

År 2020, den 28. oktober, kl. 18.30, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i "Salen" på Scandic, Falkoner Allé 9, 2000 Frederiksberg.

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 ud af 171 medlemmer var 83 til stede inkl. fuldmagter. 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.

Efter enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere beretningen godkendt med enstemmighed.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2019/2020 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.

Med hensyn til den foreslåede forhøjelse af andelskronen til 321,20 pr. generalforsamlingsdatoen var der enkelte spørgsmål, herunder hvorvidt denne forhøjelse havde indvirkning på boligafgiften og foreningens ejendomsskatter. Advokat Nicholas Wantzin oplyste, at forhøjelsen ingen betydning havde for hverken boligafgift eller ejendomsskatter.

Der blev endvidere forespurgt til, om der skulle indhentes ny valuarvurdering hvert år. Advokat Nicholas Wantzin oplyste, at valuarvurderinger indhentet inden 30. juni 2020 kunne benyttes på ubestemt tid. Såfremt foreningen på et tidspunkt udførte forbedringer på ejendommen, og disse forbedringer gjorde, at en ny valuarvurdering ville være højere, da kunne foreningen så indhente en ny valuarvurdering, som så kun ville "holde" i 18 måneder, hvorefter der skulle indhentes en ny.

Dirigenten kunne herefter konstatere årsrapporten, herunder forhøjelse af andelskronen til 321,20 pr. generalforsamlingsdatoen for vedtaget med alle stemmer for (82) bortset fra 1 hverken for eller imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2020/2021 til godkendelse.

Dirigenten gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der var enkelte spørgsmål, der blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere drifts- og likviditetsbudgettet for godkendt ved håndsoprækning med alle stemmer for (82) bortset fra 1 hverken for eller imod.

5. Forslag.

- a) Forslag fra bestyrelsen om nedsættelse af boligafgiften med 10% pr. 1. december 2020. Forslaget skyldes, at man vurderer, at foreningen har et større årligt likviditetsoverskud end nødvendigt, og derfor stilles forslaget.**

Formanden motiverede forslaget og oplyste, at forslaget var stillet grundet foreningens store likviditetsoverskud.

Advokat Nicholas Wantzin supplerede med at oplyse, at forslaget tillige var stillet grundet bankernes negative indlånsrenter.

Efter enkelte spørgsmål, som blev besvaret, konstaterede dirigenten, at forslaget var vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

- b) Forslag fra bestyrelsen om, at foreningens lån med restløbetid på ca. 23 år omlægges til et nyt 20-årigt fastforrentet kontantlån, der dog er kr. 2 mio. mindre end foreningens eksisterende lån, idet man vil bruge en del af foreningens likviditetsoverskud til at foretage en delindfrielse. Ny ydelse vil ca. være kr. 70.000 lavere i forhold til eksisterende ydelse.**

Formanden motiverede forslaget.

Advokat Nicholas Wantzin supplerede med at oplyse, at den estimerede lavere ydelse på kr. 70.000 måske endda ville blive lavere, idet renten på generalforsamlingsdagen var faldet yderligere, men at man naturligvis skulle kurssikre, førend man var sikker på rentesatsen.

En andelshaver bemærkede, at denne havde fået oplyst, at man burde omlægge foreningens lån hvert år. Til dette bemærkede advokat Nicholas Wantzin, at man hele tiden holdt øje med, om det kunne være gunstigt for foreningen at omlægge, men at man naturligvis ikke skulle omlægge foreningens lån blot for at omlægge, idet omkostningerne ved en låneomlægning var høje.

Der var herefter enkelte spørgsmål, som blev besvaret, hvorefter dirigenten kunne konstatere forslaget om omlægning af foreningens lån for vedtaget med enstemmighed.

- c) Forslag fra bestyrelsen om indgåelse af aftale med Parknet, idet YouSee har opsagt den eksisterende tv-aftale pr. 31. marts 2021. Information om Parknet vedhæftes som bilag 2.**

Bestyrelsesmedlem Claus Suldrup Nielsen motiverede forslaget og oplyste, at YouSee havde opsagt foreningens aftale med udløb pr. 31. marts 2020. YouSee havde dog tilbudt en ny aftale, som med de nuværende forudsætninger for andel af tilmeldte må forventes at blive opsagt med udløb i 2024. Bestyrelsen oplyste, at det fortsat vil være muligt at have YouSee, men det så vil være på en individuel aftale.

Man har derfor indhentet tilbud fra Parknet, hvor tilbuddet for det første ikke afhang af antal tilmeldte, og for det andet var Parknet billigere end YouSee.

Der var herefter en lang drøftelse for og imod forslaget.

Endelig blev der forespurgt til stik, såfremt man valgte Parknet, hvortil det blev oplyst, at der var opsat nye stik i forbindelse med, at foreningen fik nye kabler.

Efter denne drøftelse blev forslaget taget til afstemning og kunne konstateres vedtaget med alle stemmer for bortset fra 3 imod og 11 hverken for eller imod.

d) Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 om "at oprette en stillingsbeskrivelse over varmemesters opgaver", jf. bilag 3

Forslagsstiller Sofie Amalie de Bang motiverede forslaget og oplyste, at man ønskede en større gennemsigtig i foreningen, og at man havde forsøgt at få en sådan beskrivelse fra bestyrelsen, men at man ikke havde fået en sådan.

Formanden, Anne E. Nielsen, bad forslagsstiller om at uddybe, hvad der mentes med "stillingsbeskrivelse", idet man havde en form for stillingsbeskrivelse/arbejdsbeskrivelse, men at man ikke syntes, at denne skulle offentliggøres, idet beskrivelsen ændrede sig hele tiden i takt med foreningens behov, hvilket ville betyde, at en sådan beskrivelse skulle ændres og udsendes hele tiden.

Forslagsstiller bemærkede, at det var uhensigtsmæssigt, at man ikke kunne få en liste, så man vidste, hvad man kunne gå til viceværtens med. Som svar på dette opfordrede formanden alle til at rette henvendelse til bestyrelsen, hvis man var usikker herpå, eller hvis man f.eks. havde klager over viceværtens.

Viceværtens løn blev under debatten bemærket, hvortil bestyrelsen oplyste, at man havde indhentet flere tilbud på viceværtsservice, men at det faktisk var dyrere at få en "udefra" – også henset til, at foreningens vicevært stort set kunne kontaktes hele døgnet.

Der blev endvidere forespurgt til ekstraudgifter til eksternt viceværtsservice, hvortil bestyrelsen bemærkede, at dette skyldtes afløsning, når foreningens vicevært havde ferie, og at der under byggeprojektet havde været ekstra trappevask, idet foreningens vicevært ikke havde mulighed for at nå den ekstra trappevask inden for normal arbejdstid.

Formanden foreslog, at bestyrelsen udarbejdede måske ikke en decideret arbejdsbeskrivelse, men en beskrivelse af, hvilke områder, viceværten havde ansvaret for, hvilket blev accepteret, og forslagsstiller trak derfor sit forslag tilbage.

e) Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 om, at "referater fra bestyrelsesmøder ligger frit tilgængeligt (evt. på Probo) for os beboere. Vi ønsker at stille dette forslag, med henblik på at skabe bedre gennemsigtighed, så alle har en chance for at vide hvad der foregår i andelsforeningen. Godt initiativ med nyhedsbrevene, vi mangler lige at tage de sidste par skridt for at vi kan føle os helt inkluderet. F.eks. har vi ikke hørt hvor langt vi er nået med festlokalet før optil generel forsamlingen."

Forslagsstiller (Sofie Amalie de Bang) motiverede forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at det ville give denne et betydeligt ekstraarbejde, såfremt der skulle udarbejdes såvel et internt som et eksternt referat, idet der på bestyrelsesmøderne tillige blev drøftet enkeltsager, som naturligvis ikke kom alle andelshavere ved. Også af frygt for, at der kunne ske fejl ved, at man glemte at fjerne personfølsomme ting fra referatet inden offentliggørelse og dermed overtrådte GDPR.

Det blev fra en andelshaver bemærket, at bestyrelsens arbejde fra frivilligt, og at man derfor ikke skulle pålægge bestyrelsen yderligere ekstraarbejde.

Det blev dog aftalt, at bestyrelsen fremadrettet vil sørge for at sende flere nyhedsbreve ud, hvorfor forslaget ikke kom til afstemning.

- f) Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 "om udskiftning af vaskemaskine 4 i opgang 118 og 120. Den har udtjent sin værnepligt. Vasketøjet er koldt, selvom det lige er blevet vasket på 95 grader (kogevask)."**
-

Formanden indledte med at oplyse, at denne om formiddagen for generalforsamlingen havde benyttet maskinen til en kogevask, og satte man hånden på lågen, mens maskinen var i gang, brændte man fingrene. Dog skyllede maskinen med koldt vand, hvorfor vasketøjet var koldt, når dette blevet taget ud af maskinen.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man helst ikke skiftede maskiner, der virkede, da dette var en betydelig affære, men medgav, at den omtalte maskine var af ældre dato, og at man ville skifte den ud, næste gang den gik i stykker.

Forslaget om udskiftning af vaskemaskine 4 i opgang 118/120 blev taget til afstemning og kunne konstateres forkastet med 12 for, 47 imod og resten (24) hverken for eller imod.

- G+h) Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 om "at kunne reservere én vaskemaskine ad gangen."**

og

Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 om, at om "at frigive reserveret vaskemaskiner, hvis de ikke er blevet brugt indenfor de seneste 30 min."

Forslagene blev behandlet sammen.

Forslagsstiller (Sofie Amalie de Bang) motiverede forslaget.

Det blev oplyst, at forslag om at nedsætte vasketid/reservationstid til 2 timer i stedet for 3 timer havde været oppe på sidste ordinære generalforsamling, men at årsagen til, at dette ikke kunne lade sig gøre var, at vasketiderne hang sammen med tørrerum.

Forslagsstiller bemærkede i den forbindelse, at 2 kælderrum, der dog for nuværende var tilknyttet andre beboere, kunne omdannes til tørrerum.

Dog var det således, at såfremt reservationen af en vaskemaskine ikke var benyttet i 30 minutter, var systemet sat op til, at denne vaskemaskine blev frigivet, men at dette tilsyneladende ikke fremgik af App'en. Man var derfor nødsaget til fysisk at se efter, om vaskemaskinerne var blevet frigivet.

Det blev bemærket, at nogle beboere låsede vaskerummet af i frygt for tyveri, hvilket gjorde, at ovenstående ikke altid kunne lade sig gøre.

Bestyrelsen opfordrede til, at såfremt man var villig til at se på en ny "reservationsmodel", hvis en andelshaver kom med en sådan, og man kunne naturligvis stille forslag om en sådan ny reservationsmodel f.eks. til næste års ordinære generalforsamling.

På ovennævnte baggrund blev forslaget om at kunne reservere én maskine ad gangen taget til afstemning og kunne konstateres forkastet med 8 stemmer for, 54 imod og resten (21) hverken for eller imod.

- i) **Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 "om mulighed for varme i kælderen året rundt. Se Bilag 3 for begrundelse herfor og bilag 4: Bolius anbefaler at der sættes fugtmålere og temperaturmålere op".**
-

Forslagsstiller (Sofie Amalie de Bang) motiverede forslaget og oplyste, at tøjet lugtede af "kælder" og jordslået, når man havde haft sit tøj til tørre.

Bestyrelsen oplyste, at foreningens rådgiver havde besigtiget kælderen og oplyst, at det var sjældent, man så så tør en kælder. Bestyrelsen ville dog gerne se på temperaturmålere/fugtmålere, hvis det var det, der skulle til. Det var dog ikke muligt at sætte varme på i kælderen om sommeren, idet der så ville være varme i hele huset.

En andelshaver foreslog baderumsventilatorer, hvortil bestyrelsen bemærkede, at der var installeret en udsøgning, hvilket dog lige er sket, hvorfor man endnu ikke havde haft mulighed for at vurdere effekten heraf.

Flere andelshavere tilkendegav, at det ville være rart, hvis vinduerne kunne åbnes, hvilket de pt. ikke kunne grundet risikoen for rotter.

Forslagsstiller forespurgte til de rottenet, som blev foreslået på sidste års generalforsamling. Bestyrelsen oplyste, at man ikke havde fået set på dette, men lovede, at det ville blive det første projekt på dagsordenen, hvilket blev noteret til referatet.

Forslaget kom derfor ikke til afstemning.

- j) **Forslag fra Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128:**

"Anmoder bestyrelsen om at videregive følgende forslag; køb af liggestole eller solvogne til gården, og stille forslaget til gårdlaugets (Valhalla) generalforsamlings møde."

Forslagsstiller (Sofie Amalie de Bang) motiverede forslaget.

Bestyrelsen oplyste, at man havde haft forslaget oppe i gårdlauget, men at det var blevet nedstemt.

Der var herefter en kortere debat, hvorefter det blev aftalt, at såfremt andelshavere stemte for forslaget, ville bestyrelsen gå tilbage til gårdlauget og tage forslaget op på ny og til en start foreslå 4 liggevogne.

Forslaget blev herefter taget til afstemning og kunne konstateres forkastet med 14 stemmer for, 34 imod og resten (35) hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesformand for 2 år valgtes Anne E. Nielsen, og som bestyrelsesmedlemmer for 2 år valgtes Cecilie Nadine Glesborg og Elin Fredrikson

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Dorthea Christiansen og Eva Maria Lindeskov Bagger.

Bestyrelsen består således af følgende:

Anne E. Nielsen (formand),
Claus Suldrup Nielsen,

Kim Nicole Dalby,
Cecilie Nadine Glesborg,
Elin Fredrikson.

7. Valg af administrator.

Som administrator blev Wantzin Ejendomsadvokater genvalgt.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgte GLB Statsautoriserede Revisorer A/S.

9. Eventuelt.

Andelshaverne Sofie Amalie de Bang, 120, 326 Mia Engstrøm Madsen 118, 222. Magnus Andrias Nielsen 118, 222, Maria Johnsson 120, 128 havde foreslået, at følgende blev behandlet under "eventuelt":

"Bilag og dokumentation for hvordan det kan være 10% dyrere omkostningsmæssigt med ekstern varmemester end en fastansættelse af vores nuværende fastansatte varmemester, inkl. afløser omkostninger.

Fremlagt hvordan situationen er med rotter".

Emnerne blev dog behandlet under pkt. 5d og 5i og blev ikke behandlet yderligere.

En andelshaver tilkendegav at være meget generet at larm fra tørretumblere og foreslog, at der eventuelt kunne nedsættes et udvalg, der kunne arbejde videre med løsning til at dæmpe støjen.

Bestyrelsen oplyste, at man naturligvis vil se på alle forslag hertil, såfremt løsningen ikke var for dyr.

Der blev opfordret til, at man henvendte sig til Andres Kaj, lejlighed nr. 26, såfremt man gerne ville være med i et sådant udvalg.

Der var endvidere forespørgsel til vinduesprojektet. Bestyrelsen oplyste, at der netop var afholdt 1-års gennemgang, og at sidste hånd var ved at blive lagt på projektet.

Formanden opfordrede alle til hurtigst muligt at sende en mail til bestyrelsen, såfremt man havde konstateret, at der var mangler, der ikke var blevet udbedret.

Der blev forespurgt til festlokalet, og bestyrelsen oplyste, at der kun manglede nogle småting, men at færdiggørelsen var blevet forsinket grundet Corona.

Endelig bemærkede en andelshaver, at dennes lejligheden var noteret til at være 1 m² mindre, og naboen 2 m² større. Hvis det var tilfældet, havde denne betalt for meget. Administrator ville undersøge dette forhold.

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

4142-2020

Kim Nicole Dalby

Elin Fredrikson

TAGENSGÅRD I & II

GENERALFORSAMLING 28. OKTOBER 2020 BESTYRELSENS BERETNING

Status

Andelsboligforeningen består af 172 andele fordelt på 169 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 3 lejeboliger, varmemesterlejeboligen, 3 erhvervslejemål, samt garage- og kælderrumslejemål.

Boliglejemålene sælges som andele, efterhånden som de nuværende lejere fraflytter ejendommen og vi har i årets løb solgt en sådan, så vi er blevet en andelshaver rigere.

Erhvervslejemålene ønsker vi ikke at sælge, dels fordi lejeindtægterne ønskes bibeholdt og dels for at undgå ophørsbeskatning.

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

Økonomi

Der har det seneste regnskabsår været god gang i overdragelserne i foreningen, hvor der i snit er sket to overdragelser pr. måned.

Valuarvurdering og andelskronen

Som alle der har fulgt med i debatten om Blackstone indgrebet ved, kom det til at handle en del om de potentielle konsekvenser for prisfastsættelse af andelsboliger. Derfor blev en del af aftalen, at andelsboligforeninger kan fastfryse deres valuarvurdering, hvis denne er indhentet inden 1. juli 2020. Bestyrelsen besluttede derfor at få indhentet en sådan inden fristens udløb.

Valuarvurderingen endte som bekendt med at være ca. 20% højere end den offentlige ejendomsvurdering, som foreningen hidtil har brugt som udgangspunkt for beregning af andelskronen.

Med udgangspunkt i det faktum, at andelskronen de sidste mange år ikke er ændret på grund af, at den offentlige ejendomsvurdering gang på gang er udskudt, foreslår bestyrelsen at andelskronen beregnes med udgangspunkt i valuarvurderingen. Dog med det forbehold at en del af stigning oremerkes til buffer, så foreningen har mulighed for at optage lån, hvis og når der er behov for at gennemføre større vedligeholdelsesarbejder på ejendommen.

TAGENSGÅRD I & II

Forslaget til den ændrede andelskrone er indarbejdet i årets regnskab og vil derfor blive besluttet i forbindelse med vedtagelse af regnskabet.

Foreningens økonomi

I de senere år har vi haft et større overskud end nødvendigt. Da bestyrelsen gerne vil opnå en bedre balance mellem indtægter og udgifter, stiller bestyrelsen som forslag, at boligafgiften nedsættes med 10% pr. 1. december (forslag a). Samtidig fastholdes den årlige regulering på 2% forøgelse pr. 1. juli, for at imødekomme den almindelige inflation.

En konsekvens af de senere års overskud er, at vi har større kontantbeløb stående. Bestyrelsen foreslår derfor at omlægge foreningens lån til et nyt fastforrentet lån med en løbetid på 20 år (mod den nuværende restløbetid på ca. 23 år) og samtidig bruge 2 millioner til indfrielse af en del af gælden. Dette vil give en besparelse på ydelsen på ca. kr. 70.000 årligt (forslag b).

På sidste års generalforsamling var der en del spørgsmål til hvad vi får for pengene når vi kigger på udgiften til varmemester.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på varmemesteropgaverne og kan i den forbindelse konstatere, at det ikke er en besparelse at købe disse opgaver eksternt. Omkostningsmæssigt vil det være ca. 10 % dyrere end aflønning af vores fastansatte varmemester inklusive afloser omkostninger.

Set og sket i ejendommen

Sociale arrangementer i foreningen

Med et ønske om at vi alle lærer hinanden bedre at kende inviterede bestyrelsen til juleglogg i december. På trods af at 2020 er præget af Covid-19 lykkedes det os også at afholde et sommerarrangement i starten af september, vi takker for godt selskab til de fremmødte.

Hvis det er forsvarligt, vil bestyrelsen invitere til glogg igen i år.

Vi er mange mennesker på et begrænset område, og vi har alle forskellige tolerancetærskler for lyd, lugt og god opførsel, men med et større kendskab til hinanden, er det bestyrelsens håb, at det vil være lettere at tage brodden af uoverensstemmelser i foreningen, så alle kan nyde godt af at bo her.

Nyhedsbrev

Som noget nyt er bestyrelsen begyndt at udsende nyhedsbreve, det er ambitionen at udsende dette 4-6 gange årligt. Hvis der er idéer eller ønsker til emner hører bestyrelsen gerne herom.

Vinduesprojekt

TAGENSGÅRD I & II

Vi er nu kommet igennem 1 års gennemgangen af vinduerne, der blev udskiftet sidste år. I skrivende stund er de fejl og mangler, der er konstateret endnu ikke udbedret, men der ligger en plan for udbedring og de pågældende beboere er orienteret.

Enkelte beboere har klaget over at det trækker ind gennem de nye vinduer. Det er som udgangspunkt konstateret, at det sandsynligvis er træk, der kommer under vinduespladerne. I disse lejligheder vil der blive fuget under vinduespladen, da træk kan komme via kulde i hulmuren.

Bestyrelsen glæder sig i øvrigt meget til kunne sætte en streg over disse sidste udbedringer, da der fortsat bruges en del tid på dette.

Selskabslokale

Sidste år blev det besluttet at istandsætte beboerrummet, som ikke har været i brug i flere år, og i stedet omdanne det til selskabslokale, som kan lejes af beboerne.

På grund af COVID-19 har mange af de håndværksmæssige opgaver været forsinket, men rummet er nu meget tæt på at være klar til brug. Der vil komme mere information om dette senere.

TV-signal – Foreningsaftale

YouSee har opsagt foreningsaftalen om tv-signal med udgangen af marts 2021, med begrundelsen at vi i dag betaler mindre end de reelle omkostninger. Bestyrelsen har været i kontakt med YouSee, som kan tilbyde en ny foreningsaftale hvor prisen for den lille tv-pakke vil stige ca. kr. 100/måned. Betingelsen for at have en foreningsaftale med YouSee er, at tilslutningsprocenten i foreningen ikke kommer under 80 %. Gør den det, vil de potentielt opsiges aftalen med to års varsel. Foreningens tilslutningsprocent på nuværende tidspunkt er 79%, hvorfor bestyrelsen forventer, at YouSees aftale under alle omstændigheder vil udløbe i 2024.

Bestyrelsen vil gerne fortsat kunne tilbyde et billigt tv-signal og vi har derfor kigget på muligheden for at få tv-signal via Parknet, som allerede leverer internet i foreningen. I forbindelse med kabling til internet via Parknet, blev der installeret tv-stik i alle lejligheder, så for at kunne få tv-signal mangler vi blot to sæt TV-node & antenneforstærkere op – en til hver ende af bygningen. Vi har modtaget et tilbud på dette til ca. 32.000, hvilket vil kunne klares over budgettet for løbende vedligeholdelse. Parknet stiller ikke krav om en bestemt tilslutningsprocent i foreningen, men betinger sig blot, at foreningen kun har én foreningsaftale om tv-signal.

Bestyrelsen stiller derfor som forslag, at vi indgår en foreningsaftale med Parknet og får opsat TV-noder & antenneforstærkere herefter vil den enkelte kunne vælge ønsket tv-pakke, samt eventuelle tilvalgskanaler (tilvalgskanaler kræver et CA-modul kort til kr. 395) hos Parknet. Priseksempel: lille tv-pakke kr. 119/måned (oprettelse kr. 300). I indkaldelsen til Generalforsamling findes materiale fra Parknet (forslag c).

TAGENSGÅRD I & II

Skimmelsvamp

Vi har haft flere tilfælde af skimmelsvamp i årets løb. I den forbindelse vil bestyrelsen gerne opfordre alle til at huske daglige udluftninger. Mindre pletter på f.eks. badeværelsesvægge kan ofte vaskes væk med Rodalon. Større eller mere genstridige skimmelsvampeangreb meldes til varmemesteren, så det kan blive undersøgt nærmere.

Gode råd kan findes på f.eks. www.bolius.dk/skimmelsvamp

Nyt fra Valhalla

Der jævnligt problemer med at der bliver cyklet i porten ved 116 og videre ind i gården – eller den modsatte vej til stor gene for dem, der træder ud af opgang 116 eller kommer fra opgang 118 og 120. Husk at cykling ikke er tilladt. Valhalla vil i øvrigt sikre en bedre skiltning.

Der har været udfordringer med et større vandforbrug fra den vandhane, andelsboligforeningen har stillet til rådighed ved opgang 120. Derfor har Valhalla indvilliget i at montere vandmåler på denne hane og fremover afholde forbruget.

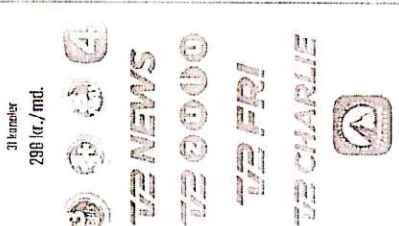
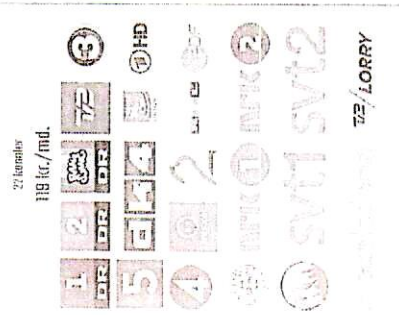
I løbet af sommeren har der været en del tumult omkring brugen af Valhalla, sandsynligvis på grund af Covid-19, hvor de fleste har ledt efter udendørs alternativer til indendørs arrangementer. I den forbindelse vil bestyrelsen gerne understrege at HELE Valhalla området er fælles for de tre ejendomme og der er ikke nogen beboere, der har fortrinsret til brug af gårdanlægget ej heller dele heraf. Dog skal vi alle huske at overholde reglementet for Valhalla.

GRUNDPAKKER 2020

27 kanaler
119 kr./md.

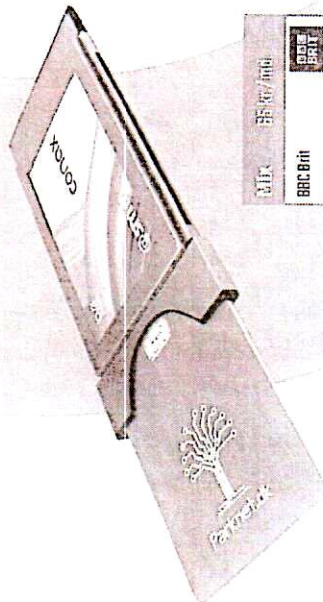
30 kanaler
298 kr./md.

55 kanaler
536 kr./md.



Tilvalgskanaler

BBC Bit	20 kr./md.
BBC Earth	20 kr./md.
BBC World News	20 kr./md.
Boomerang	15 kr./md.
Canal 9	43 kr./md.
Cartoon Network	25 kr./md.
CNN	25 kr./md.
Disney Channel	15 kr./md.
Disney Junior	25 kr./md.
Disney XD	25 kr./md.
DK4	29 kr./md.
Eurosport 1	23 kr./md.
Eurosport 2	33 kr./md.
History Channel 1	15 kr./md.
History Channel 2	15 kr./md.
MTV	25 kr./md.
Not Geo Channel	15 kr./md.
Not Geo Wild	15 kr./md.
Nick Jr	15 kr./md.
Nickelodeon	25 kr./md.
TV2 Charlie	45 kr./md.
TV2 Fri	45 kr./md.
TV2 News	45 kr./md.
TV2 Sport	45 kr./md.
TV2 Zulu	45 kr./md.
VH1	25 kr./md.
VH1 Classic	15 kr./md.
Viasat Golf	50 kr./md.



BBC Bit	20 kr./md.
History	15 kr./md.
History 2	15 kr./md.
Not Geo Wild	15 kr./md.
Not Geo	25 kr./md.
Sky News	15 kr./md.

24 Mande	45 kr./md.
Abu Dhabi TV	45 kr./md.
Al Arabiya International	45 kr./md.
Al Arabiyah	45 kr./md.
Al Jazeera	45 kr./md.
Al Jazeera English	45 kr./md.
Dubai Sport 3	45 kr./md.
Dubai TV	45 kr./md.
Esc	15 kr./md.
France 24	50 kr./md.
IQBAA	50 kr./md.

His	15 kr./md.
Series	15 kr./md.
Family	15 kr./md.
Action	15 kr./md.
Premier	15 kr./md.

France 24	45 kr./md.
Rai Uno	45 kr./md.
Rai Due	45 kr./md.
Rai Record	45 kr./md.
RIP IE	45 kr./md.
Telesur	45 kr./md.
TV5 Mande	45 kr./md.
TVE	45 kr./md.

TV2 Charlie	45 kr./md.
TV2 Fri	45 kr./md.
TV2 Sport	45 kr./md.
TV2 News	45 kr./md.
TV2 Zulu	45 kr./md.

ATV Avrupa	45 kr./md.
Euro D	45 kr./md.
Euro Star	45 kr./md.
Kanal 7	45 kr./md.
Show Türk	45 kr./md.
TRT Türk	45 kr./md.

CMORE ACTION	45 kr./md.
CMORE MOTION	45 kr./md.
CMORE FIRST	45 kr./md.
CMORE C-MORE	45 kr./md.
CMORE SERIES	45 kr./md.

HRT 1	45 kr./md.
DM SAT	45 kr./md.
RTK 1	45 kr./md.
TV Montenegro	45 kr./md.

Animal Planet	45 kr./md.
Discovery	45 kr./md.
TLC	45 kr./md.
Science	45 kr./md.

TV Polonia	45 kr./md.
TV 5	45 kr./md.

BBC World News	45 kr./md.
BBC Bit	45 kr./md.
BBC Earth	45 kr./md.

Thai Global Network	45 kr./md.
TG N7	45 kr./md.

EUROSPORT	45 kr./md.
EUROSPORT 2	45 kr./md.

PRK 1	45 kr./md.
-------	------------



Forslag til OGF – 2020:

1. Forslag fra andelshavere om at oprette en stillingsbeskrivelse over varmemesters opgaver. **Se bilag 1** for begrundelse herfor og **bilag 2** for udkast på stillingsbeskrivelse og hvilke opgaver en varmemester skal besidde.
2. Forslag fra andelshavere om at referater fra bestyrelsesmøder ligger frit tilgængeligt (evt. på Probo) for os beboere. Vi ønsker at stille dette forslag, med henblik på at skabe bedre gennemsigtighed, så alle har en chance for at vide hvad der foregår i andelsforeningen. Godt initiativ med nyhedsbrevene, vi mangler lige at tage de sidste par skridt for at vi kan føle os helt inkluderet. F.eks. har vi ikke hørt hvor langt vi er nået med festlokalet før op til generel forsamlingen.
3. Forslag fra andelshavere om udskiftning af vaskemaskine 4 i opgang 118 og 120. Den har udtjent sin værnepligt. Vasketøjet er koldt, selvom det lige er blevet vasket på 95 grader (kogevask).
4. Forslag fra andelshavere om at kunne reservere én vaskemaskine ad gangen.
5. Forslag fra andelshavere om at frigive reserveret vaskemaskiner, hvis de ikke er blevet brugt indenfor de seneste 30 min.
6. Forslag fra andelshavere om mulighed for varme i kælderen året rundt. Se **Bilag 3** for begrundelse herfor og **bilag 4**: Bolius anbefaler at der sættes fugtmålere og temperaturmålere op.
7. Anmoder bestyrelsen om at videregive følgende forslag; *køb af liggestole eller solvogne til gården*, og stille forslaget til gaardlaugets (Valhalla) generalforsamlings møde.

Eventuelt:

Bilag og dokumentation for hvordan det kan være 10% dyrere omkostningsmæssigt med ekstern varmemester end en fastansættelse af vores nuværende fastansatte varmemester, inkl. afløser omkostninger.

Fremlagt hvordan situationen er med rotterne.

Bilag:

Bilag 1: for begrundelse herfor;

Vi har af flere omgange efterspurgt at se en kontrakt på vores varmemester, men dette er blevet afvist under dække af, at der er for mange personfølsomme oplysninger. Herefter har vi efterlyst en stillingsbeskrivelse, men dette kan vi ej heller få udleveret. Vi synes det er helt fair at stillingsbeskrivelsen er tilgængelig for os andelshavere, når vi betaler 453.754 kr. årligt i løn, 46.550kr for el og varme til en 4 værelses gratis lejlighed der stilles til rådighed. På baggrund af denne samlede udgift, undre det os at bestyrelsen er af den holdning, når der har været kritik af den manglende rengøring bl.a. i vaskekælderen, at beboerne selv kan tage en kost og feje hvis de mener der er beskidt (nyhedsbrev dec. 2019).

Denne manglende transparent giver grobund til forvirring og mistillid hos os beboere. Ydermere bliver mange arbejdsopgaver bliver udliciteret, herunder f.eks. opsætning af nye tørresnore og periodevis trappevask, hvilket alene koster os 62.310kr. årligt, hvilket er udover varmemestersløn.

Bilag 2: Udkast af stillingsbeskrivelse og hvilke opgaver en varmemester skal besidde i AB Tagensgaard.

Forslag til Generel funktionsbeskrivelse for varmemester

Varmemesteren har, foruden sin deltagelse i de daglige arbejdsopgaver, almindeligvis ansvaret for ejendommens forsyninger (varme, vand, el m.v.) samt den ordinære drift, der typisk også indeholder tilsynsfunktioner. Varmemesteren kan endvidere tillægges ledelsesmæssige beføjelser i forhold til andre ejendomsfunktionærer.

Samt mere konkrete vedligeholdelsesmæssige og serviceorienterede opgaver.

Varmemesters jobfunktioner:

Tilsyn med forsyningsinstallationer og tekniske anlæg, herunder evt. også kendskab til elektronisk styret anlæg.

Medvirke ved den langsigtede vedligeholdelsesplanlægning.

Bygningsmæssige vedligeholdelsesopgaver.

Beboerservice.

Ren- og vedligeholdelse af ejendommens indvendige og udvendige arealer.

Rekvirering og kontrol af håndværkere og andre leverandører, herunder overvåge kvaliteten af udført arbejde, indkøbte maskiner m.m.

Flytte syn og udfærdigelse af flytterapporter.

Medvirke til snerydning og glatførebekæmpelse også uden for normal arbejdstid.

Bilag 3: begrundelse herfor: Vores tøj kan ikke blive tørt i sommerhalvåret og det lugter af kælder. Det er selvfølgelig godt at der er både tørretumblere og udendørs tørrestativer, dog er det langt fra alt tøj der kan tørres i en tørretumbler. Med hensyn til tørrestativerne udenfor, kan det være svært at få tørret sit tøj, da den danske sommer er meget ustadig og de fleste af os enten har et fuldtidsjob eller et fuldtidsstudie der skal passes. Konsekvensen er at folk tørrer deres tøj i lejlighederne eller lader deres tøj hænge for længe i tørrerummene. Som bestyrelsen selv er inde på er der været flere tilfælde af skimmelsvamp i årets løb.

Det er blevet fremlagt at særligt tørrerum 15-15 ved opgang 120 lugter muggent og fremstår fugtigt. Som svar fik vi, bl.a. at andelsforeningens rådgiver afviser at rummet fremstår fugtigt eller muggent. Det er rigtig godt at vaskekælderen bliver vurderet, men vi kan ikke få besked på hvem rådgiveren er og om der er målt en luftfugtighed.

Bilag 4: Bolius anbefaler at der sættes fugtmålere og temperaturmålere op.

<https://www.bolius.dk/koebt-hus-med-lidt-fugtig-kaelder-er-flere-radiatorer-og-ventilator-i-vaskerum-eller-er-omfangsdræn-loesningen-44713>

Købt hus med lidt fugtig kælder - er flere radiatorer og ventilator i vaskerum eller er omfangsdræn løsningen

Spørg Bolius | Ajourført d. 16. maj 2019
Hej Bolius

Hvilke tiltag, i lidt fugtig kælder, vil I anbefale?

Min kæreste og jeg har købt et ældre hus (1952) med naturgas. Kælderen er lidt fugtig, men ikke voldsomt, da der er installeret 2 radiatorer. Der er ikke lagt omfangsdræn eller isoleret.

Da kælderen bruges til at tørre tøj har vi købt en affugter. Men denne er jo dyr at have korerende på fuldtid.

Vi planlægger at få isoleret og lagt omfangsdræn. Men i første omgang vil vi installere noget ventilation.

Vores kælder er på 76m², med flere rum (har vedlagt tegning for nemhedensskyld).

Har læst lidt på jeres side, at I anbefaler at ventilere kælderen og at holde den på 18-20C.

Hvad vil I anbefale at vi gør i vores kælder?

Jeg påtænker at installere yderligere 2 radiatorer (viktualierummet og værksted). Der ud over tænker jeg at der skal installeres en ventilator (DUKA ONE pro 50) i vaskekælderen og i træningsrummet. Grunden til at installere dem her, er at der bliver dannet en masse fugt fra aktiviteter der er i rummene.

Men er 2 ventilatorer nok til at ventilere i kælderen? Vil I anbefale ventilationer i de andre rum eller burde det være nok med de 2 påtænkte anlæg?

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

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-25 11:47:28Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Referent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-25 11:47:28Z

NEM ID 

Nicholas Sigurd Lange Wantzin

Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-25 11:47:28Z

NEM ID 

Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-25 14:44:15Z

NEM ID 

Claus Suldrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-884347400202

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-25 18:39:13Z

NEM ID 

Anna Elin Elisabet Fredriksson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-423483872871

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-11-25 18:46:49Z

NEM ID 

Kim Nicole Dalby

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: PID:9208-2002-2-953202244577

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-11-25 18:47:14Z

NEM ID 

Cecilie Nadine Glarborg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II


4/11-2020

Afventer
underskrift 

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 løst for ændringer og tidsstempelt 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>