

Onsdag den 25. oktober 2017, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Bispebjerghjemmet, Tagensvej 186, 2400 København NV.

Formanden Kirsten Sir Lund bød de tilstedeværende velkommen.

1. Valg af dirigent og referent.

Som dirigent valgtes advokat Nicholas Wantzin, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til foreningens vedtægter, og at dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, samt at der var indkommet rettidige forslag, der ville blive behandlet under dagsordenens punkt 5.

Dirigenten oplyste, at 47 medlemmer ud af i alt 171 andele var repræsenteret, inklusiv fuldmagter, og generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, dog ikke for så vidt de forslag, der krævede vedtagelse med 2/3 flertal.

Dirigenten præsenterede herefter advokat Susanne M. Ipsen fra Wantzin Ejendomsadvokater, der havde bistået bestyrelsen i forhandlingerne med REMA 1000, og som tog referatet.

Formanden Kirsten Sir Lund oplyste indledningsvist, at hun fra denne generalforsamling udtrådte af bestyrelsen, men at hun fortsatte i gårdlauget.

Flere medlemmer tilkendegav deres store tak for formandens arbejde igennem næsten 40 år.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen, og der var herefter en kort drøftelse af den, hvorefter dirigenten ved håndsoprækning kunne konstatere, at den var enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016/2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten, der herefter blev enstemmigt godkendt med en uændret andelskrone på 274.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet, der ikke indeholdt forslag om stigning i boligafgiften.

Der var et enkelt spørgsmål til posten "vinduespolering", der blev besvaret, hvorefter dirigenten kunne konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a) Forslag fra altangruppen v/Betina Spurr Bechmann Nielsen og Kenni Kindler Odelheim om opsætning af altaner hos de andelshavere, der ønsker at få en altan mod gården i nr. 118 og 120.

Kenni Kindler Odelheim redegjorde for forslaget, og dirigenten oplyste supplerende, at foreningen ville være bygherre på projektet, såfremt forslaget blev vedtaget.

Dirigenten oplyste endvidere, at projektet ville blive finansieret ved, at foreningen optog et fastforrentet kontantlån, samt at de andelshavere der måtte få altan, ville blive opkrævet et tillæg til boligafgiften i lånets løbetid.

Det blev ligeledes oplyst, at vedligeholdelse af altaner på nær den indvendige oliering af rækværk m.v. ville påhvile foreningen.

Der var herefter en drøftelse af forslaget, herunder det rimelige i, at foreningen i givet fald skulle stå for projektet.

Dirigenten oplyste, at forslaget skulle vedtages med 2/3 flertal, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget var forkastet, idet 16 stemte for, 11 imod og 20 undlod at stemme.

b) Forslag fra bestyrelsen om, at vedtægtens § 30, stk. 2, 2. sætning ” Protokollen underskrives af de bestyrelsesmedlemmer, der har deltaget i mødet.” udgår. Forslaget skyldes elektronisk sagsbehandling i fremtiden.

Dirigenten oplyste kort, at referater fra bestyrelsesmøderne fremadrettet ville blive underskrevet elektronisk, hvorfor bestemmelsen var overflødig.

Det kunne efterfølgende konstateres, at forslaget var foreløbigt vedtaget med enstemmighed, og således kunne vedtages endeligt på en ekstraordinær generalforsamling.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal af de fremmødte, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede, kan forslaget endelig vedtages på ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der giver møde, jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

c) Forslag fra bestyrelsen om ændring i husorden – afsnittet om vaskerier, jf. bilag 2.

Bestyrelsesmedlem Claus Suldrup Nielsen oplyste, at forslaget var af præciserende karakter, og det blev på forespørgsel oplyst, at en reservation af en vask var gældende i hele perioden og således ikke kunne afsluttes, når man var færdig.

Dirigenten satte forslaget til afstemning og kunne konstatere, at det var enstemmigt vedtaget.

d) Forslag fra bestyrelsen om ændring af husorden – afsnittet om altaner, jf. bilag 3.

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Nielsen oplyste, at der var tale om en specifikation af de nugældende regler, samt at en gasgril ikke karakteriseres som ”åben ild”.

Efter afstemning kunne dirigenten konstatere, at forslaget var enstemmigt vedtaget.

e) Forslag fra bestyrelsen om ændring i husorden – afsnittet om biler/garager, jf. bilag 4.

Bestyrelsesmedlem Anne E. Nielsen oplyste, at der var tale om en præcisering af de nuværende regler, samt at midlertidig parkering i gården var tilladt.

Der var en omfattende drøftelse af medlemmernes anvendelse af garager og parkeringspladser, hvorefter dirigenten satte forslaget til afstemning, og kunne konstatere, at det var enstemmigt vedtaget.

f) Forslag fra bestyrelsen om, at generalforsamlingen drøfter løsninger for udskiftning af vinduer mod Tagensvej og Brynhildegade.

Bestyrelsesmedlem Anne E. Nielsen redegjorde for forslaget, og de 3 muligheder:

1. Udskiftning af vinduer og altandøre til den nuværende model, som kunne finansieres af foreningens likvide midler, og således ikke ville kræve stigning i boligafgiften.
2. Udskiftning af vinduer og altandøre, samt opsætning af udvendig/aflukket altan, der forudsatte optagelse af et lån,
3. Udskiftning af oplukkelige vinduer, samt isætning af oplukkelige vinduer i altanåbningen, der kunne finansieres uden optagelse af lån.

På forespørgsel oplyste bestyrelsesmedlem Anne E. Nielsen, at det af tilstandsrapporten fremgik, at vinduerne skulle udskiftes i 2020, men at der på nuværende tidspunkt var problemer med både vinduer og døre. Dertil kom, at det ikke længere var muligt at fremskaffe reservedele.

Det blev endvidere oplyst, at det grundet foreningens sunde økonomi var hensigtsmæssigt at fremskynde projektet. Det blev præciseret, at der var tale om vinduer med støjreduktion, samt at der vare tale om samtlige vinduer i beboelsesandelene ud mod Tagensvej og Brynhildegade.

På forespørgsel blev det ligeledes oplyst, at bestyrelsen ikke havde overvejet en kombination af 2 og 3.

Dirigenten oplyste, at der var tale om en vejledende afstemning, samt at medlemmerne kunne stemme på alle 3 muligheder.

Det kunne herefter konstateres, at 38 medlemmer var for mulighed 1, 16 medlemmer for mulighed 2 og 23 for mulighed 3.

Bestyrelsen ville herefter arbejde videre med mulighederne.

g) Forslag fra bestyrelsen om, at generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til at indgå endelig aftale med REMA 1000 vedrørende erhvervelse, sammenlægning og udbygning af erhvervsandelen Uno X med tilhørende værksted og erhvervsandelen, der anvendes til værksted.

h) Såfremt forslag g) vedtages, stiller bestyrelsen forslag om følgende tilføjelse til vedtægtens § 9: "Boligafgiften opgøres og fastsættes på samme måde for såvel erhvervs- som beboelsesandelene."

Dirigenten foreslog, at begge forslag blev behandlet under et, hvilket de tilstedeværende tilsluttede sig.

Bestyrelsesmedlem Anne E. Nielsen oplyste, at der havde været lange forhandlinger med REMA 1000, herunder diskussion om opgørelse af andelsværdien og fastsættelse af boligafgiften.

Advokat Susanne M. Ipsen oplyste supplerende, at man under forhandlingerne havde indskrænket REMA 1000's mulighed for afståelse inden for detailhandel, samt baggrunden for forslaget om vedtægtsændring, hvorefter boligafgiften skulle fastsættes identisk for beboelses- og erhvervsandelene.

Dirigenten satte begge forslag til afstemning, og oplyste, at de var vedtaget med 45 stemmer for, 1 imod og 1, der undlod at stemme, hvormed forslaget om ændring af vedtægten var foreløbigt vedtaget.

Da forslaget opnåede 2/3 flertal af de fremmødte, men ikke mindst 2/3 af andelshaverne var til stede, kan forslaget endelig vedtages på ny generalforsamling med 2/3 flertal, uanset hvor mange, der giver møde, jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

i) Forslag fra Jonathan Buhl og Louise om ændring af parkeringsregler i Tagensgård.

1. Ændring så gulplade biler ikke må holde i gården.
2. Ændring af midlertidige parkerings tilladelser så de kun kan skrives for en dag af gangen.
3. Annullering af erhvervsdrivendes p-tilladelse til gården. Evt. opsigelse af Titan autos garager der i øjeblikket bruges til ejerens private biler.

Jonathan Buhl redegjorde for forslagene og oplyste, at gulplade biler tog meget plads og ofte holdt parkeret i gården hele weekenden, at de midlertidige parkerings tilladelser medførte, at gården blev brugt som "lufthavns parkering", og at garagerne skulle anvendes som det var tiltænkt.

Bestyrelsesmedlem Anne E. Nielsen oplyste, at Dennis Christensen ikke kunne genkende billedet af, at gården blev brugt som en "lufthavns parkering", og at der var 2 typer af parkeringstilladelse for erhvervslejemålene.

Forslagsstillerne ændrede forslag 1.1 til alene at gælde for gulplade biler, der blev anvendt af beboerne og forslag 1.2 til, at der kun kunne udstedes midlertidige tilladelser for 3 dage af gangen, og forslag 1.3 blev trukket tilbage.

Forslagene blev drøftet indgående, hvorefter dirigenten oplyste, at forslag 1.1 ville kræve enstemmighed, da der var tale om velerhvervede rettigheder.

Dirigenten kunne konstatere, at forslag 1.1. blev forkastet med 5 stemmer for, 19 imod og 23, der undlod at stemme.

Efter en afstemning af forslag 1.2 valgte dirigenten at sætte forslaget til skriftlig afstemning, og kunne herefter konstatere, at forslaget blev forkastet med 18 stemmer for, 22 imod, 6 der undlod at stemme og 1 ugyldig stemme.

j) Forslag fra Jonathan Buhl og Louise om flere cykelstativer.

Bestyrelsen tilkendegav, at man var opmærksom på problemstillingen omkring de mange cykler, og oplyste samtidig, at aftalen med REMA 1000 ville medføre ændringer i gården.

Forslagsstillerne trak herefter forslaget tilbage.

Ad. 6. Valg til bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at der skulle vælges ny formand for 1 år, og Anne E. Nielsen stillede med bestyrelsens opbakning op som formand, og blev valgt uden modkandidat. Claus Suldrup Nielsen blev genvalgt for en 2 årig periode, Kim Nicole Dalby blev ligeledes valgt for en 2 årig periode og Jeppe Leth Nielsen for 1 år. Som 1. suppleant blev Kim Jacobsen valgt og som 2. suppleant blev Cecilie Nadine Glarborg valgt.

Bestyrelsen fik således følgende sammensætning:

Anne E. Nielsen (formand),

Claus Suldrup Nielsen,
Elin Frederiksen,
Kim Nicole Dalby,
Jeppe Leth Nielsen.

WANTZIN
EJENDOMSADVOKATER

Ad. 7. Valg af administrator.

Som administrator valgtes Wantzin Ejendomsadvokater, og advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

Ad. 8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes GLB Statsautoriserede Revisorer A/S.

Ad 9. Eventuelt.

Formand Anne E. Nielsen henlede opmærksomheden på foreningens 40 års jubilæum, der ville blive afholdt lørdag den 11. november, hvor medlemmerne ville få mulighed for at takke Kirsten Sir Lund for det store arbejde.

Det blev oplyst, at der stadig var meget larm fra grønthandlerens palleløfter, og medlemmer som også var generet kunne rette henvendelse til Morten på morten@jpm.dk

Da der ikke var yderligere punkter at drøfte, hævede dirigenten generalforsamlingen kl. ca. 20.45.

Som dirigent og referent

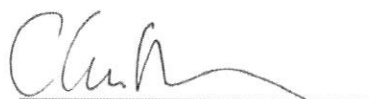
Nicholas Wantzin

Nicholas Wantzin

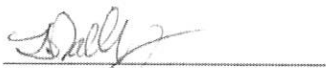
I bestyrelsen

Anne E. Nielsen

Anne E. Nielsen (formand)

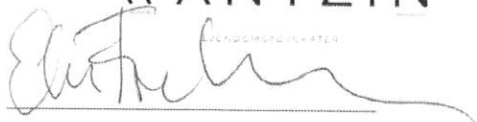


Claus Suldrup Nielsen



Kim Nieole Dalby

WANTZIN



Elin Fredriksen



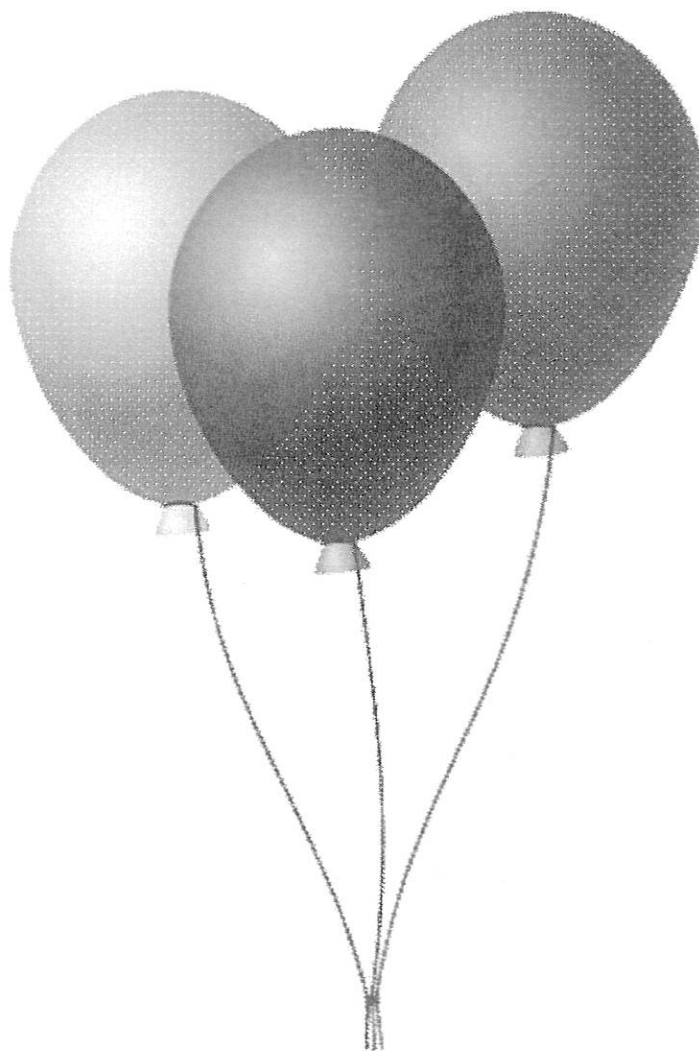
Jeppe Leth Nielsen

TAGENSGÅRD I & II

GENERALFORSAMLINGEN DEN 25. OKTOBER 2017

BESTYRELSENS BERETNING

40 ÅRS JUBILÆUM



Andelsboligforeningen Tagensgård I&II blev stiftet 9. november 1977.

Dette fejrer vi lørdag d. 11. november – yderligere information opsættes i opgange.

TAGENSGÅRD I & II

Status

Andelsboligforeningen består af 171 andele fordelt på 168 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 4 lejeboliger, samt varmemesterlejeboligen, derudover har vi 3 erhvervslejemål, heraf har frisørbutikken skiftet lejer, derudover har vi garage- og kælderrumslejemål. 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.

Foreningens administrator Grubbe Advokater er i foråret opdelt i to selskaber, vi er fulgt med Nicholas Wantzin til hans nye selskab Wantzin Ejendomsadvokater.

Bestyrelsen løser, i samråd med vores administrator Wantzin Ejendomsadvokater 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.

Overholdelse af vedtægter og husorden

Vi har konstateret, at der igen i år har været enkelte andelshavere, der har haft annonceret deres lejlighed til udlejning via Airbnb. De pågældende er orienteret om at dette betragtes som ulovlig fremleje og er blevet bedt om at annullere annonceringen/udlejningen, da det er i strid med vore vedtægter. At nogle omgår foreningens vedtægter kan for dem betyde, at de blive ekskluderet fra andelsboligforeningen.

Bestyrelsen stiller forslag om mindre rettelser i husorden for at præcisere brug af garager og brug af grill på altaner. Dette for at sikre, vi alle kan være i ejendommen.

Ellers kan vi kun opfordre til fortsat at hjælpe os med at gøre andelsboligforeningen til et rent og rart sted at være, hvor vi tager hensyn til hinanden.

Alle beboere skal overholde vores vedtægter og husorden.

Andelsværdier og salg af lejligheder

I perioden juli 2016 – juni 2017 er der solgt 25 lejligheder og efterfølgende er der indtil dato solgt 4 lejligheder, og der er stadig enkelte lejligheder til salg. Der sælges både via mægler og ved selvsalg.

Vores andele bliver efterhånden solgt til gældende andelsværdi plus eventuelle forbedringer.

Vi beder alle, der har planer om at fraflytte deres lejlighed, om hurtigst muligt at meddele dette til bestyrelsen, uanset om der er en køber eller om lejligheden blot er sat til salg.

Økonomi

Som det fremgår af regnskabet har foreningen en større kontantbeholdning. Vi har diskuteret den bedste udnyttelse af denne, men har valgt indtil videre at beholde denne til fremtidige udgifter jf. 10 årsplanen, se mere under Ejendommens tilstand.

Wantzin Ejendomsadvokater stiller et kommunikationssystem til rådighed for foreningens bestyrelse. Dette kan give os mulighed for at effektivisere flere af bestyrelsens arbejdsopgaver og på sigt give bedre mulighed for digital kommunikation mellem bestyrelse og andelshavere. Vi forventer at tage systemet gradvist i brug i løbet af året.

Årets gang i og omkring Tagensgaard

Vi har desværre oplevet enkelte problemer med de af VVS-projektet opsatte pasrør til vandmålere, nogle af disse rør er blevet utætte, således at der siver vand fra dem, det er i nogle lejligheder blevet til mindre vandskader.

TAGENSGÅRD I & II

Vi har i denne sommer været udsat for mange "skraldere", så pas på hvem I lukker ind på vores område. Derfor har vi måttet aflåse vores storskraldscontainer i perioder.

Parkering i gården skal ske i de dertil markerede båse, og ikke så I spærrer for tømning af skakterne. Parkerer I ulovligt, risikerer I en parkeringsafgift. Er der ikke plads i gården, må I holde på gaden, Du kan søge om en parkeringslicens til dit køretøj på www.kk.dk/gulzone.

I forbindelse med en nødvendig udskiftning af betjeningspanelerne i vaskerierne, har vi introduceret en ny måde at reservere vasketider på, således at det nu kan gøres direkte på betjeningspanelet, via app eller nettet.

Vi har fornyet vores energimærke, der udløb i 2017, således at rapporten nu er gældende til 18. april 2027. Energimærkningsrapporten ligger på vores hjemmeside.

Vi mangler efterhånden en del hovednøgler. Vi har derfor besluttet at omlægge systemlåsene i døre og porte, så der ikke kan anvendes traditionel nøgle fra primo oktober.

Ejendommens tilstand

Som følge af den gode økonomi er vi begyndt at kigge på en mulig vinduesudskiftning mod Tagensvej og Brynhildegade, som alligevel står overfor en udskiftning indenfor de næste år.

Vi har diskuteret 3 forskellige løsningsmuligheder en rådgiver, som hjælper os med at sammensætte disse til forslag, som vi stiller til generalforsamling for en diskussion af mulighederne. Forslagene omdeles inden generalforsamlingen.

Nogle har problemer med at have det varmt nok i overgangsperioden – vores varmecentral kører på udeføler, hvilket kan give nogle udfordringer, der vil som regel være varme på først og sidst på dagen, Men jeres radiatorer skal skrues op på 5 for at få konstant varme, så kan I altid skrue ned, når der er kommet varme i radiatoren.

Affald

Kommunen har skiftet leverandør på affaldshåndtering, dette har givet en del indkøringsvanskeligheder.

Husk at sortere affald og anvende de opstillede affaldsbeholdere. Det koster os strafgebyrer, når vi blander affaldet forkert sammen. Spørg, hvis I er i tvivl. På Københavns kommunes hjemmeside kan I finde hjælp til sorteringen, se <http://www.kk.dk/da/borger/bolig/affald/sorter-dit-affald>.

Forhold i den enkelte lejlighed

Husk at rense afløbet i dit badeværelse regelmæssigt, så der ikke kommer vandskader hverken i din egen lejlighed – eller hos din underbo – du hæfter for vandskaden.

Vi har været ude for, at nogle andelshavere har fået renoveret deres badeværelse, fjernet badekar og etableret ny bruseniche, men desværre ulovligt, da der mangler vådrumsmembran og lovligt afløb. Det der skulle være en forbedring er i stedet blevet en udgift for sælger.

Husk at overholde gældende lovgivning ved renoveringer i lejlighederne og derudover henviser vi til foreningens vedligeholdelsesnorm.

Cykler og barnevogne

Vi har foretaget en cykeloprydning i marts måned, men der er fortsat rigtig mange cykler i ejendommen. Hjælp alle ved at parkere så hensigtsmæssigt som muligt, I bedes undlade at parkere cykler ud i gangarealerne i vore cykelkældre og gårdanlæg- og lade dem blive stående, gangarealer skal være frie. Vi vil samtidig gøre opmærksom på, at foreningen råder over to barnevognsrum i henholdsvis 126 og en garage i gården, oplysninger og nøgle til disse kan fås hos Dennis.

København, 1. oktober 2017

Vaske- og tørrerum

Reservation af vasketider

Vasketider reserveres enten direkte på betjeningspanel i vaskekælderen eller via app'en e-vaskeri. Reserverede vasketider skal overholdes. Har beboeren ikke påbegyndt sin vasketid senest en halv time efter vasketidens start, overgår resten af vasketiden til fri afbenyttelse.

Frivask

Frivasken kan benyttes til enkelte vaske uden forudgående reservation. Er der tale om følgende enkeltvaske, skal brugeren efter afslutning af en påbegyndt vask overgive maskinen til en anden, som ønsker at vaske.

Tørrerum

Tørrerummet mærket med fx 9-9 reserveres sammen med vasketid 8-11 og kan benyttes fra klokken ni om formiddagen, til klokken ni næste formiddag.

Hvis man ikke har reserveret en vasketid, kan man kun benytte et reservationstørrerum, hvis den tilhørende vasketid ikke er reserveret / det ikke er taget i brug efter vasketidens udløb.

24 timers tørrerummet kan benyttes når det er ledigt, primært af brugere af frivask.

Tørrerum skal tømmes til den aftalte tid.

Tøj må kun tørres på de af Andelsboligforeningen anviste steder. Ikke på svalegange, i opgange og lejligheder, på grund af risiko for fugtproblemer og skimmelsvamp.

Rengøring

Tørre- og vaskerum skal rengøres efter brug, maskinerne skal aftørres med fugtig klud.

Rygning

Det er ikke tilladt at ryge i vaske- og tørrerum.

Altaner

Blomsterkasser anbragt på altangesimser skal placeres inden for altanens håndfang og skal være fastgjorte.

Der må ikke grilles med åben ild på altanerne, det vil sige, at der kun må bruges gas- eller el-grill.

Altanens loft må males hvidt, men kun med diffusionsåben maling. Nedløbsrøret og håndfanget må kun males i samme nuværende røde farve.

Biler, cykler og barnevogne

Biler og motorcykler må ikke parkeres uden for de afmærkede felter. Cykler, barnevogne og lignende må ikke henstilles på trapper, gange eller i porten. Dog må rollatorer stå på reposerne i opgang 116 og 126 og i cykelkældrene, men ikke på svalegangene. Barne- og klapvogne henvises til barnevognsgaragen og barnevognsrummet.

Der må ikke henstilles motoriserede køretøjer i cykelkældrene.

Der må alene parkeres biler i gården, som er indregistreret og har nummerplader på.

Der udlejes alene garager til personer, der kan fremvise registreringsattest på motorkøretøjet, som skal være forsynet med nummerplade og parkeres i garagen.