

År 2015, den 22. oktober, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Bispebjergghjemmet, Tagensvej 186, 2400 København NV.

Formand Kirsten Sir Lund bød velkommen.

1. Valg af dirigent.

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

Dagsordenen var i overensstemmelse med indkaldelsen, samt det rettidigt indkomne forslag, der blev behandlet under dagsordenens pkt. 5.

Dirigenten oplyste, at ud af alt 171 andele var 34 til stede, heraf 5 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig, bortset fra til endelig vedtagelse af dagsordenens pkt. 5 a.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretning var vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1**. Beretningen vedhæftes også dette referat som **bilag 1**. Formanden oplyste supplerende, at bestyrelsen havde sendt et høringssvar til Københavns Kommune vedrørende Rema 1000.

En andelshaver forespurgte i den forbindelse til, om der på et senere tidspunkt ville blive afholdt en ny generalforsamling, hvilket formanden bekræftede. Dog kunne en sådan generalforsamling ikke afholdes, førend man havde modtaget en tilbagemelding fra Københavns Kommune.

Der var endvidere en tak til bestyrelsen for året, der er gået, og en glæde ved de nye tostrengede varmesystem.

Vinduer/altaner samt mulighed for at spare for el i foreningens ejendom blev der endvidere forespurgt til. Blandt andet havde nogle andelshavere et ønske om, at der på altanen kunne monteres en glaskarnap.

Tv-signalet blev afslutningsvis drøftet, og der blev i den forbindelse forespurgt til, hvor langt TV-udvalget var kommet med sine undersøgelser om eventuelt at entrere med et andet firma. Lisbet L. Hageman Jenfort Nielsen oplyste, at man havde sendt et spørgeskema rundt, men da en hel del af beboerne ikke har svaret, ville man ikke gøre mere ved det fra TV-udvalgets side for nuværende, når der ikke var opbakning fra beboerne.

Da der ikke var yderligere bemærkninger, kunne dirigenten konstatere ved håndsoprækning, at beretningen var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2014/2015 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Der var enkelte spørgsmål til årsrapporten, som blev besvaret.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at årsrapporten inkl. andelsprisen var vedtaget med enstemmighed.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2015/2016 til godkendelse.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og bemærkede i den forbindelse, at boligafgiften var steget 3% pr. 1. juli 2015.

Der var ingen bemærkninger til drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at drifts- og likviditetsbudgettet var vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om ændring af vedtægterne, jf. vedhæftede bilag 2

Som ny § 7 stk. 2 foreslås indføjet:

”En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter.”

Som ny § 8 stk. 2 foreslås indføjet:

”En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen.”

Som ny § 8 stk. 3 foreslås indføjet:

”Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje”

Som ny § 10, stk. 3 foreslås indføjet:

”Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23.”

Dirigenten fremlagde forslagene. Der var specielt spørgsmål til ny § 7.2 og ny § 10.3, som blev besvaret.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Forslagene blev foreløbig vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

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. vedtægtens § 26 stk. 2.

§ 11 foreslås ændret til:

(11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(11.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(11.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(11.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandringers forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

I § 12 stk. 1 foreslås tilføjet til slut:

”men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes”.

I § 24.

Ordet ”årsregnskab” ændres til ”årsrapport”.

I § 35 stk. 2 skal de sidste ord ”andels størrelse” ændres til ”andel i foreningens formue”.

Dirigenten fremlagde forslagene. Der var ingen spørgsmål eller bemærkninger.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Forslagene blev foreløbig vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

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. vedtægtens § 26 stk. 2.

5 b) Forslag fra bestyrelsen om, at den årlige forhøjelse af boligafgiften på 3 % nedsættes til 2 % pr. 1. juli 2016 og frem. Nedsættelsen vedrører såvel boligafgiften for andelshavere i boliger samt boligafgiften for erhvervsandelshavere samt garageleje og kælderleje for medlemmerne.

Dirigenten gennemgik forslaget og oplyste, at forslaget om at nedsætte boligafgiften til 2 % pr. 1. juli 2016 og frem skyldes, at det ikke fra bestyrelsens side er nødvendigt med en årlig 3 % forhøjelse set i lyset af den seneste låneomlægning, der har været.

Det blev endvidere oplyst, at de 2 % var fundet set i lyset i af, at foreningen har udgifterne, der årlig stiger så som ejendomskatter etc., og disse svarede nogenlunde til en stigning på 2 % baseret på tallene fra året før.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

5c) Forslag fra andelshaver Mette von der Lippe Hofverberg vedrørende salg af andele til børn, jf. bilag 3

Mette von der Lippe Hofverberg gennemgik forslaget.

En andelshaver tilkendegav, at det efter andelshaverens opfattelse ikke var godt, at man tilgodeså enkeltpersoner i forslag af denne karakter, og at man derfor ikke burde tiltræde dette.

Bestyrelsens var i øvrigt af den opfattelse, at forslaget ikke var fremsat i en korrekt form, idet forslaget var fremsat som allerede vedtaget. Der blev der fra administrators side gjort opmærksom på, at - såfremt et sådant forslag skulle gælde - skulle der ændres i foreningens vedtægter, og at forslaget skulle vedtages ved kvalificeret flertal.

Dirigenten kunne efter en kort yderligere debat konstatere forslaget forkastet med 2 for, 28 imod og 4 hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Bestyrelsesmedlemmerne Anne E. Nielsen og Claus Suldrup Nielsen blev genvalgt.

Som 1. suppleant for 1 år valgtes Jeppe Leth Nielsen og som 2. suppleant valgtes Kim Jacobsen.

Bestyrelsen består herefter af: Kirsten Sir Lund (formand), Anne E. Nielsen, Claus Suldrup Nielsen, Betina Spurr Bechmann Nielsen og Lisbet L. Hageman Jenfort Nielsen.

7. Valg af administrator.

Som administrator genvalgtes Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes GLB Statsautoriserede Revisorer A/S, Ved Vesterport 6, 5., 1612 København V.

9. Eventuelt.

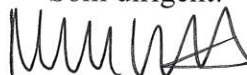
En andelshaver havde forespurgt til den fælles parkeringsplads, idet der kom flere og flere biler, og det var svært at finde en plads. Bestyrelsen oplyste, at hver lejlighed har adgang til at kunne få én parkeringstilladelse udleveret, og med hensyn til, hvor ofte P-vagten kom på besøg for at give bøder til de, som ikke havde en P-tilladelse, oplyste bestyrelsen, at der blev givet P-bøder, men man var ikke bekendt med hvor ofte.

Oprydning i cykelparkeringen blev kort drøftet.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 19.45.

Som dirigent:



Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:



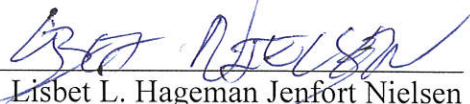
Kirsten Sir Lund



Anne E. Nielsen



Betina Spurr Bechmann Nielsen



Lisbet L. Hageman Jenfort Nielsen



Claus Suldrup Nielsen

GENERALFORSAMLINGEN DEN 22. OKTOBER 2015 BESTYRELSENS BERETNING

Status

Andelsboligforeningen består af 171 andele fordelt på 168 boligandele (nummer 168 dog først solgt i indeværende regnskabsår) og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 4 lejeboliger, 3 erhvervslejemål, dertil 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.

Bestyrelsen løser, i samråd med vores administrator Grubbe Advokater 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 har været en del andelshavere, der har haft annonceret deres lejlighed til udlejning via Airbnb. De er alle blevet bedt om at stoppe udlejningen, da det betragtes som ulovlig fremleje og dermed er i strid med vedtægterne.

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

Andelsværdier og salg af lejligheder

I perioden juli 2014 – juni 2015 er der solgt 18 lejligheder og efterfølgende er der indtil dato solgt 12 lejligheder, og der er stadig enkelte lejligheder til salg. De fleste sælger via mægler.

Priserne på andelene tangerer på enkelte lejligheder efterhånden andelsværdien, men der er stor variation i salgspriserne.

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 følge af foreningens gode økonomi og den faldende inflation foreslår bestyrelsen at den årlige stigning på boligafgiften sættes ned fra 3 % til 2 % gældende fra 1. juli 2016.

Desuden har foreningen, som det fremgår af regnskabet, 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.

Årets gang i og omkring Tagensgaard

Efter afslutningen af VVS-projektet har året primært budt på mindre vedligeholdelsesarbejder, som f.eks. maling af garageporte og udskiftning af dørtelefonanlæg i 126, resten af dørtelefonerne er netop udskiftet.

TAGENSGÅRD I & II

Ellers har vi fået opsat de tidligere omtalte højvandslukkere, og ved det seneste skybrud har vi i hvert fald være forskånet for vand i kældrene.

Ejendommens tilstand

Generelt er ejendommen nu i en rigtig god stand. Vi fortsætter med lidt malerarbejder, men har ellers ikke de store planer for indeværende regnskabsår.

En af konsekvenserne af VVS-projekt er at vi har en stor besparelse på vandforbruget, hvilket bl.a. skyldes, at samtlige dryppende vandhaner, løbende og et-skyls toiletter er repareret eller udskiftet, samt at flere beboere har valgt at lade badekaret udskifte med bruseniche. Fremover vil vi bestræbe os på at lave en gennemgang af VVS-installationerne med jævne mellemrum.

Af kommende arbejder har vi følgende:

- Reparation af betondækket på tanken, hvilket bliver en større udgift, men vi har valgt at lade denne afvente til vi ved, om Rema1000 vil overtage tanken.
- Udskiftning af vinduerne mod Tagensvej og Brynhildegade. Dette bliver et projekt, som bestyrelsen kommer til at bruge en del tid på i de næste par år. Vi har allerede så småt diskuteret forskellige løsninger: Lydisolerede vinduer, aflukning af altaner m.m.

Affald

Kommunen har skiftet leverandør på affaldshåndtering, dette har givet en del indkøringsvanskeligheder, vi håber at disse bliver løst snarest.

Husk at sortere affald efter de opstillede affaldsbeholdere. Det koster os strafgebyrer, når vi blander affaldet forkert sammen. Hjælp hinanden, 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>.

Lad i øvrigt venligst være med at stille affald på trapper og svalegange.

Cykler og barnevogne

Der er foretaget cykeloprydning i juni, desværre har det ikke hjulpet på de mange cykler.

Hjælp dig selv og andre ved at parkere så hensigtsmæssigt som muligt, samt udlade at flytte cykler ud i gangarealer og dem blive stående!

Vi vil samtidig gøre opmærksom på, at foreningen råder over to barnevognsrum, oplysninger og nøgle til disse kan fås hos Dennis.

København, 29. september 2015

Andelsboligforeningen

"Tagensgård I & II"

FORSLAG TIL ÆNDRING AF VEDTÆGTER

§ 7 stk. 2 ændres til:

"En bolig må udelukkende benyttes til beboelse. Bestyrelsen kan tillade erhverv, der ikke medfører besøg af kunder, ombygning af andelsboligen eller skiltning, såfremt det ikke er til gene for de øvrige beboere, og det er tilladt efter offentlige forskrifter."

Som ny § 8 stk. 2 foreslås indføjet:

"En andelshaver er forpligtet til at betale boligafgift indtil en ny andelshaver har overtaget andelsboligen, og dermed er indtrådt i forpligtelsen."

Som ny § 8 stk. 3 foreslås indføjet:

"Boligafgiften betales månedligt den 1. hverdag i måneden. Ved for sen betaling af boligafgift m.v. kan opkræves gebyr svarende til det påkravsgebyr, der ifølge lejelovgivningen kan opkræves ved for sen betaling af leje"

Som ny § 10, stk. 3 foreslås indføjet:

"Foretages den nødvendige vedligeholdelse ikke inden fristens udløb, kan foreningen få vedligeholdelsesarbejdet udført for andelshaverens regning, eller andelshaveren kan ekskluderes af foreningen, og brugsretten bringes til ophør med 3 måneders varsel, jfr. § 23."

Foreløbig vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. oktober 2015.

§ 11 foreslås ændret til:

(11.1) En andelshaver er berettiget til at foretage forandringer inde i andelsboligen, jf. dog stk. 2 og 3. Forandringer skal udføres håndværksmæssigt forsvarligt i overensstemmelse med kravene i byggelovgivningen, lokalplaner og andre offentlige forskrifter. Forandringer skal anmeldes skriftligt til bestyrelsen senest 6 uger inden de iværksættes.

(11.2) Ønskes forandringerne udført af hensyn til ældre eller handicappedes særlige behov, kan bestyrelsen betinge forandringernes gennemførelse af reetablering ved andelshaverens fraflytning.

(11.3) Vurderer bestyrelsen, at den ansøgte forandring vil stride mod stk. 1, 2. pkt. eller at forandringen vil medføre væsentlige gener for de øvrige beboere i ejendommen, kan bestyrelsen gøre indsigelse inden 5 uger efter anmeldelsen. Gør bestyrelsen indsigelse, skal iværksættelse af forandringen udskydes, indtil der er opnået enighed med bestyrelsen, eller det er fastslået, at indsigelsen var uberettiget.

(11.4) Bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte eller godkendte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor der kræves byggetilladelse efter byggelovgivningen eller tilladelse efter andre offentlige forskrifter, skal tilladelsen desuden forevises bestyrelsen, inden arbejdet iværksættes.

I § 12 stk. 1 foreslås tilføjet til slut:

”men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes”.

I § 24.

Ordet ”årsregnskab” ændres til ”årsrapport”.

I § 35 stk. 2 skal de sidste ord ”andels størrelse” ændres til ”andel i foreningens formue”.

Foreløbig vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 22. oktober 2015.