

Andelsboligforeningen
"Tagensgård I & II"

Den 4. oktober 2017

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

Andelsboligforeningen "Tagensgård I & II" indkalder herved til ordinær generalforsamling, der afholdes

onsdag, den 25. oktober 2017, kl. 18.30

i Bispebjerghjemmet, indgangen ved caféen, Tagensvej 186, 2400 København NV med følgende

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent.
2. Bestyrelsens beretning. Beretningen er vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1**.
3. Forelæggelse af årsregnskab for 2016/2017 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018 til godkendelse.
5. Forslag.

a) Forslag fra altangruppen v/Betina Spurr Bechmann Nielsen og Kenni Kindler Odelheim om opsætning af altaner hos alle de andelshavere, der ønsker at få en altan mod gården i nr. 118 og 120. Såfremt forslaget vedtages, vil der blive omdelt en cirkulæreskrivelse, hvorpå andelshaverne bindende skal tilkendegive, om de ønsker en altan med en af bestyrelsen fastsat frist. Såfremt den enkelte andelshaver ikke rettidigt tilkendegiver dette over for bestyrelsen, vil den enkelte andelshaver ikke kunne få en altan.

Bestyrelsen bestemmer størrelsen og udseende af altanerne, der i øvrigt skal være ens. Det forventes at størrelsen bliver 1,5 m x 4,5 m.

De, som måtte ønske en altan, vil få opsat en altan baseret på et endeligt tilbud fra en entreprenør. Når byggesagen er afsluttet, vil de, som får opsat en altan, blive opkrævet et tillæg til deres boligafgift baseret på den enkeltes forholdsmæssige andel af den samlede byggesum baseret på ydelsen af et fastforrentet 30-årigt kontantlån baseret på 2,5 % obligationer. Tillægget er fast i den 30-årige periode. Såfremt 2,5 % obligationer ikke er åbne, kan bestyrelsen vælge at basere ydelsen på basis af et andet fastforrentet 30-årigt kontantlån. Lånet optages først, når byggesagen er afsluttet, hvilket medfører en renterisiko. Foreningen kan i øvrigt vælge at finansiere byggeudgiften på en anden måde.

Foreningen kan antage en tekniker til bistand på de andelshaveres regning, som skal have en altan.

Fordelingen af udgifterne vil være således, at de udgifter, som kan henføres til den enkelte altan, inden entreprisekontakt underskrives, skal betales via foreningen af den pågældende baseret på ydelsen af et lån som skitseret ovenfor. Alle øvrige udgifter samt alle udgifter, der måtte komme efter entreprisekontrakt, skal fordeles ligeligt mellem dem, som skal have en altan baseret på antallet af altaner. Også her betales via foreningen af de pågældende baseret på ydelsen af et lån som skitseret ovenfor.

Udover ovennævnte udgift skal den enkelte selv sørge for flytning/nedtagning og evt. udskiftning af radiator samt el- og telefonledninger. Dertil skal den enkelte selv stå for finish, f.eks. at male rundt om karmen indenfor. Endvidere kan der være udgifter til gulvreparationer, og det skal også bemærkes, at der kan være farveforskel på gulvet, når dette var repareret.

Vedligeholdelse af altanerne vil påhvile andelsboligforeningen, og dermed vil dem, som ikke får altan, også være med til at finansiere dette for fremtiden, men til gengæld vil forbedringen af ejendommen også tilfalde dem, som ikke får altan. Vedligeholdelse af træværk påhviler dog den enkelte andelshaver. Generalforsamlingen kan vedtage på et tidspunkt, at de, der får en altan, skal betale et tillæg til boligafgiften efter de 30 år til dækning af vedligeholdelse.

Lejere, som gerne vil have en altan, kan få opsat en sådan, såfremt de er interesserede deri. De givne lejere vil blive varslet en lejeforhøjelse i henhold til lovgivningen. (Der er ingen lejere i de lejligheder som får mulighed for altan).

Som en del af forslaget skal der ske en tilføjelse til vedtægtens § 9, stk. 1:

”Specifikke andele kan efter beslutning fra generalforsamlingen pålægges et tillæg til boligafgiften som forholdsvis betaling for ydelsen på realkreditlån som foreningen optager til brug for etablering af altaner i specifikke boliger. Betaler en andel et sådant tillæg til boligafgiften påvirker det ikke andelens andel af foreningens formue, og andelens indskud/fordelingstal ændres således ikke.”

Med hensyn til husordensregler for brug af altanerne, gælder som en del af forslaget, at der må bruges gasgrill, men ikke spilles musik på altanerne. Foreningens husorden i øvrigt er gældende.

Såfremt forslaget vedtages, vil det i øvrigt være bestyrelsen, der skal gennemføre projektet og ikke altanudvalget. Endvidere skal projektet godkendes af gårdlauget.

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

c) Forslag fra bestyrelsen om ændring i husorden - afsnittet om vaskerier jf. **bilag 2**.

d) Forslag fra bestyrelsen om ændring i husorden - afsnittet om altaner jf. **bilag 3**.

e) Forslag fra bestyrelsen om ændring i husorden - afsnittet om biler/garage jf. **bilag 4**.

6. Valg til bestyrelsen.

Der skal vælges 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år, og 1 bestyrelsesmedlem for 1 år. Anne. E. Nielsen og Claus Suldrup Nielsen er på valg. Lisbet Nielsen ønsker at udtræde pga. af fraflytning.

Der skal endvidere vælges 2 suppleanter for 1 år. Jeppe Leth Nielsen og Kim Jacobsen er på valg.

7. Valg af administrator. Bestyrelsen foreslår genvalg af Wantzin Ejendomsadvokater (tidl. Grubbe Advokater Advokatanpartsselskab).

8. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg af GLB Revision.

9. Eventuelt.

Forslag, som ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal afleveres skriftligt til formanden senest den 11. oktober 2017, kl. 24.00.

Bestyrelsen opfordrer alle medlemmer til at møde op på generalforsamlingen, men skulle et medlem være forhindret, kan der gives møde ifølge fuldmagt i henhold til vedtægterne.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

FULDMAGT

Undertegnede andelshaver i A/B Tagensgård I & II befuldmægtiger herved:

Navn: _____ Lejl. nr. _____

til at møde på mine vegne og afgive stemme på foreningens generalforsamling den 25. oktober 2017. I tilfælde af fuldmægtigens forfald, kan han/hun indsætte en anden i sit sted.

København, den

Underskrift:

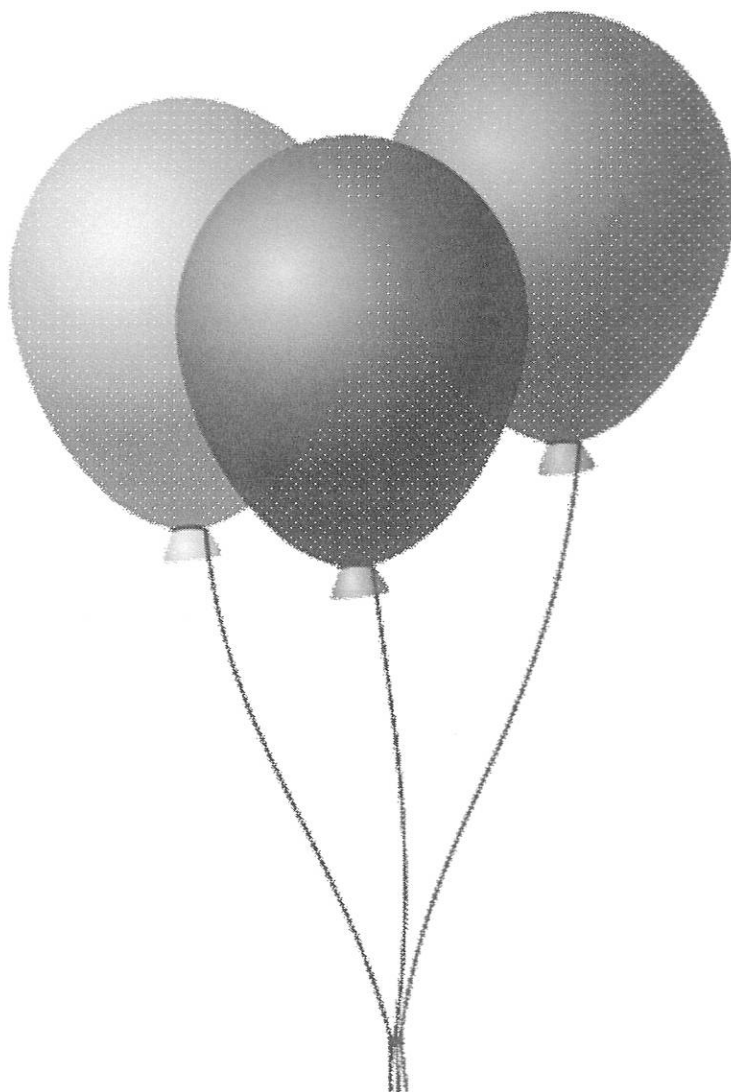
Lejl. _____

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 arbejdsgange 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.