

År 2013, onsdag den 23. oktober, kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Bispebjerg hjemmet, 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 rettidige indkomne forslag, der blev behandlet under dagsordenens pkt. 5.

Dirigenten oplyste, at ud af alt 170 andele var 37 til stede, inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

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**.

Der var herefter en længere debat omkring ordensreglementet i foreningen som flere tilkendegav var godt nok, men der var for mange, der ikke overholdte reglerne i foreningen. Specielt blev der opfordret til at man håndterede affald efter foreskrifterne og benyttede affaldscontainerne efter anvisningerne. Der var en generel opfordring til, at man gjorde de beboere i foreningen, der ikke opførte sig korrekt opmærksom herpå, og i øvrigt orienterede bestyrelsen, således at der kunne gribes ind hurtigt for at undgå gene overfor andre.

Muligheden for flere affaldsposer i vaskekælderen samt evt. opsætning af beholdere til cigaretskod i portene blev endvidere drøftet.

Inden afstemningen deltog yderligere 1 andelshaver, hvorfor der herefter var 38 til stede.

Dirigenten kunne efter ovennævnte debat tage beretningen til afstemning, hvortil kunne konstateres, at denne efter håndsoprækning var enstemmigt godkendt med alle stemmer.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2012/2013 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og værdiansættelsen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten.

Dirigenten konstaterede herefter ved håndsoprækning, at årsrapporten inkl. andelsprisen var vedtaget med 37 stemmer for, 0 imod og 1 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2013/2014 til godkendelse.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og bemærkede i den forbindelse, at boligafgiften alene var steget 3% pr. 1. juli 2013, og den evt. øgede boligafgiftsstigning, som egentlig var vedtaget under forslag 5 b. i 2012 om en evt. øget boligafgift på 3,7%, først ville blive taget op, når projektet var færdigt, i forbindelse med den ordinære generalforsamling i 2014.

Der var endvidere en kortere debat omkring de fremtidige vedligeholdelsesarbejder i foreningen, herunder økonomien dertil. Til dette oplyste bestyrelsen og administrator, at planen var fuldstændig som den var forelagt i 2012, og der var som sådan ingen ændring hertil.

Budgettet med sædvanlig stigning i boligafgiften på 3 % var vedtaget med énstemmighed.

5. Forslag.

5 a. Forslag fra bestyrelsen om, at flyttegebyr til foreningen sættes op fra kr. 2.500 til kr. 5.000 pr. flytning, set i lyset af, at foreningen hvert år betaler som en del af administrationshonoraret, for bistand i forbindelse med flyttesagerne.

Formanden fremlagde forslaget og argumenterede for, at det syntes at være rimeligt at sætte gebyret op fra kr. 2.500 til kr. 5.000 pr. flytning, også set i lyset af de udgifter som foreningen har til administrator, herunder at foreningen faktisk selv vurderer andelene i forbindelse med overdragelser. Det blev endvidere bemærket under debatten, at udgiften i forbindelse med en overdragelse af andel i A/B Tagensgård I & II vurderes at være lavere end i andre andelsboligforeninger, hvor der blev foretaget vurdering af en ekstern vurderingsmand, ligesom der ofte var større gebyr til administrator i forbindelse med overdragelser.

Der var herefter en debat omkring forslaget, hvor nogle mente, at man straffede de andelshavere, som ønskede at flytte ud af foreningen ved at pålægge dem yderligere udgifter.

Under debatten oplyste bestyrelsen, at man havde drøftet muligheden for at ændre administrationsaftalen med Grubbe Advokater, således at foreningen kunne få et lavere administrationshonorar mod til gengæld, at der blev flere gebyrer i forbindelse med overdragelser. Til dette oplyste bestyrelsen, at det ønskede man ikke, men til gengæld mente man, at det var rimeligt, at dem der flyttede var med til at betale mere end de gjorde for nuværende.

Efter debatten blev forslaget taget til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var vedtaget med 20 stemmer for, 10 stemmer imod og 8 stemmer hverken for eller imod.

5 b. Forslag fra bestyrelsen om opsætning af reklamer på gavlen mod Rovsinggade, jf. bilag 2.

Bestyrelsesmedlem Claus Nielsen fremlagde forslaget og oplyste, at forslaget kommer i forlængelse af, at man fra bestyrelsens side har set på at optimere indtægterne og reducere udgifterne i foreningen. Mulig indtægt for foreningen var, at der blev opsat en reklame på gavlen mod Rovsinggade. Set i lyset af dette havde der været kontakt til City Reklame, der havde oplyst, at foreningen kunne regne med en nettoindtægt på kr. 60.000 – 70.000 årligt ved opsætning af en rulende reklameboks.

Der var herefter en længere debat omkring forslaget, hvor flere tilkende, at det var fint med indtægter til foreningen, mens andre præciserede, at der også var ulemper ved dette, såsom at lys fra reklamen kunne genere nogle af beboerne, mens andre var decideret mod konceptet med at have reklamer på foreningens ejendom. Endvidere tilkendegav en del, at de ønskede mere præcise oplysninger om, hvor stor reklamen ville blive, var el-udgiften en del af forslaget, hvor lang tid ville A/B Tagensgård I & II være bundet af aftalen etc. Til sidst nævnte oplyste bestyrelsesmedlem Claus Nielsen, at man havde forsøgt at få en konkret aftale, som kunne fremlægges, men City Reklame ønskede ikke at komme med en aftale, førend det var godkendt på en generalforsamling.

Efter en længere debat blev forslaget taget til afstemning, hvortil dirigenten kunne konstatere, at forslaget var forkastet med 17 stemmer for, 19 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.

5 c. Forslag fra bestyrelsen om ændring af foreningens husorden, jf. bilag 3. Ny, revideret husorden vedhæftes som bilag 4.

Formanden gennemgik forslaget, bilag 3 og bemærkede i den forbindelse, at bilag 4 var den nye reviderede husorden, såfremt denne blev vedtaget.

Der var en længere debat omkring forslaget, herunder punktet under *"Trappe og gange: Bør leg undgås – der henvises til gården"*. Flere mente, at dette punkt skulle slettes. Dette var der bred enighed om.

Der var endvidere en debat om, om man fremover også om søndagen måtte benytte støjende hjælpemidler. Husordenen kunne evt. ændres til lørdage mellem kl. 11.00 og 17.00.

Der blev stillet en nyt forslag om, at man ikke måtte bore om søndagen, hvortil andre mente, at de ændrede arbejdstider i dag i forhold til tidligere gjorde, at det for nogle var rart at have adgang til at bore en enkelt gang om søndagen.

Da der var stillet ændringsforslaget blev det diskuteret om punktet, om der måtte benyttes støjende hjælpemidler om søndagene mellem kl. 11.00 og 15.00 skulle ud af husordenen. Såfremt denne mulighed for at benytte støjende hjælpemidler om søndagen skulle udgå, skulle man bibeholde den oprindelige regel, nemlig lørdage fra kl. 11.00 til 17.00.

Dirigenten konstaterede herefter, at 13 var for, at teksten i punktet *"Støj: søndag fra kl. 11.00 til 15.00"* blev taget af forslaget, mens 22 var imod dette. Resten hverken for eller imod.

Husordenen som fremgik af **bilag 4** bortset fra punktet: *Trappe og gange: Bør leg undgås – der henvises til gården* blev taget ud af husordenen, blev vedtaget med 36 stemmer for, 0 stemmer imod og 2 stemmer hverken for eller imod.

Revideret og gældende husorden vedhæftes nærværende referat som **bilag 5**.

Yderligere en andelshaver deltog, hvorefter der var 39 til stede.

5 d. Forslag fra Bettina Spurr Bechmann Nielsen (120,2-228) om tilladelse til opsætning af vaskemaskiner, jf. bilag 6.

Bettina Spurr Bechmann Nielsen fremlagde forslaget og begrundede bl.a. dette med tanke på allergi, hjælp til børnefamilier og ældre, og det var efter hendes opfattelse nødvendigt, at man kunne opsætte vaskemaskiner i lejlighederne.

Der var en længere debat omkring forslaget, hvor der fra en del andelshavers side blev argumenteret for, at det var nødvendigt at hjælpe dem, som havde allergi, børnefamilier og ældre etc. Andre argumenterede mod forslaget på grund af ulemperne ved fugtproblemer, mekanisk udsugning som formentlig ikke ville kunne klare fugten, støjproblemer og endvidere det forhold, at færre ville benytte vaskeriet, og det derfor kunne være svært at få det til at løbe rundt.

En andelshaver oplyste endvidere, at de eksisterende maskiner lavede hul i tøjet ved brug, og bestyrelse opfordrede i den forbindelse til at kontakte viceværten, så der kunne blive set på dette.

Muligheden for allergivenligt vaskepulver blev endvidere drøftet og evt. den ulempe, at man skulle anvende det vaskepulver, som blev leveret med vaske-maskinerne. Endvidere blev der opfordret til at rengøre maskinerne oftere og rengøre gulvet omkring maskinerne. Bestyrelsen vil se på dette.

Afslutningsvis kunne dirigenten konstatere, at forslaget var forkastet med 10 stemmer for, 23 stemmer imod og 6 stemmer hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

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

Som 1. suppleanter for 1 år valgte Jeppe Lett Nielsen og som 2. suppleant valgte 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 genvalgte Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab. Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

8. Valg af revisor.

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

9. Eventuelt.

Vandproblemer med både varmt vand og varme i forbindelse med byggesagen blev drøftet. Der blev opfordret til, at man altid kontaktede Dennis eller bestyrelsen, således at de kunne gå videre med det.

Såfremt man havde problemer med Fibernet, skulle man kontakte Parknet. Bestyrelsen vil sørge for, at der i opgangene bliver opsat telefonnr. til Parknet.

Der blev endvidere opfordret til, at tlf.nr. fra dørtelefonanlægget ændres, således at man kan se, at det er dørtelefonen, der bliver ringet på og der ikke blot står "hemmeligt nummer". Bestyrelsen undersøger muligheden for dette.

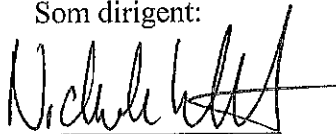
Der var endvidere en forespørgsel til, om nogle kunne være interesseret i sammenlægninger. Flere mente, at dette kunne være en god idé.

Afslutningsvis var der ros til bestyrelsen for indsatsen i løbet af året.

Intet yderligere at protokollere.

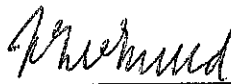
Generalforsamlingen hævet kl. 20.35.

Som dirigent:



Nicholas Wantzin

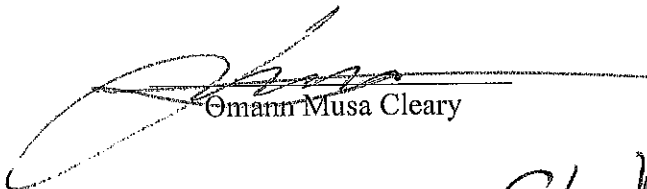
I bestyrelsen:



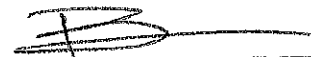
Kirsten Sir Lund



Anne E. Nielsen



Omann Musa Cleary



Betina Spurr Bechmann Nielsen



Claus Nielsen

GENERALFORSAMLINGEN DEN 23. OKTOBER 2013 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. 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

Igennem de seneste år har et fåtal af beboere ikke overholdt foreningens vedtægter. Der er typisk tale om ulovlige fremlejer og fremlejetagere, der ikke er bekendt med husordenen.

Vi appellerer til andelshavere i foreningen om at hjælpe bestyrelsen ved at være opmærksomme på at foreningens vedtægter og husorden respekteres.

Det kunne f.eks. være i forbindelse med rygeforbud på fællesarealer (trapper, svalegange, vaskekældre mm), hvor der efterlades cigaretskod og lignende.

Hjælp os med at gøre andelsboligforeningen til et rent og rart sted at være.

Andelsværdier og salg af lejligheder

Omsætningen af andele er endelig kommet i gang igen i vores ejendom. Dog har vi stadig en pukkel af lejligheder til salg oven på de seneste træge år, men det lader til at sælgere og købere efterhånden har fundet hinanden på et prisleje, som stigende i forhold til de salg, vi ellers har set. Dog er der store individuelle forskelle i salgspriserne afhængig af beliggenhed og stand.

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.

Årets gang i og omkring Tagensgaard

Siden sidste generalforsamling har vi i allerhøjeste grad været optaget af VVS-projektet. A4 indhentede tilbud fra 4 firmaer på entreprisen og vi valgte Finn L. & Davidsen til at udføre projektet.

Der er lagt mange timer i selve planlægningen og koordineringen af arbejdet, og indtil nu har det vist sig at planerne holder. Det kræver dog, at alle overholder de frister, der er sat for aflevering af fuldmagter, nøgler og rydder plads til at håndværkerne kan komme til.

Her cirka halvvejs i projektet kan vi glæde os over, at bumpene på vejen har været til at overkomme. Der skal dog ikke være tvivl om, at det vil være en lettelse, når projektet er færdigt omkring april 2014.

Udover VVS projektet har vi også fået udskiftet motorer i ventilationsanlægget, lagt ny membran på 6. sals altaner og i den forbindelse er også trægulvene udskiftet.

TAGENSGÅRD I & II

Sidst men ikke mindst havde vi i foråret brand i en lejlighed. Heldigvis kom ingen fysisk til skade, men reetablering af lejligheden er først ved at være på plads. Den samlede regning, efter fradrag fra forsikringen, kendes endnu ikke.

Alt i alt må vi konstatere et år med masser af aktivitet i ejendommen.

Ejendommens tilstand

Med udgangspunkt i tilstandsrapporten fra 2012, er det vores klare overbevisning, at når VVS-projektet er afsluttet, har vi været ejendommen igennem for større vedligeholdelsesarbejder. Den næste større udfordring forventes at blive en vinduesudskiftning, men dette ligger ifølge vores vedligeholdelsesplan 8-10 år ude i fremtiden.

Tilbage står en række mindre reparationer og den løbende vedligeholdelse, der gerne skal bevare ejendommen i god form.

Affald

Det er ikke blevet nemmere at sortere affald og vi har heller ikke fået færre affaldsbeholdere at holde rede på. Det er nu ti forskellige slags affaldsbeholdere.

Men den sædvanlige opsang: Vær rare at sortere jeres affald korrekt og aflevere det i de korrekte beholdere. 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

På grund af de mange vedligeholdelsesarbejder i huset udskydes årets cykeloprydning til foråret.

København, 24. september 2013

b)

bilag 2.

Godkendelse fra beboere til bestyrelsen vedrørende reklame på gavlen mod Tagensvej/Rovsingsgade krydset.

Forslag:

Bestyrelsen foreslår at installere reklamer på gavlen ved Rovsingsgade såfremt det er rentabelt.

Motivation:

Vi i bestyrelsen har længe diskuteret mulige indtægtskilder for foreningen. Seneste har vi fået opsat antenne på 126, som giver en fast indtægt som der kan budgetteres med hvert år. Vi tænker at en eller flere reklamer på gavlen også vil kunne bidrage positivt til vores budget, som vil komme os alle til gode. Reklamen skal placeres så den ikke generer beboerne.

4)

bilag 3

Vi har valgt at reviderer vores husorden, da den trængte til en opdatering i forhold til for eksempel affaldshåndtering og forældede punkter.

Her er et sammendrag af de ændringer vi har gjort os.

Affald.

Her er tilføjet vores nye containere.

Vaske- og tørrerum.

Tiden fra en beboer ikke har påbegyndt sin vasketid, til at en anden beboer kan overtage vasketiden, er sat ned til 30 minutter.

Bankning

Punktet vedrørende bankning er slettet.

Luftning af tøj

Punktet vedrørende luftning af tøj er slettet.

Biler, cykler og barnevogne

Der gøres yderligere opmærksom på at motoriserede køretøjer ikke må henstilles i cykelkældrene.

Musik

Punktet vedrørende afspilning af musik i erhvervsøjemed er slettet. Musik er stadig nævnt under punkt 'støj'.

Støj

Tiderne for brug af støjende hjælpemidler er ændret fra

Lørdage mellem 11:00 og 17:00

til

Lørdage og søndage mellem 11:00 og 15:00.

Installationer

Noten vedrørende brug af el-artikler og HPFI-relæ er slettet, da der i alle lejligheder forefindes et HPFI-relæ. I stedet er en følgende note tilføjet: 'Der gøres opmærksom på: at der i de fleste lejligheder kun forefindes to faser. Der kan dog trækkes en ekstra fase. Dette arbejde skal udføres af en autoriseret elektriker og betales af andelshaver selv.'

Elevatorer

Punktet 'elevatorer' er tilføjet. Der står: 'Elevatorene er til persontransport. Flyttegods og lignende må ikke transporteres uledsaget i elevatoren, da der er risiko for at gods skrider og blokerer for kørsel.'

Altaner

Følgende er tilføjet: ' Altanens loft må males hvidt, men kun med diffusionsåben maling. Nedløbsrør og håndfanget må kun males i samme nuværende røde farve.'

Fejl og mangler

Der er tilføjet flere muligheder, for hvordan beboere kan henvende sig vedrørende fejl og mangler.

- Øvrige ændringer til den eksisterende husorden er af redaktionel art.

HUSORDEN
for
Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Affald

Kun husholdningsaffald må kommes i affaldsskakten. Affaldet skal først kommes i poser, der lukkes forsvarligt, således at skakten ikke bliver forurenet. Flasker, glas og andre skarpe genstande må ikke smides i affaldsskakten.

I gården findes genbrugscontainere til følgende: glas, metal, aviser, pap, hård plast, farligt affald (maling, syre og lignende), elektronik, batterier, husholdningsaffald og storskrald.

Større møbler og lignende skal i storskraldscontaineren, som kan åbnes i enden, så selv store effekter kan komme ind.

Vaske- og tørrerum*Reservation af vasketider*

De med hængelås reserverede vasketider/tørrerum skal bruges/overholdes. Der må på vasketavlen kun forefindes én hængelås for hver lejlighed. Alle hængelåse skal være mærket med lejlighedens nr. Ikke mærkede låse vil blive klippet. Beboere, som har reserveret en vasketid, skal påbegynde vasken ved vasketidens begyndelse. Hvis beboeren først kan starte sin vask på et senere tidspunkt, skal besked herom hæftes på låsen, således at den ikke benyttede tid kan anvendes af andre. Hvis den reserverede vask ikke er påbegyndt 30 minutter efter vasketidens start og der ikke er efterladt besked som beskrevet, overdrages den resterende tid til frivask.

Tørrerum

Tørrerummene er mærkede med fx 9-9, hvilket svarer til at tørrerummet kan reserveres fra klokken ni om formiddagen, til klokken ni næste formiddag. Tørrerummene reserveres samtidig med vasketiden. Tørrerum skal tømmes til den aftalte tid. De skal rengøres efter brug og vinduerne skal lukkes. 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.

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.

Rengøring

Efter brug af maskinerne skal overfladen aftørres med fugtig klud.

Rygning

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

Vaskemaskiner

Vaskemaskiner må ikke installeres i lejlighederne.

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.

Støj

Støj fra musik, radio, tv og øvrig støjende adfærd må ikke være til gene for de øvrige beboere og må ikke forekomme efter kl. 23.00. Fredag og lørdag evt. senere efter aftale med de omkringboende.

Støjende hjælpemidler må kun benyttes

- på hverdage mellem 08.00 og 19.00.
- på lørdage og søndag mellem 11.00 og 15.00.

Støjende adfærd på trapper og gange er ikke tilladt.

Installationer

Installationer må kun repareres og ændres af en fagmand. Beboeren hæfter for enhver skade, der opstår gennem ufaglig behandling. Beboeren er ansvarlig for at alle installationer overholder lovens forskrifter. Der gøres opmærksom på at

- afkastemætter og andre apparater, der afgiver luft ikke må tilsluttes ventilationssystemet, da overtryk derved kan opstå i systemet.
- at der i de fleste lejligheder kun forefindes to faser. Der kan dog trækkes en ekstra fase. Dette arbejde skal udføres af en autoriseret elektriker og betales af andelshaver selv.

Paraboler

Der må ikke opsættes paraboler på ejendommen.

Markiser

Der må kun opsættes markiser på 6. sal og hos erhvervslejemål og kun efter forudgående aftale med bestyrelsen. Markiser skal være mørkegrønne, og der skal ske reetablering ved fraflytning/nedtagning, medmindre køber ønsker at overtage markisen og dermed forpligtelsen til reetablering. Farverestriktionen gælder kun nye markiser.

Døre

Alle yderdøre og porte skal holdes lukkede og aflåste.

Trapper og gange

På trapper eller gange

- må effekter ikke henstilles
- må blomsterkasser ikke ophænges
- bør leg undgås – der henvises til gården.

Elevatorer

Elevatorene er til persontransport. Flyttegods og lignende må ikke transporteres uledsaget i elevatoren, da der er risiko for at gods skrider og blokerer for kørsel.

Altaner

Blomsterkasser anbragt på altangesimser skal placeres inden for altanens håndfang og skal være fastgjorte. Der må ikke grilles på altanerne.

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

Fodring

Vilde katte og fugle må ikke fodres, på grund af risikoen for at foderet tiltrækker rotter.

Fejl og mangler

Hvis fejl eller mangler konstateres, bedes bestyrelsen kontaktes. Dette kan ske via vores postkasse i opgang 126, mail, telefonisk i varmemesterens åbningstid eller ved personligt fremmøde i enten varmemesterens åbningstid eller bestyrelsens kontorvagt.

Fugtskader og skimmelsvamp

Andelshaverne har pligt til at melde alle utætheder og fugtproblemer til varmemesteren, straks de er konstateret, således at fugtskader og skimmelsvamp kan forebygges.

Post

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

Rygning

Rygning er forbudt på alle fælles indendørs arealer, samt på svalegange.

- O -

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2002 med rettelse:

Vedtaget for generalforsamlingen den 29. oktober 2007

Vedtaget for generalforsamlingen den 26. oktober 2009

Vedtaget for generalforsamlingen den 26. oktober 2010

HUSORDEN

for

Andelsboligforeningen Tagensgård I & II

Affald

Kun husholdningsaffald må kommes i affaldsskakten. Affaldet skal først kommes i poser, der lukkes forsvarligt, således at skakten ikke bliver forurenet. Flasker, glas og andre skarpe genstande må ikke smides i affaldsskakten.

I gården findes genbrugscontainere til følgende: glas, metal, aviser, pap, hård plast, farligt affald (maling, syre og lignende), elektronik, batterier, husholdningsaffald og storskrald.

Større møbler og lignende skal i storskraldscontaineren, som kan åbnes i enden, så selv store effekter kan komme ind.

Vaske- og tørrerum

Reservation af vasketider

De med hængelås reserverede vasketider/tørrerum skal bruges/overholdes. Der må på vasketavlen kun forefindes én hængelås for hver lejlighed. Alle hængelåse skal være mærket med lejlighedens nr. Ikke mærkede låse vil blive klippet. Beboere, som har reserveret en vasketid, skal påbegynde vasken ved vasketidens begyndelse. Hvis beboeren først kan starte sin vask på et senere tidspunkt, skal besked herom hæftes på låsen, således at den ikke benyttede tid kan anvendes af andre. Hvis den reserverede vask ikke er påbegyndt 30 minutter efter vasketidens start og der ikke er efterladt besked som beskrevet, overdrages den resterende tid til frivask.

Tørrerum

Tørrerummene er mærkede med fx 9-9, hvilket svarer til at tørrerummet kan reserveres fra klokken ni om formiddagen, til klokken ni næste formiddag. Tørrerummene reserveres samtidig med vasketiden. Tørrerum skal tømmes til den aftalte tid. De skal rengøres efter brug og vinduerne skal lukkes. 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.

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.

Rengøring

Efter brug af maskinerne skal overfladen aftørres med fugtig klud.

Rygning

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

Vaskemaskiner

Vaskemaskiner må ikke installeres i lejlighederne.

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.

Støj

Støj fra musik, radio, tv og øvrig støjende adfærd må ikke være til gene for de øvrige beboere og må ikke forekomme efter kl. 23.00. Fredag og lørdag evt. senere efter aftale med de omkringboende.

Støjende hjælpemidler må kun benyttes

- på hverdage mellem 08.00 og 19.00.
- på lørdage og søndag mellem 11.00 og 15.00.

Støjende adfærd på trapper og gange er ikke tilladt.

Installationer

Installationer må kun repareres og ændres af en fagmand. Beboeren hæfter for enhver skade, der opstår gennem ufaglig behandling. Beboeren er ansvarlig for at alle installationer overholder lovens forskrifter. Der gøres opmærksom på at

- afkastemåtter og andre apparater, der afgiver luft ikke må tilsluttes ventilationssystemet, da overtryk derved kan opstå i systemet.
- at der i de fleste lejligheder kun forefindes to faser. Der kan dog trækkes en ekstra fase. Dette arbejde skal udføres af en autoriseret elektriker og betales af andelshaver selv.

Paraboler

Der må ikke opsættes paraboler på ejendommen.

Markiser

Der må kun opsættes markiser på 6. sal og hos erhvervslejemål og kun efter forudgående aftale med bestyrelsen. Markiser skal være mørkegrønne, og der skal ske reetablering ved fraflytning/nedtagning, medmindre køber ønsker at overtage markisen og dermed forpligtelsen til reetablering. Farverestriktionen gælder kun nye markiser.

Døre

Alle yderdøre og porte skal holdes lukkede og aflåste.

Trapper og gange

På trapper eller gange

- må effekter ikke henstilles
- må blomsterkasser ikke ophænges ,

Elevatore

Elevatorene er til persontransport. Flyttegods og lignende må ikke transporteres uledsaget i elevatoren, da der er risiko for at gods skrider og blokerer for kørsel.

Altaner

Blomsterkasser anbragt på altangesimser skal placeres inden for altanens håndfang og skal være fastgjorte. Der må ikke grilles på altanerne.

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

Fodring

Vilde katte og fugle må ikke fodres, på grund af risikoen for at foderet tiltrækker rotter.

Fejl og mangler

Hvis fejl eller mangler konstateres, bedes bestyrelsen kontaktes. Dette kan ske via vores postkasse i opgang 126, mail, telefonisk i varmemesterens åbningstid eller ved personligt fremmøde i enten varmemesterens åbningstid eller bestyrelsens kontorvagt.

Fugtskader og skimmelsvamp

Andelshaverne har pligt til at melde alle utætheder og fugtproblemer til varmemesteren, straks de er konstateret, således at fugtskader og skimmelsvamp kan forebygges.

Post

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

Rygning

Rygning er forbudt på alle fælles indendørs arealer, samt på svalegange.

- O -

Således vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2002 med rettelse:

Vedtaget for generalforsamlingen den 29. oktober 2007

Vedtaget for generalforsamlingen den 26. oktober 2009

Vedtaget for generalforsamlingen den 26. oktober 2010

Endeligt vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 23. oktober 2013.

d)

bilag 6

Forslag til ændring af husordenen vedrørende punktet om vaskemaskiner i lejlighederne. (med ikrafttrædelse når igangværende VVS-projekt er afsluttet)

Forslag til ændret punkt i husordenen:

Det er lovligt at installere vaskemaskine i lejligheden. Vaskemaskinen skal installeres efter gældende standarder og lovgivning i forhold til el-installation og vvs-installation, for at undgå el- og vandskader. Der skal forefindes afpærringsventil i lejligheden. Hvis denne ikke forefindes, skal denne installeres af autoriseret vvs-installatør.

Vaskemaskinen må ikke benyttes uden for foreningens vedtagne støjgrænser.

Det er ikke tilladt at tørre tøj i lejlighederne på grund af risiko for fugtproblemer og skimmelsvamp. Her henvises til tørring på altanen eller i tørretumbler.

Motivation:

At have vaskemaskine i lejligheden er ikke kun for bekvemmeligheden, men også for at tilgodese de beboere som på grund af fx allergi, er generet af at dele vaskemaskine med beboere som har dyr eller vasker sit tøj i parfumeret sæbe. Det vil også kunne lette hverdagen for foreningens småbørnsforældre og gangbesværede. Samt være et godt salgsargument.

I husordenen er beskrevet at det er ulovligt at installere vaskemaskiner i lejlighederne, da faldstammerne ikke tåler belastningen. Men eftersom vi i løbet af det næste år, alle har fået nye faldstammer, kan denne begrundelse ikke længere opretholdes.

Forslaget stilles af

Betina Spurr Bechmann Nielsen
Tagensvej 120,2-228
2200 København N