder på vejen gennem systemet.

Affald

Renovationsselskabet kan ikke komme til at tømme containere, når der er parkeret cykler hele vejen rundt om containeren, derfor atter en gang: Parkér på det nye cykelparkeringsareal eller sat din cykel i kælderen.

Bestyrelsen opfordrer til at bruge husholdningscontaineren (den lille hvide) til husholdningsaffald og den grønne papcontainer til papir og pap, andet indhold kan føre til, at foreningen pålægges bøder fra renholdningsselskabet. Storskrald skal som altid i storskraldscontaineren – og ikke sættes ved siden.

Vi arbejder på kunne modtage miljøfarligt affald, men mere information om dette, når det er endeligt aftalt med kommunen.

Cykler

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

København, 29. september 2010

TAGENSGÅRD I & II

Mundtlig beretning på GF den 26/10 2010.

Efter beretningen er udsendt med generalforsamlingsmaterialet er det sket en del i ejendommen.

Porten:

Etablering af porten har været en stor lang udfordring.

Porten fungerer, men der er lidt for mange indkøringsproblemer.

Nødstop knappen skal vi have afskærmet bedre, så pilfingre ikke kan nå den.

Vi har bestilt flere fjernbetjener, de går som varmt brød.

Cykelparkering:

Døren til porten til cykler & gående skulle gerne komme i brug her i dag.

Cykelparkeringen er ved at være taget i brug. Vi skal have indkøbt nye cykelstativer, som placeres, hvor de gamle stativer stadig står.

Vi har dagligt måttet flytte cykler, der stod parkeret op ad containerne.

Brug cykelkælder, eller cykelparkeringen ved porten.

Telenors antenne på vores tag: Der er ved at ske noget i sagen. Firmaet har taget det udlejede rum i besiddelse. Vores elektriker skal udføre arbejdet med at føre strøm til Telenor – rummet.

Affald:

Når I har storskrald, og containeren er fuld – så sæt affaldet ved siden af containeren og ikke op ad containeren, hovedregler er, at I selv smider jeres affald i containerne.

Vi har fra Kommunen fået leveret et skab til farligt affald. Vi havde modtaget skabet uden nøgle, den har vi nu modtaget, hvorfor der bliver snarest omdelt en folder om, hvad skabet modtager. Affaldet sættes ved siden af skabet, så låser Dennis det inde i skabet.

ABTG har fast kontorvagt daglig på hverdage mellem 11.00 & 11.30, hovedsagelig varmemester. Derudover har både bestyrelse & varmemester fast kontorvagt onsdag i lige mellem 19.00 & 19.30. Da det er eneste tidspunkt, hvor beboerne kan ringe til varmemester, må de, der kommer til kontorvagten tåle, at telefonen besvares, når den ringer.

Det er blevet en udbredt uskik, at beboere kommer med spørgsmål, når enten varmemester eller bestyrelse går på området, det er måske nemt for spørgeren, men vi andre skal måske huske spørgsmålet til vi igen kommer på kontoret, måske kan vi svare, måske ikke, vi er ikke alt, vi kan svare på, så derfor: benyt vores postkasse – send en mail, eller ring i vores kontorvagter i kontortiden.

Er sidste vigtig ting: overhold vores HUSORDEN - TAG hensyn til omkringboende, når I har gæster og når I sætter lejlighed i stand. Støjende adfærd / Støjforurening er blevet en voksende plage i ejendommen.

Lejligheder	Indskud pr. andel	Indskud i alt	Andelsværdi pr. andel	Andele i alt
m2				
56 (75 stk.)	3.093,24	231.993	917.733	68.830.003
66 (17 stk.)	3.847,62	65.410	1.141.550	19.406.356
70 (24 stk.)	3.960,81	95.059	1.175.133	28.203.185
70,5 (12 stk.)	4.036,26	48.435	1.197.518	14.370.216
72 (7 stk.)	3.885,39	27.198	1.152.756	8.069.295
74 (5 stk.)	4.187,22	20.936	1.242.306	6.211.532
75 (1 stk.)	4.300,98	4.301	1.276.058	1.276.058
75 (2 stk.)	4.300,38	8.601	1.275.880	2.551.759
76 (6 stk.)	4.111,71	24.670	1.219.903	7.319.419
77 (13 stk.)	4.149,42	53.942	1.231.091	16.004.188
98 (5 stk.)	5.432,01	27.160	1.611.623	8.058.115
Erhverv				
Tagensvej 116, lejl. 175	8.876,70	8.877	2.633.628	2.633.628
Tagensvej 122, lejl. 182	9.853,72	9.854	2.923.500	2.923.500
Tagensvej 124, lejl. 174	11.547,07	11.547	3.425.900	3.425.900
Afrundingsdifference				21
		<u>637.983</u>		<u>189.283.176</u>

Forslag til vedtægtsændringer

Forslag til ny § 3 stk. 2, om panthavers mulighed for at overtage en andelsbolig på tvangsauktion.

”(3.2) Uanset kravet i stk. 1 om beboelse eller indflytning kan som andelshaver endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldstgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videregivet. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har ikke stemmeret på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 17.”

Stk. 2-3 bliver herefter stk. 3-4.

Forslag til ændring af vedtægternes § 17.

(17.1) Mellem overdrager og erhverver oprettes en skriftlig overdragelsesaftale, der forsynes med bestyrelsens påtegning om godkendelse. Inden aftalens indgåelse skal erhverver have udleveret et eksemplar af andelsboligforeningens vedtægter, seneste årsrapport og budget, samt en opstilling af overdragelsessummens beregning med specifikation af prisen for andelen, forbedringer, inventar og løsøre, samt eventuelt pristillæg eller nedslag for vedligeholdelsesstand. Erhverver skal endvidere inden aftalens indgåelse skriftligt gøres bekendt med andelsboligforeningslovens bestemmelse om prisfastsættelse og om straf.

(17.2) Alle vilkår for overdragelsen skal godkendes af bestyrelsen, der kan bestemme, at overdragelsen skal oprettes på en standardformular. Foreningen kan hos overdrager og/eller erhverver opkræve et gebyr. Foreningen kan endvidere kræve, at overdrageren refunderer udgiften til forespørgsel til andelsboligbogen, udgifter til besvarelse af forespørgsel fra ejendomsmægler m.m., samt refunderer udgifter og betaler et rimeligt vederlag for bestyrelsens og/eller administrators ekstraarbejde ved afregning til pant- eller udlægshavere og ved tvangssalg eller auktion.

(17.3) Overdragelsessummen skal senest 5 hverdage før overtagelsesdagen være indgået på foreningens konto i pengeinstitut. Såfremt overdragelsesaftale indgås mere end 2 uger før overtagelsesdagen, skal køber senest 5 hverdage efter aftalens indgåelse enten deponere købesummen eller stille standardbankgaranti for denne. Det deponerede/det garanterede beløb skal frigives til andelsboligforeningen senest 5 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.4) Andelsboligforeningen afregner – efter fradrag af sine tilgodehavender og nødvendige beløb til indfrielse af eventuelt garanteret lån med henblik på frigivelse af garantien – provenuet først til eventuelle rettighedshavere, herunder pant- og udlægshavere, og dernæst til fraflyttende andelshaver.

(17.5) Bestyrelsen er ved afregning overfor den fraflyttende andelshaver berettiget til at tilbageholde et beløb til sikkerhed for betaling af ikke forfalden boligafgift og efterbetaling

af varmeudgifter og lignende. Såfremt afregning med erhververens samtykke sker inden overtagelsesdagen, er foreningen endvidere berettiget til at tilbageholde et skønsmæssigt beløb til dækning af eventuelle krav i anledning af mangler konstateret ved overtagelsen. Udbetaling af restbeløbet skal ske senest 12 uger efter overtagelsen.

(17.6) Snarest muligt og senest 14 dage efter erhververens overtagelse af boligen skal denne med bestyrelsen gennemgå boligen for at konstatere eventuelle mangler ved boligens vedligeholdelsestilstand eller ved forbedringer, inventar og løsøre, der er overtaget i forbindelse med boligen. Erhververen kan kun komme med mangelindsigelser i op til og med 14 dage fra overtagelsesdagen, bortset fra indsigelser vedrørende skjulte mangler. Foreningen skal gøre erhververens og foreningens eventuelle krav gældende overfor sælger senest 21 dage efter overtagelsesdagen.

(17.7) Såfremt køberen forlanger prisnedslag for sådanne mangler, kan bestyrelsen, hvis kravet skønnes rimeligt, tilbageholde et tilsvarende beløb ved afregningen til sælger, således at beløbet først udbetales, når det ved dom eller forlig mellem parterne er fastslået, hvem det tilkommer.

(17.8) Såfremt andelsboligforeningen efter aftale med sælger annoncerer lejligheden til salg, betaler sælger alle andelsboligforeningens udgifter til annoncering.

(17.9) Lejlighederne skal være tomme og klar til syn senest 10 hverdage før overtagelsesdagen.

(17.10) Overdragessummen med eventuelle fradrag som nævnt i stk. 4-6 skal afregnes senest 10 hverdage efter overtagelsesdagen, forudsat at beløbet er modtaget fra erhververen.

Forslag til tilføjelse til § 15 stk. 1 litra a.

”En eventuel reguleringsklausul i overdragelsesaftalen kan alene godkendes, såfremt der i aftalen er indsat et maksimum for reguleringsbeløbet. Reguleringsklausulens formulering skal godkendes af andelsboligforeningens bestyrelse, og bestyrelsen kan beslutte, at klausulen skal oprettes på en standardformular.”

Forslag til nyt stk. 3 i vedtægternes § 23.

(23.3) En ekskluderet andelshaver skal, indtil andelen er overdraget, fortsat opfylde sine forpligtelser overfor foreningen, herunder betale boligafgift. Andelshaveren skal endvidere medvirke til overdragelse af andelen i fornødent omfang, herunder ryddeliggøre andelen samt udlevere nøglerne til boligen til bestyrelsen på det tidspunkt som bestyrelsen har fastsat som fraflytningstidspunkt. Foreningen er ved salg af andelen berettiget til at lade en ejendomsmægler forestå salget for andelshaverens regning.

Forslag til ændring af vedtægternes § 26, sidste punktum til følgende:

”Dog skal altid mindst 1/6 af foreningens medlemmer være til stede.”

(Foreløbigt vedtaget på ordinær generalforsamling den 26. oktober 2010)

Forslag om en ændring af pkt. G 1 i ejendommens vedligeholdelsesnorm til følgende:

"1. Der skal forefindes en dør til badeværelset med en vandnæse."

Forslag til ændring af overskriften og nyt 3. punktum i husordenens punkt om "Biler, cykler og barnevogne"

"Biler, motorcykler, knallerter, cykler og barnevogne."

"Motorcykler og knallerter må ikke henstilles i cykelkælderen."

A/B Tagensgård I og II

**Forslag fra bestyrelsen til behandling på ordinær generalforsamling
den 26. oktober 2010.**

Under forudsætning af at forslaget om betonrenovering vedtages, (dagsordenens punkt 5 i) foreslår bestyrelsen, at der monteres ny facadeskiltning over ejendommens forretninger (dog bortset fra Uno-X) til en udgift på ca. kr. 100.687,50.

Forslaget foreslås finansieret sammen med forslag 5 i ved en låneoptagelse og forhøjelse af boligafgiften, jf. nedenfor.

Med tillæg af uforudsete omkostninger, udgiften til all-riskforsikring, tinglysningsafgift, låneomkostninger og advokatsalær vil den samlede udgift for forslag 5 i og dette forslag blive i alt kr. 1.976.188,75.

Den årlige ydelse bliver herefter i stedet kr. 142.000, og den rest der skal finansieres ved forhøjelse af boligafgiften er i stedet kr. 69.000, som kan finansieres ved en forhøjelse af boligafgiften på 1,5 % pr. den 1. december 2010 (i stedet for 1,3 % som nævnt i overslag I af 4. oktober 2010).

Andelsboligforeningen betaler for monteringen af den nye facadeskiltning første gang, men ved genudlejning er det den nye erhvervslejer/erhvervsandelshaver der skal betale for ny facadeskiltning.

**Med venlig hilsen
Bestyrelsen**