

År 2019, den 26. september, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Bispebjerg Selskabslokaler, Bispebjerg Bakke 6, 2400 København NV.

Formanden Anne E. Nielsen 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 70 medlemmer var tilstede (inkl. fuldmagter) efter behandling af dagsordenes pkt. 2 ud af i alt 171 andele. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1** og vedhæftes nærværende referat som bilag 1. Beretningen blev ikke læst op.

Nikolaj Niebling fra Bang & Beenfeldt A/S deltog i generalforsamlingen og oplyste, at byggesagen, som var ved at være afsluttet, havde forløbet glimrende i begyndelsen i forbindelse med opstart i april 2019. Udskiftningen af vinduerne i sideejendommen startede man med, men udbedring af arbejderne inden i lejlighederne efter vinduesudskiftningen var gået meget dårligt, specielt i fase 1. Nikolaj Niebling oplyste, at det havde givet et stort ekstra arbejde for såvel rådgiverne som bestyrelsen, således som byggesagen havde forløbet.

Det blev oplyst, at der 14 dage før den ordinære generalforsamling var afholdt et møde med deltagelse af entreprenøren, hvor man havde lagt en tidsplan i håbet om, at man kunne få udbedret i alt fald langt de fleste mangler inden generalforsamlingen. Det viste sig dog i forbindelse med gennemgangen, at der var mange lejligheder, hvor der var blevet gjort mangler gældende, og alle de lejligheder, der var blevet givet adgang til af beboerne, havde Nikolaj selv besigtiget for at vurdere, om manglerne var noget, som kunne gøres gældende over for entreprenøren, hvilket hovedsageligt var tilfældet. Nikolaj Niebling oplyste herefter, at entreprenøren var i gang med udbedring, men at det fortsat var en hård kamp, og at såvel Bang & Beenfeldt A/S som Wantzin Ejendomsadvokater var meget kede af forløbet af byggesagen, men ret beset var det nu engang den situation, man stod i og måtte forholde sig til på grund den dårlige mangeludbedring og tilbagemeldinger fra entreprenørens side. Det blev endvidere oplyst, at Bang & Beenfeldt A/S den 27. september 2019 ville afholde møde med direktøren fra NHH i håbet om, at dette ville få et øget indvirkning på sagens afslutning.

Nikolaj Niebling oplyste endvidere, at der – inden byggesagen var påbegyndt – var blevet søgt om støjttilskud, og man forventede et tilskud på omkring kr. 2 mio. fra Københavns Kommune. Det var Bang & Beenfeldt A/S samt Wantzin Ejendomsadvokater, der havde stået for dette arbejde.

Der var herefter en hel del spørgsmål til byggesagen om mangeludbedringen. Mængden af støjreduktion blev endvidere drøftet. Omkring bagatelgrænsen for, hvad der kunne gøres gældende over for entreprenøren, oplyste Nikolaj Niebling, at dette var en konkret vurdering, som ikke kunne drøftes nærmere på generalforsamlingen, men at man måtte forholde sig til dette løbende. Advokat Nicholas Wantzin oplyste supplerende, at såfremt man ikke kom i mål, og der fra bygherres side var så mange udbedringer, som skulle foretages af entreprenøren, og såfremt dette ikke blev gjort, måtte man naturligvis på et tidspunkt overveje en voldgiftssag med entreprenøren. Alternativt kunne man eventuelt se på, at foreningen fik foretaget de sidste udbedringer på foreningens regning, hvis dette kunne

svare sig omkostningsmæssigt. En sådan nærmere debat ville blive taget op på et senere tidspunkt mellem bestyrelsen og rådgivere.

Nikolaj Niebling oplyste endvidere, at der var to excel-ark omkring mangeludbedringer, hvor alene de lejligheder, hvor der er tale om smøring og justering, stod på et separat excel-ark.

Da der ikke var flere spørgsmål, forlod Nikolaj Niebling fra Bang & Beenfeldt A/S generalforsamlingen.

Bestyrelsen oplyste afslutningsvis, at man ikke havde været tilfredse med forløbet med NHH, og at der var enighed mellem samtlige bestyrelsesmedlemmer og suppleanter om, at man ikke ønskede at bruge denne entreprenør en anden gang, sådan som forløbet havde været.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at beretningen var godkendt uden håndsoprækning.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2018/2019 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelsen.

Dirigenten gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen

Der var herefter en længere debat om udgifter til vicevært, herunder dennes arbejdsopgaver.

Omkring den løbende vedligeholdelse var der forespørgsel til, hvad kr. 121.148 til diverse reparationer vedrørte. Det kan oplyses, at beløbet hidrører fra reparationer, som NHH har udført for foreningen, som ikke var indeholdt i byggesagen, herunder bl.a. omfugning af murværk på brandkarm samt tætning af gesimsbånd.

Omkring vaskeriet var der endvidere drøftelser om udgifterne hertil, hvortil det kunne oplyses, at der ikke var bimålere på vaskeriet, og at man derfor for lang tid siden have valgt ikke at udarbejde separat vaskeriregnskab.

Drøftelse af kassekredit, såfremt dette måtte blive nødvendigt, herunder hvornår tilskuddet fra støj-puljen kom, blev endvidere drøftet. Der blev endvidere opfordret til, at der blev set på eventuelt skift af forsikringsmægler samt udarbejdelse af vedligeholdelsesplan. Til sidstnævnte oplyste bestyrelsen, at det ville der i alt fald blive set på, når byggesagen var afsluttet.

Omkring administrationshonoraret blev der forespurgt til, hvorvidt dette kunne gøres billigere, hvortil advokat Nicholas Wantzin bemærkede, at det var muligt, men at det i sidste ende afhang af, hvad man ønske at have med i administrationsaftalen.

Dirigenten kunne herefter konstatere årsrapporten, herunder uændret andelskrone, var godkendt med alle stemmer for bortset fra 1 imod og 0 hverken for eller imod. 2 valgte i øvrigt ikke at afgive stemme.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2019/2020 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der var enkelte spørgsmål, der blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at de fleste af andelshaverne stemte for drifts- og likviditetsbudgettet, 0 stemte imod og 0 hverken for eller imod. Enkelte afgav ikke stemme.

5. Forslag.

a. Forslag fra bestyrelsen om etablering af selskabslokale i det gamle beboerrum til en pris af kr. 250.000.

Bestyrelsesmedlem Claus Suldrup Nielsen fremlagde forslaget og oplyste, at forslaget gik på at etablere et selskabslokale i det gamle beboerrum, og at man havde indhentet en indikativ pris, hvorved det var blevet oplyst, at dette arbejde formentlig ville kunne gøres for kr. 250.000.

Efter en længere drøftelse af forslaget, herunder om det var rimeligt at bruge så mange penge på et lokale, hvor der kun var plads til 30 personer, men samtidig tilkendegav flere, at såfremt lokalet blev brugt, ville det være en god idé, selvom de ikke selv havde planer om at benytte lokalet.

Der var herefter håndsoprækning ad 2 gange, men da der stadig var usikkerhed om udfaldet, blev forslaget taget til skriftlig afstemning. Forslaget kunne herefter konstateres vedtaget med 36 stemmer for, 31 stemmer imod og 4 hverken for eller imod.

b. Forslag fra bestyrelsen om at denne er bemyndiget til at optage en kassekredit på op til kr. 2 mio. såfremt det måtte være nødvendigt. Bemyndigelsen vil gælde indtil den ordinere generalforsamling i 2020.

Forslaget havde tidligere været drøftet under dagsordenens pkt. 3, og idet der ikke var yderligere spørgsmål eller bemærkninger, blev forslaget taget til afstemning og kunne konstateres vedtaget med 48 stemmer for, 16 imod og resten (7) hverken for eller imod.

c. Forslag fra Yuki Alberts om en ekstra vaskemaskine i vaskerummet, så der i alt er 4, og forslag om, at der må vaskes indtil kl. 22.00 i stedet for kl. 21.00.

Yuki Alberts fremlagde forslaget. På forespørgsel kunne det oplyses, at der var tale om en ekstra vaskemaskine i nr. 126, men forslaget blev ændret til, at der skulle være en ekstra vaskemaskine i begge vaskerier.

Omkring ændring af vasketid tilkendegav flere, at der var støjgener fra vaskerierne, specielt for stuelejlighederne, men også længere op i ejendommen. Mulighed for at få 2-timer booking i stedet for 3-timers booking blev endvidere drøftet, men det blev tilkendegivet, at dette ikke ville gå hånd i hanke med tørrerummene.

Omkring forslaget om en ekstra vaskemaskine i hvert vaskeri blev dette konstateret vedtaget med 34 stemmer for, 22 stemmer imod og 13 hverken for eller imod. 2 afgav ikke stemme.

Omkring spørgsmålet om ændring af vasketiden, således at der kunne vaskes indtil kl. 22.00 i stedet for kl. 21.00 blev konstateret forkastet med 12 stemmer for, 39 imod og resten hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Claus Suldrup Nielsen og Kim Nicole Dalby.

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Elin Frederiksen og Eva Maria Lindeskov Bagger.

Maria Gaarn Johnsson og Sofie Amalie de Bang opnåede ikke valg.

Bestyrelsen består således af følgende:

Anne E. Nielsen (formand),
Claus Suldrup Nielsen,
Kim Nicole Dalby,
Jeppe Leth Nielsen,
Cecilie Nadine Glesborg.

Ad. 7. Valg af administrator.

Formanden anbefalede et genvalg af Wantzin Ejendomsadvokater som administrator.

Idet en enkelt forespurgte til muligheden for at få flere tilbud på administration valgte advokat Nicholas Wantzin og Tina Monefeldt Rohde fra Wantzin Ejendomsadvokater at forlade generalforsamlingen.

Herefter var formanden midlertidig dirigent. Bestyrelsen redegjorde for, at denne er tilfreds med samarbejdet med Wantzin Ejendomsadvokater og i øvrigt jævnlige gør brug af den juridiske bistand, der er en del af den nuværende administrationsaftale.

Advokat Nicholas Wantzin og Tina Monefeldt Rohde deltog herefter igen i generalforsamlingen, og det kunne herefter konstateres ved håndsoprækning, at Wantzin Ejendomsadvokater var genvalgt med 57 stemmer for, 12 imod og 2 hverken for eller imod.

Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

Ad. 8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte GLB Statsautoriserede Revisorer A/S med 67 stemmer for, 0 imod og 4 hverken for eller imod.

Ad 9. Eventuelt.

Tørring af tøj om vinteren blev kort drøftet, herunder mulighed for at få varme i tørrerummet om sommeren. Bestyrelsen oplyste, at de ville se på dette.

Nye/flere tørresnore samt materialer til at holde vask- og tørrerum pæne blev der endvidere forespurgt til.

Afslutningsvis blev det oplyst, at støj fra erhvervslejemålene ønskes reduceret. Bestyrelsen oplyste, at man var opmærksomme derpå.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

Som dirigent og referent

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen

Anne E. Nielsen (formand)

Claus Suldrup Nielsen

Cecilie Nadine Glarborg

Kim Nicole Dalby

Jeppe Leth Nielsen

GENERALFORSAMLINGEN DEN 26. SEPTEMBER 2019

BESTYRELSENS BERETNING

Status

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

Bestyrelsen løser, i samråd med vores administrator Wantzin Ejendomsadvokater og varmemester Dennis Christensen, de mange forskellige arbejdsopgaver, der er i foreningen.

Andelsværdier og salg af lejligheder

I perioden juli 2018 – juni 2019 er der solgt 18 lejligheder og der er stadig gang i salget. Alle lejligheder sælges nu uden brug af mægler og andelene bliver generelt solgt til andelsværdien plus eventuelle forbedringer.

Økonomi og daglig drift

Overordnet set er økonomien i foreningen god.

I det forløbne år har alle kræfter været sat ind på vinduesudskiftningsprojektet og vedligeholdelsesarbejder har i den forbindelse været fokuseret i "højden", nu hvor der alligevel var sat stillads op. De sidste regninger for dette vedligeholdelsesarbejde er fortsat undervejs, hvilket er årsagen til den meget lave vedligeholdelsespost i regnskabet 2018/2019, samt den lidt forøget post i dette års budget.

I forbindelse med vinduesudskiftningen er det lykkedes at få tilsagn om støj tilskud fra Københavns kommune, det endelige regnskab for vinduesudskiftningen er dog endnu ikke opgjort.

Årets gang i og omkring Tagensgaard

Hovedparten af året er gået med vinduesudskiftning og der er ingen tvivl om at både bestyrelse og varmemester har brugt langt mere tid og energi på dette end forventet, da projektet generelt er kørt utilfredsstillende. Men da vi først havde valgt entreprenør og indgået kontrakt, har vores fokus været at få samarbejdet med entreprenøren til at fungere, så projektet har kunnet færdiggøres så godt som muligt med de udfordringer, der har været og (i skrivende stund) fortsat er.

En afledt effekt af vinduesprojektet har givet en oplagt mulighed for at gennemføre en del større og mindre reparationer på primært facaden, bl.a. har vi fået ordnet en del ødelagte fuger, et delvist gennemtæret gesimsbånd mellem 5. og 6. sal og tætnet kanten af 6. sals altaner, som havde store huller flere steder.

Derudover har vi haft vandskader i enkelte lejligheder, vi må opfordre alle til at reagere hurtigt, hvis der konstateres utætheder eller stoppede afløb, så det ikke udvikler sig.

Støj

Husk at vi bor mange sammen tæt sammen i vores ejendom, at der er lydt. Det gælder både i forhold til at tage hensyn til sine naboer ved at overholde husordenens regler for støjende adfærd, men også være klar på, at ens naboer også har ret til et almindeligt liv. Tag dialogen, hvis naboer larmer og vær selv klar til at tage hensyn, hvis du bliver bedt om det.

København, 30. august 2019

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2019-11-28 10:22:45Z

NEM ID 

Jeppe Leth Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-977463149589

IP: 89.221.xxx.xxx

2019-11-28 10:26:28Z

NEM ID 

Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 193.89.xxx.xxx

2019-11-28 11:27:03Z

NEM ID 

Claus Suldrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-884347400202

IP: 192.38.xxx.xxx

2019-11-28 13:31:01Z

NEM ID 

Cecilie Nadine Glarborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-134926059493

IP: 87.49.xxx.xxx

2019-11-30 10:00:33Z

NEM ID 

Kim Nicole Dalby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-953202244577

IP: 80.71.xxx.xxx

2019-12-02 19:56:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EYPHY-N0VYE-ZVIUB-3Q2LX-JC3UE-LU7GL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validate>**