

År 2024, den 24. oktober, kl. 18.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Københavns Professionshøjskole, Sigurdsgade 26, Auditorium C075, 2200 København N.

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 de indkomne og rettidige offentliggjorte forslag, der ville blive behandlet under dagsordenens punkt 5.

Som referent valgtes foreningens rådgiver fra Wantzin, Emilia Nguyen.

Dirigenten oplyste, at ud af 174 medlemmer var 77 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af forslag 5e, jf. vedtægtens § 26, stk. 2.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**. Formanden fremhævede følgende punkter:

Vedligeholdelsesplan: der arbejdes på en opdatering af vedligeholdelsesplanen over de kommende måneder, så også udfordringer med f.eks. elevatorer fremgår.

Sociale arrangementer: bestyrelsen vil meget gerne støtte op om sociale arrangementer i foreningen, så er der gode idéer så kom endelig forbi med dem.

Erhverv: der ikke har været mange henvendelser og men flere har været om café lignende erhverv.

Olieforurening i gården: bestyrelsen har i høringssvar lagt vægt på at der ikke må være restforurening i bygningsdele efter oprensning, ligesom der hverken under eller efter oprensning må være forurening gener for beboerne. På spørgsmål om valg af oprensningsscenarie, kan det oplyses, at der hele vejen rundt ser ud til at være opbakning til fuld oprensning. Flere deltagere tilsluttede sig denne holdning.

Ladestandere: bestyrelsen har ikke endnu ikke kunne komme i dialog med Clever, hvorfor bestyrelsen endnu ikke kan oplyse om en tidsplan for opsætning af ladestandere. Bestyrelsen afventer udspil fra Clever.

Der var herefter en kort debat omkring diverse forhold i foreningen.

Efter ovenstående kunne dirigenten konstatere beretningen for enstemmigt godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2023/2024 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik årsrapporten, herunder noten vedrørende andelspriserne samt de centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen.

Der var ingen spørgsmål til årsrapporten mv.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at årsrapporten med andelskronen til 336,50 pr. generalforsamlingsdatoen var enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2024/2025 til godkendelse. Boligafgift sættes op med den årlige stigning med 2% pr. 1/7-2025.

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet.

Der var ingen spørgsmål til drifts- og likviditetsbudgettet.

Dirigenten kunne herefter konstatere drifts- og likviditetsbudgettet med en forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1. juli 2025 for godkendt med alle stemmer for, bortset fra 1 stemme hverken for eller imod.

5. Forslag.

a) Forslag fra bestyrelsen om ekstraordinær stigning i boligafgift på 2% pr. 1/1-2025.

Bestyrelsen fremlagde forslaget og dirigenten kunne efter afstemning konstatere at forslaget blev vedtaget med alle stemmer for, bortset fra 3 stemmer hverken for eller imod.

b) Fra Magnus Nielsen, lejl. 520: vaskemaskine i lejligheden: jeg foreslår, at man giver lov til at have egen vaskemaskine i lejligheden på den betingelse, at man kun må bruge den i samme tidsrum, som man må larme med boremaskine.

Forslagsstiller fortalte at han oplevede, at det var svært at booke vaskemaskiner, hvorfor egen vaskemaskine ville gøre hverdagen nemmere.

Flere deltagere oplyste at man i sin tid ikke måtte installere vaskemaskiner i lejlighederne grundet blandt andet fugtproblemer, støjgener og belastning af vandforbrug på øvrige beboere.

Efter drøftelse af forslaget satte dirigenten forslaget til afstemning. Forslaget blev forkastet med 58 imod, 12 for og 7 hverken for eller imod.

c) Fra Cecilie Bagge Grimstrup, lejl. 101: Forslag om rampe, se bilag 1

Forslagsstiller motiverede forslaget og oplyste om, at såfremt foreningen får en rampe, uanset endelig løsning, ville dette være til stor gavn for alle der skal til og fra kælderen og elevatoren i kælderen. Følgende løsninger blev drøftede:

- Køb af en flytbar aluminiumsrampe man kan tage ind og ud af kælderen ved behov. Pris mellem kr. 6.000,00 – 7.000,00.
- Permanent løsning hvor en elektrisk lift installeres. Pris op til kr. 200.000,00.

Efter længere debat omkring de forskellige løsninger, var forsamlingen enige om, at forslagsstiller i samarbejde med bestyrelsen, måtte arbejde videre med en permanent løsning, som kan fremlægges på en kommende generalforsamling med endeligt projekt og økonomisk overblik. Derefter satte dirigenten forslaget om, at forslagsstiller kan hjemtage en flytbar aluminiumsrampe op til kr. 7.000,00. Forslaget blev vedtaget med 72 for og 5 hverken for eller imod.

- d) **Fra Nathalie Michelle Lindberg Mc Carthy, lejl. 126: Forslag om nye kameraer udvendigt, enkelte kameraer er i dårlig kvalitet og et hænger uhensigtsmæssigt da et krat dækker vinklen. Der har været cykeltyve, ubudne gæster mv. i gården før.**

Forslagsstiller motiverede forslaget. Formanden oplyste dog at den hidtidige brug af videooptagelser ikke er lovlig grundet GDPR lovgivning og man derfor må overveje hvilke kameraer, det giver mening at bevare.. Bestyrelsen oplyste at de ville undersøge mulighederne for at få udskiftet kameraerne ude på gadesiden, såfremt der var stemning for dette.

Det blev nævnt at udskiftning af belysning også kunne være en god løsning i den mørke gård.

Efter drøftelse af forslaget, blev der aftalt at bestyrelse bemyndiges til at undersøge nødvendigheden med opsætning af kameraer, på gadesiden, for at sikre området.

- e) **Fra Hassan Fayaz, Kiosken: Forslag om at bestyrelsen bemyndiges til at optage forhandlinger med REMA 1000, da Kiosken har muligheden for at sælge deres kiosk til Rema 1000, se bilag 2.**

Forslagsstiller motiverede forslaget og oplyste at Rema1000 stadig var interesseret i området.

Flere deltagere gav deres mening til kende og der var flere der var uforstående overfor at forslaget, der tidligere var blevet forkastet, kunne behandles igen. Dirigenten konstaterede at alle andelshavere måtte stille forslag til generalforsamlingen, hvorfor forslaget igen var med på dagsorden. Tidligere indsigelser omkring projektet var blandt andet støjgener, vedligeholdelsesgener, lange åbningstider med støjende kunder, nedlæggelse af parkeringspladser mv.

Øvrige deltagere var positive overfor forslaget, og det blev påpeget at man bor i byen, imellem hospitaler, hvorfor sådanne støjgener måtte tåles i en etageejendom. Der blev også nævnt at klientellet af butikskunder ville være at foretrække fremfor stiknarkomaner, uvedkommende der tilbringer nætter på tanken mv.

Der blev spurgt til om arealudvidelse ville påvirke foreningens byfornyelsesstøtte, om foreningen ville risikere at skulle tilbagebetale den modtagne støtte. Det blev oplyst, at dette må undersøges nærmere.

Efter længere debat for og imod opførelse af en Rema1000 på matriklen blev forslaget ændret til at være en hensigtserklæring. Dirigenten satte derfor følgende til afstemning: *Bestyrelsen bemyndiges til at indgå en ny dialog med Rema1000, med henblik på at få opdateret projektet med ny projektbeskrivelse og opdateret økonomi anno 2024/25. På en kommende generalforsamling kan forslaget igen behandles såfremt det er opdateret efter aftale hvor det kan vedtages med kvalificerede flertal.* Det ændrede forslag blev vedtaget med 43 for, 26 imod og 8 hverken for eller imod.

6. Valg til bestyrelsen.

Som formand for 2 år blev Anne E. Nielsen genvalgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Simon Nam Thanh Vu og Emil Colling Larsen valgt.

Som bestyrelsesmedlemmer for 1 år blev Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt genvalgt.

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Nathalie Michelle Lindberg McCarthy og Cecilie Bagge Grimstrup.

Bestyrelsen består således af følgende:

Anne E. Nielsen (formand) – valgt for 2 år i 2024
Simon Nam Thanh Vu – valgt for 2 år i 2024
Emil Colling Larsen – valgt for 2 år i 2024
Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt – valgt for 1 år i 2024
Liv Dupont – valgt for 2 år i 2023

7. Valg af administrator.

Som administrator blev Wantzin Ejendomsadvokater genvalgt.

Advokat Nicholas Wantzin takkede for valget.

8. Valg af revisor.

Som revisor genvalgtes Beierholm Statsautoriserede Revisorer A/S.

9. Eventuelt.

Forsamlingen roste bestyrelsen.

Der blev spurgt til vaskeriet, fx om man kan se ind i at ændre vasketiderne, da tiderne for nuværende er for lange og om der kunne bookes en maskine i stedet for to maskiner ad gangen.

Der blev efterspurgt opbakning til flere sociale arrangementer i foreningen herunder julefest, have-dag, sommerfester mv. Har man en god idé kan disse sendes til bestyrelsen.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.30

Referatet underskrives digitalt.

Som dirigent:

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Anne E. Nielsen (formand)
Liv Dupont

Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt
Emil Colling Larsen

Simon Nam Thanh Vu

GENERALFORSAMLING 24. OKTOBER 2024

BESTYRELSENS BERETNING

Foreningen

Andelsboligforeningen består af 174 andele fordelt på 171 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 2 lejeboliger, 6 erhvervslejemål, samt garage- og kælderrumslejemål.

Boliglejemålene sælges som andele, efterhånden som de nuværende lejere fraflytter ejendommen.

For at undgå ophørsbeskatning ønsker vi ikke at sælge erhvervslejemålene.

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

Økonomi og vedligeholdelse

Efter flere år med en ganske fornuftig økonomi, hvor vi af to omgange har været i stand til at lave ekstraordinære nedsættelser af boligafgiften, er tiden nået, hvor vi ikke længere kan fortsætte i samme gænge. Flere af store udgiftsposter i foreningen kan vi desværre ikke rigtig påvirke, såsom ejendomsskatter, renovation og stigende håndværkerpriser. Sidstnævnte kan altid diskuteres hvor meget man kan skære på, men i løbet af de næste par år, kommer vi ikke uden om at gøre noget ved elevatorerne i 116, samt udskifte taget på 118 - 120. Bestyrelsen er derfor i gang med at genbesøge vedligeholdelsesplanen for de kommende 10 år.

Med ovenstående udfordringer ser bestyrelsen sig nødsaget til at foreslå en ekstraordinær boligafgiftsstigning på 2% pr. 1. januar 2025.

Højesteretssag

I februar blev der i højesteret sat punktum for en sag, hvor et tidligere medlem havde stævnet foreningen for difference mellem andelsværdien på det tidspunkt, hvor handlen fandt sted, samt andelsværdien fastsat på generalforsamlingen nogle måneder senere.

Sagen drejede sig om den valuarvurdering, som bestyrelsen meget sent besluttede at indhente, som følge af den såkaldte Blackstone lov, der trådte i kraft 1. juli 2020.

I forbindelse med generalforsamlingen i 2019, endte en påbegyndt valuarvurdering med at blive stoppet, da valueren meddelte at hans vurdering ville ligge under den offentlige ejendomsvurdering, som andelskronen på daværende tidspunkt var fastsat efter.

Alligevel valgte bestyrelsen i foråret 2020 at indhente en valuarvurdering uden generalforsamlingens opbakning, da tiderne ikke var til at indkalde til forsamlinger. Det var ikke forventningen, at valuarvurderingen ville være væsentlig anderledes end den offentlige vurdering, men at denne kunne trækkes frem fra skuffen ved behov.

En andelshaver valgte at sælge samtidig med bestyrelsens første kontakt med valueren. Praksis var på dette tidspunkt, at når en køber og sælger havde lavet en mundtlig aftale eller en skriftlig aftale, ja så var der en handel uagtet at bestyrelsens godkendelse ikke forelå. Byretten, og senere Højesteret, men ikke Landsretten, kom frem til at en andelshandel var noget meget kompliceret og at bestyrelsens godkendelse var et krav før der forelå en endelig handel. Idet bestyrelsen havde godkendt handlen efter at valuarvurderingen var kommet frem, så mente Højesteret, at bestyrelsen burde have stoppet handlen. Dette er ny praksis ift. den praksis som man troede gjaldt i 2020.

Her blev vi desværre prøvekaninen, der tabte i retten.

Erhverv

Et af vores fokus har været at få genudlejet grønthandlerens gamle lejemål. Sammen med erhvervsmægleren blev vi enige om, at det nok var bedst at genetablere lejemålet som fire lejemål. Det er desværre ikke lykkedes at få udlejet alle fire lejemål og vi står derfor midt i et skifte af erhvervsmægler. Samtidig har den ene af de nye lejere allerede opsagt sit lejemål pr. 31. januar.

Kender I nogen, som mangler et mangler et sted at have et revisionsfirma eller lignende fredsommeligt erhverv, så spred gerne budskabet.

Vi må også erkende at foreningens holdning til at vores erhverv ikke skal involvere f.eks. café eller lignende, begrænser antallet af mulige erhvervslejere. Det kan være et område, vi på sigt må give køb på.

Olieforurening i gården

Vi er i skrivende stund i partshøring af forvarsel fra kommunen angående påbud om oprensning af olieforureningen. Påbuddet udstedes til Uno-X.

Vi har involveret vores egen miljørådgiver på sagen, som sammen med os har læst påbuddet igennem og er ved at skrive et høringssvar.

I påbuddet er der er lagt op til to modeller:

Afværgeløsning 1 er totaloprensning af forurenet jord. Det indebærer opgravning af jord i gården, samt opbrydning af kældergulv og opgravning jord under denne. Der er tale om ca. 2.200 tons jord!

Afværgeløsning 2 er delvist, her bliver kun opgravet i gården.

Dansk Miljø Rådgivning har selv peget på afværgeløsning 1, hvilket vi kun kan støtte op om.

Sagen har stået på i flere år, så man kan jo håbe, at det er udbedret inden næste generalforsamling. Uanset hvad vil det være kaotisk i en periode, mens arbejdet står på.

Affaldsløsning i Valhalla

Bestyrelsen i gårdlauget Valhalla er i gang med at kigge på en bedre affaldsløsning for os og alle dem, vi deler Valhalla med. Der skal etableres to affaldsøer, som vi arbejder på at få indenfor Valhallas område.

Der kigges på at udvide affaldsskuret i hjørnet, samt etableret et affaldsskur mere i den anden ende af gården.

Cykelparkeringspladser

En af bestyrelsens store målsætninger for dette år har været at etablere mere plads til cykler, men er af flere årsager ikke nået i mål med denne. Vi forestiller os at etablere cykelparkering på det område, hvor der i øjeblikket er affaldscontainere.

Vi har startet dialog op med leverandør af cykelløsninger, som vi regner med at genoptage, når der er kommet styr på affaldsløsning, samt oprensning af gården efter forureningssagen.

Parkering i gården

Under sidste generalforsamling blev det besluttet, at vi skulle undersøge mulighederne for bedre parkeringsforhold i gården. En af vores beboere har været så flink at tage kontakt til flere selskaber for at indhente forslag til eventuelle løsninger. Alle løsningerne bar præg af øget egenbetaling for dem, der i højere grad er afhængig af parkeringsmulighederne i gården. Vi sendte en afstemning ud, hvor langt de fleste af beboerne foretrak den nuværende løsning frem for øget egenbetaling. Parkering i gården fortsætter derfor som det altid har gjort.

Bestyrelsen er i løbende kontakt med vores P-selskab om at øge frekvensen af P-kontrol i gården. Vores forhåbning er at dette vil øge opmærksomheden om parkeringsmanglen og reducere antallet af uhensigtsmæssige parkeringer. Vi har kun den plads vi har, og såfremt der ikke er plads i gården, må man benytte sig af de offentlige parkeringsmuligheder i nærheden.

Ladestandere

For flere år siden blev det på en generalforsamling besluttet at der skal opsættes ladestandere i gården. Efter flere tilløb har foreningen har lavet en aftale med Clever om at oprette i alt fire pladser i gården til opladning af køretøjer. Kontrakten er underskrevet og vi afventer nu blot at Clever får allokering af ampere hos kommunen, så de kan påbegynde arbejdet med at montere ladestanderne. Vi håber at foreningen på denne måde både kan være med til at fremme den grønne omstilling samt tilgodese nuværende og fremtidige beboerne med elkøretøjer.

5 års gennemgang på altandøre og vinduer

Vi har i år rundet 5 år for altandøre og vinduer ud mod Tagensvej og har i den forbindelse lavet et internt tjek af eventuelle fejl og mangler. Der kom relativt få indsigelser ind og de sidste mangler udbedres ultimo oktober. Da samarbejdet med entreprenøren ikke var specielt godt, har vi besluttet at tage de få udbedringer på egen kappe.

Sommerfest og andre sociale aktiviteter

I år blev der desværre ikke afholdt sommerfest grundet for lavt deltagerniveau.

Vi vil dog fortsat gerne have flere sociale aktiviteter i foreningen og har derfor planer om et julearrangement. Herudover tager bestyrelsen gerne imod ideer og forslag til, hvordan vi kan gøre vores forening endnu mere social og god at være i.

Brænder man for noget eller gerne vil lave nogle hyggelige sociale aktiviteter i foreningen vil vi gerne hjælpe til! Hvis du synes at det kunne være super hyggeligt at lave juleklip med de andre familier i ABTG, så hjælper foreningen med glæde med at forberede festlokalet og et glas gløgg. Det kan være alt fra brætspilscafé, fælles grill/buffet i Valhalla eller en social løbetur i Fælledparken/Utterslev mose med en morgenbolle ved målstregen. Kom og spørg eller send en mail til bestyrelsen, hvis du har en god ide til noget hygge i foreningen og gerne vil arrangere det.

København, 1. oktober 2022

Til beboere i A/B Tagensgård

Adelgade 15, 5.sal
1304 København K

CVR 38 65 08 23
33 13 11 35
www.wzn.dk
info@wzn.dk

Forslag til gennemgang på ordinær generalforsamling:
Torsdag den 24. oktober 2024

10. oktober 2024
Sagsnr. 100201

Fra Magnus Nielsen, lejl. 520:

Vaskemaskine i lejligheden.

Jeg foreslår, at man giver lov til at have egen vaskemaskine i lejligheden på den betingelse, at man kun må bruge den i samme tidsrum, som man må larme med boremaskine.

Mvh, Magnus

Fra Cecilie Bagge Grimstrup, lejl. 101:

Forslag om rampe 126, se vedhæftet bilag 1

Fra Nathalie Michelle Lindberg Mc Carthy, lejl. 216:

Forslag om nye kameraer udvendigt, enkelte kameraer er i dårlig kvalitet og et hænger uhensigtsmæssigt da et krat dækker vinklen. Der har været cykeltyve, ubudne gæster mv. i gården før.

Hassan Fayaz, Kiosk:

Forslag til behandling på generalforsamlingen, se bilag 2

Da vi har ønske om at lukke vores kiosk, ønsker vi mulighed for at sælge kiosken til REMA 1000 med henblik på, at de kan opføre en REMA 1000 dagligvarebutik på arealet, der i dag benyttes som tankstation i kombination med vores kiosk. Da REMA 1000 behøver yderligere areal, stilles forslag om, at bestyrelsen bemyndiges til at optage forhandlinger med REMA 1000 med henblik på salg af en del af gårdarealet, hvor der i givet fald vil blive opført en tilbygning med kælder, så der i alt vil kunne opføres en REMA 1000 butik med areal ca. 1200 m2 inkl. kælder.

Da vi har kendskab til at UNO-X skal til at oprense dele af gården for forurening, vil det være et oplagt tidspunkt, hvis der er flertal for et projekt, hvor der kan opføres en REMA 1000 jf. vedlagte prospekt. Arealet, hvor tilbygningen skal opføres på, udgør ca. 232 m2. og rækker ca. 5,7 m. ud fra den nuværende facade til tanken.

REMA har tidligere tilbudt at en del af købesummen kunne benyttes til et nyt affaldsskur og cykelskur samt tilpassede affaldsskakte. Vi ønsker at generalforsamlingen beslutter, hvad der vil være en acceptabel købesum for retten til at opføre tilbygningen og tillægge denne til tankstationens andelslejlighed. Endvidere om købesummen ønskes konverteret til forbedringer i ejendommen, eller om købesummen skal afregnes kontant, så foreningen efterfølgende kan beslutte, hvad købesummen skal benyttes til.

Kære bestyrelse

Hermed nyt forslag til rampe ved kælderindgang nr. 126, som jeg ønsker medtaget til generalforsamlingen 2024.

Jeg har forsøgt at tage højde for de erfaringer, bestyrelsen har gjort sig, efter forslaget var oppe sidste år. Jeg tillader mig at genbruge Louise Hansens gode argument:

Såfremt man er dårligt gående, bruger rollator eller andre hjælpemidler, og/eller ønsker at komme ind og ud af kælderen med en cykel eller en barnevogn, er det en meget stejl trappe, der er nu. De små slisker der er på trappen kan ikke bruges med fx en rollator.

Desuden er der i forvejen er investeret i løsninger ved denne indgang, der fremmer tilgængeligheden, både i form af elektriske døre, og selvfølgelig elevatoren, og det er derfor kun niveauforskellen på 1 m ned til kælderen, der forhindrer en fuldt tilgængelig opgang. Elevatoren ved opgang 126 giver adgang til 104 andele (ud fra min regneevne), hvilket er størstedelen af ejendommens andele. Udover, at en tilgængelig indgang giver lettere adgang for alle, der har ”hænderne fulde”, sikrer det også, at vi kan blive boende i ejendommen, hvis vores funktionsevne skulle ændre sig. Her kan vi fx sikre, at man får mulighed for at bytte sig til/fortrinsret til køb af lejligheder i opgang 126, i tilfælde af funktionstab, hvis man bor i opgang 116-120.

Jeg undersøger i øjeblikket følgende muligheder for en mere tilgængelig indgang:

- Løsning 1, hvor en rampe følger hjørnet af bygningen, med mulighed for cykelparkering langs rampen og fortsat trin direkte ned til indgang
- Løsning 2, hvor en rampe ”folder”, med mulighed for cykelparkering i hjørnet af bygningen og fortsat trin direkte ned til indgang
- Løsning 3, hvor en lift etableres i hjørnet af bygningen
(<https://jemalift.dk/collections/handicaplift/products/lofteplatform-til-150-kg>,
<https://www.liftup.dk/da/find-produkt/easylift>)
- Løsning 4, hvor trappen erstattes af en 2-i-1-trappelift, hvor trinene kan folde sig ud til en lift (<https://www.liftup.dk/da/find-produkt/flexstep>)

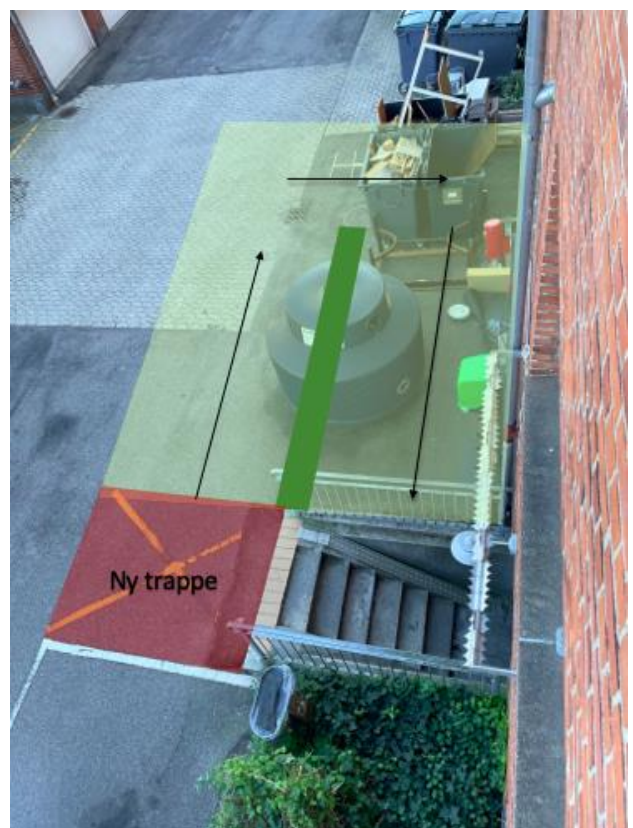
- Løsning 5, hvor vi anskaffer en metalrampe, der kan opbevares ved den indendørs cykelparkering og tages frem ved behov
(<https://www.livetsomsenior.dk/foldbar-koerestolsrampe-op-til-300cm>,
<https://www.handicapmidler.dk/shop/dobbeltfoldet-koerestolsrampe-353p.html>)

Løsning 1-4 er givet, at affaldssortering og glascontainer flytter som planlagt, og er tiltænkt som en forbedring af bygningen i forlængelse af oprydningen af forurennet jord. Derudover kan den nye cykelparkering indtænkes i løsningerne, og løsningerne kan også give mulighed for, at ladcykler kan parkeres indendørs (hvis vi udvider karmen på den indvendige dør).

Løsning 1-2 er de dyreste løsninger, da en indbygget rampe skal følge bygningsreglementet. Ifølge rådgivers overslag koster denne løsning omkring 200.000 kr. I overslaget er der ikke taget højde for, at der i forvejen graves ifm. forureningen, ligesom ramperne er vedligeholdelsesfri løsninger, der heller ikke kan gå i stykker. Jeg konsulterer i øjeblikket rådgivere hos Dansk Handicapforbund og vores murer for et overslag og forslag til rampernes konkrete udformning.



Løsning 1 til venstre og løsning 2 til højre.



Løsning 3-4 kan udføres på flere måder. Udendørs lifte, der kan løfte en meter, koster alt mellem 50.000-100.000 kr og en 2-i-1-trappelift koster mellem 120.000-200.000 kr. Her har jeg også konsulteret vores murer for et overslag på udgravning til lift og etablering af ny indgang. Liftpriserne er inklusive montering og installering.

Løsning 3 ses på billedet, løsning 4 erstatter den nuværende trappe.



Løsning 5 kræver, at vi reducerer niveauforskellen fra terræn til kælder fra 1 m til 60 cm ved fx at erstatte de øverste eller nederste trappetrin med en indbygget rampe/terrænændring, og herefter købe en rampe på 3 m, som koster 6.000-7.000 kr. Denne løsning kan ikke anvendes af en person med funktionsnedsættelse alene. Her indhenter jeg også overslag fra mureren på terrænændringen.

Sweco Architects



TAGENSVEJ 126, KØBENHAVN



IDÉOPLÆG
24-05-2022
Sagsnr. 41004104

REMA Etablering A/S

REMA 1000

SWECO

SAMARBEJDSPARTNERE



SWECO ARCHITECTS
ØRESTADS BLVD. 41,
2300 KØBENHAVN
KONTAKTPERSON: KIRI HEDEGAARD
TELEFON: 24 69 16 82

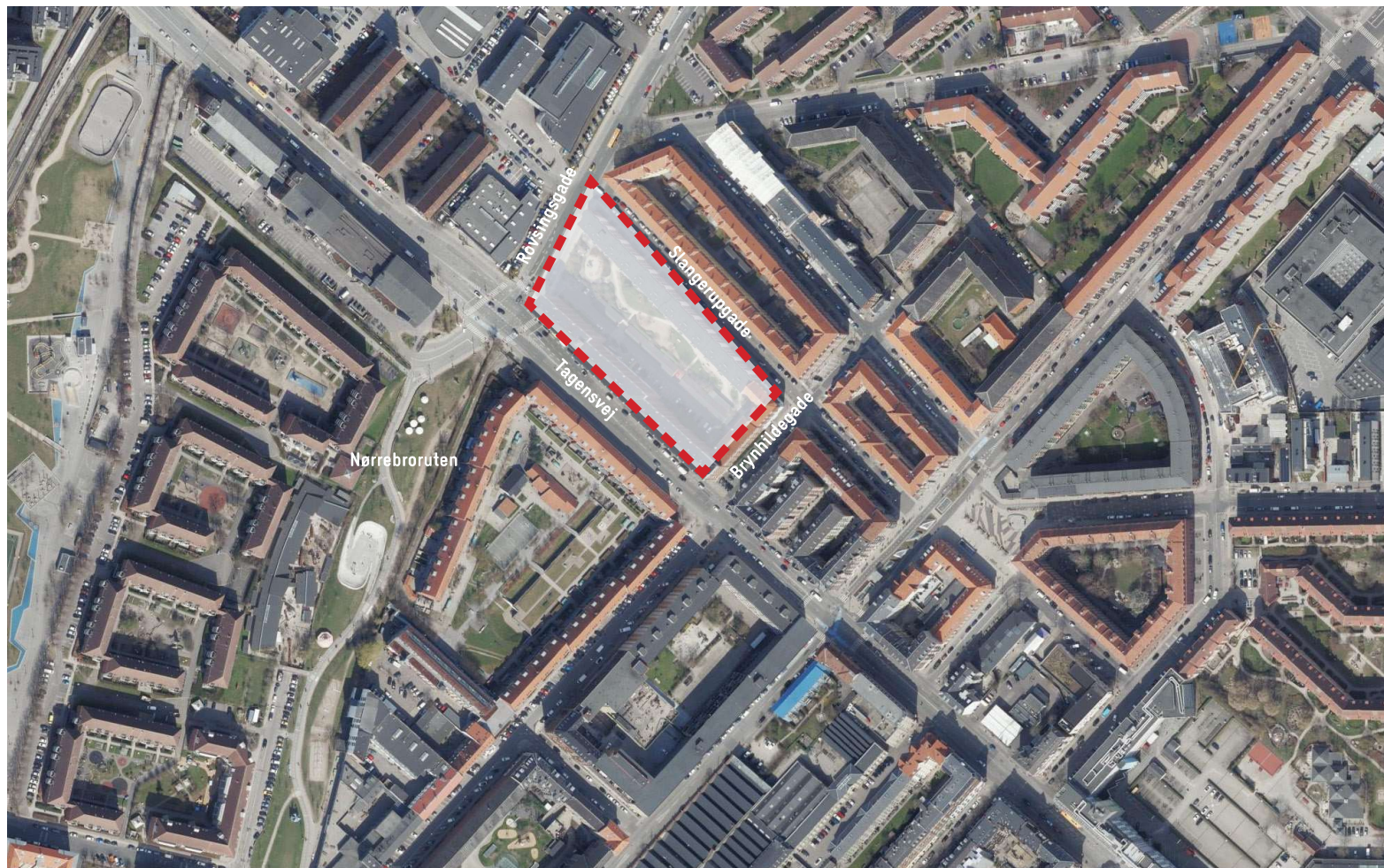
REMA Etablering A/S

REMA 1000

REMA ETABLERING A/S
HUNDIGE STRANDVEJ 190, 1. SAL
2670 GREVE
KONTAKTPERSON: JONAS VESTERMANN
TELEFON: 21 58 68 58



EKSISTERENDE FORHOLD



EKSISTERENDE FORHOLD

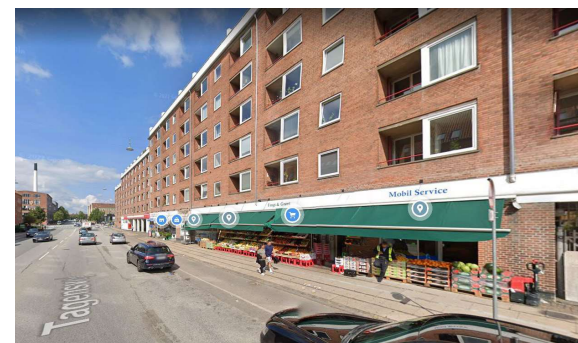
Kontekst



View fra vejkrøds



View fra Røvsingsgade og ind i gårdhave



View langs Tagensvej



Eksisterende tankstation



Facade mod Tagensvej



Indkørsel og view fra Røvsingsgade



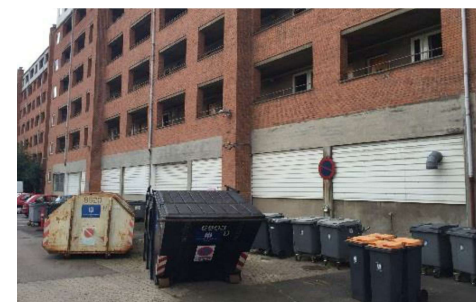
View fra indkørsel - Garage



Parkering



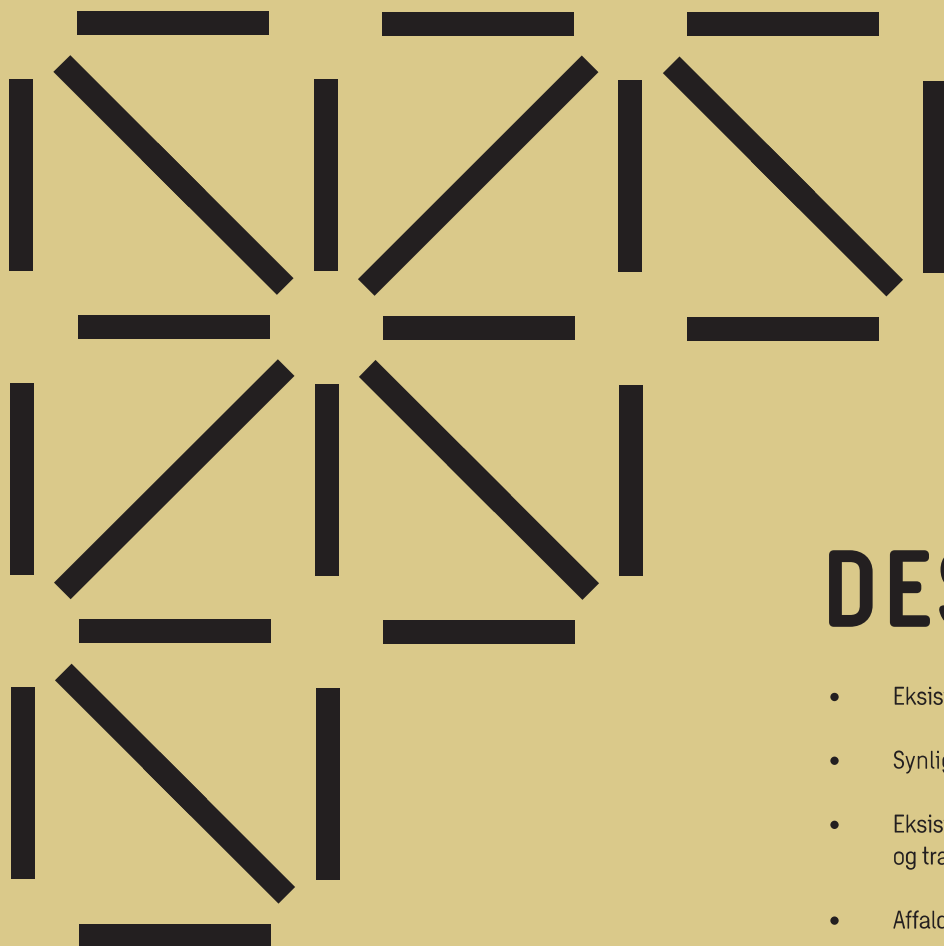
Eksisterende affaldsskakt



Affaldssortering i gårdhave

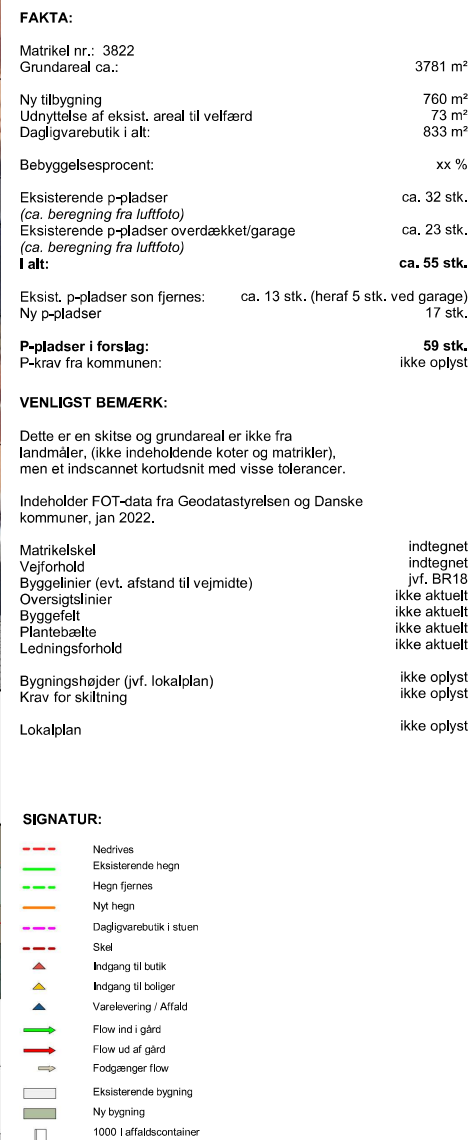
EKSISTERENDE FORHOLD

Kontekst, gård og eksisterende facader

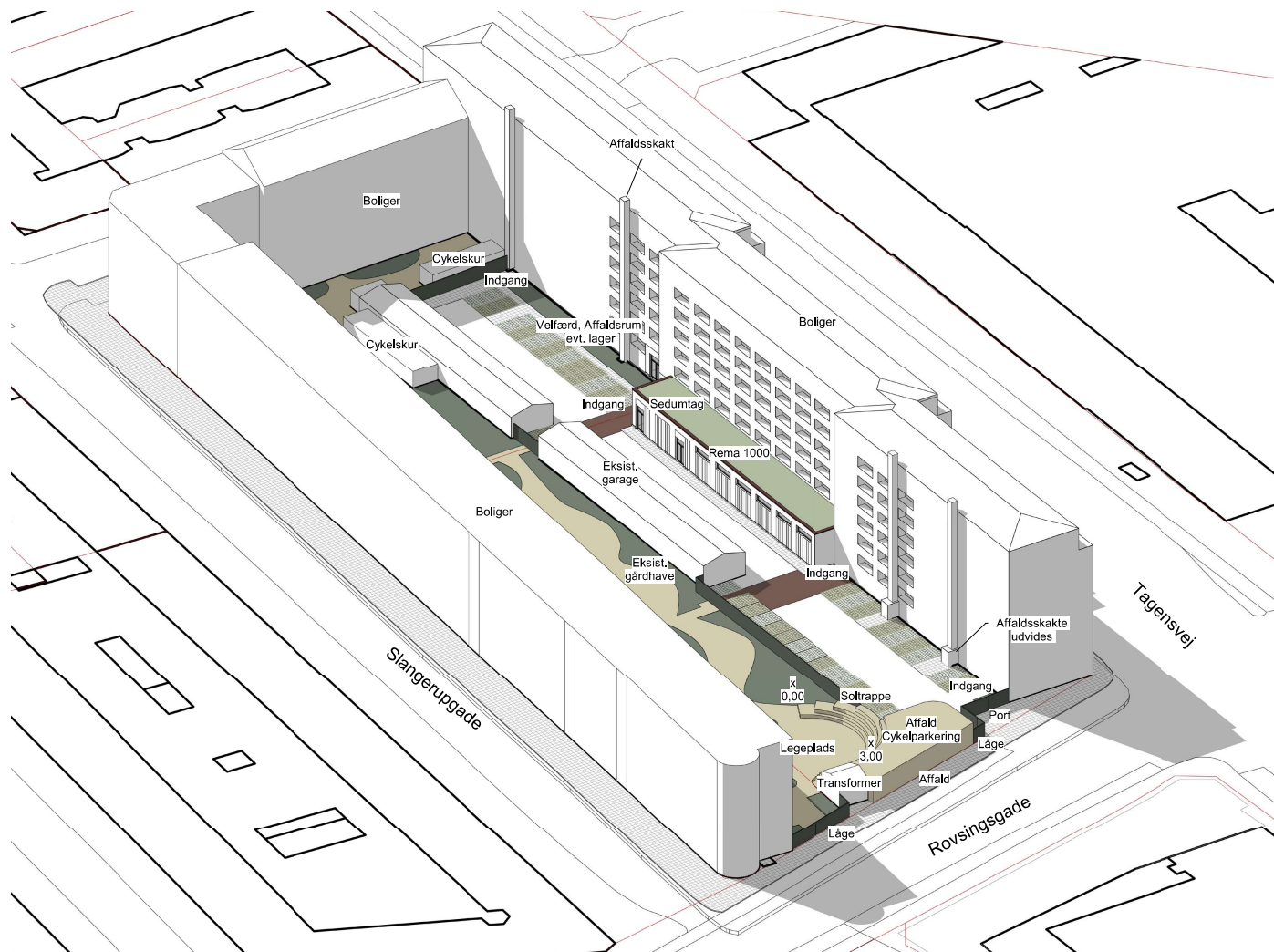


DESIGN

- Eksisterende og ny parkering afmærkes som grønne områder med græsarmering
- Synlige fodgængerovergange for at gøre gårdhave mere tilgængelig for beboerne
- Eksisterende affaldssortering flyttes tæt på Rovsingsgade for at optimere indsamling og transport af affald, samt logistik for renovationsbil
- Affaldsstation overdækkes så lugt og støj minimeres
- Arealet på affaldsstations overdækning udnyttes som friareal med soltrappe, amfiteater og legeplads
- Garage bygningen ved indkørsel nedlægges, så der skabes plads til optimering af parkering, hvilket giver ekstra p-pladser
- Der etableres sedumtag på tilbygningen / dagligvarebutik.



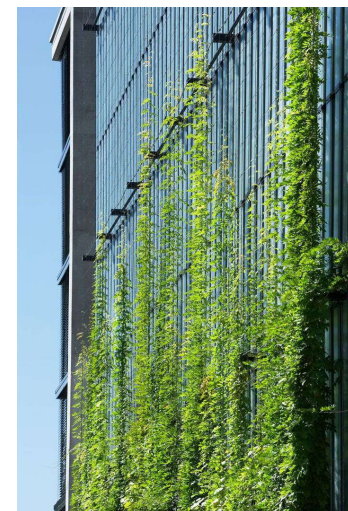
1:500



VOLUMENSTUDIE - VERSION 1



Grønne facader med klatreplanterning

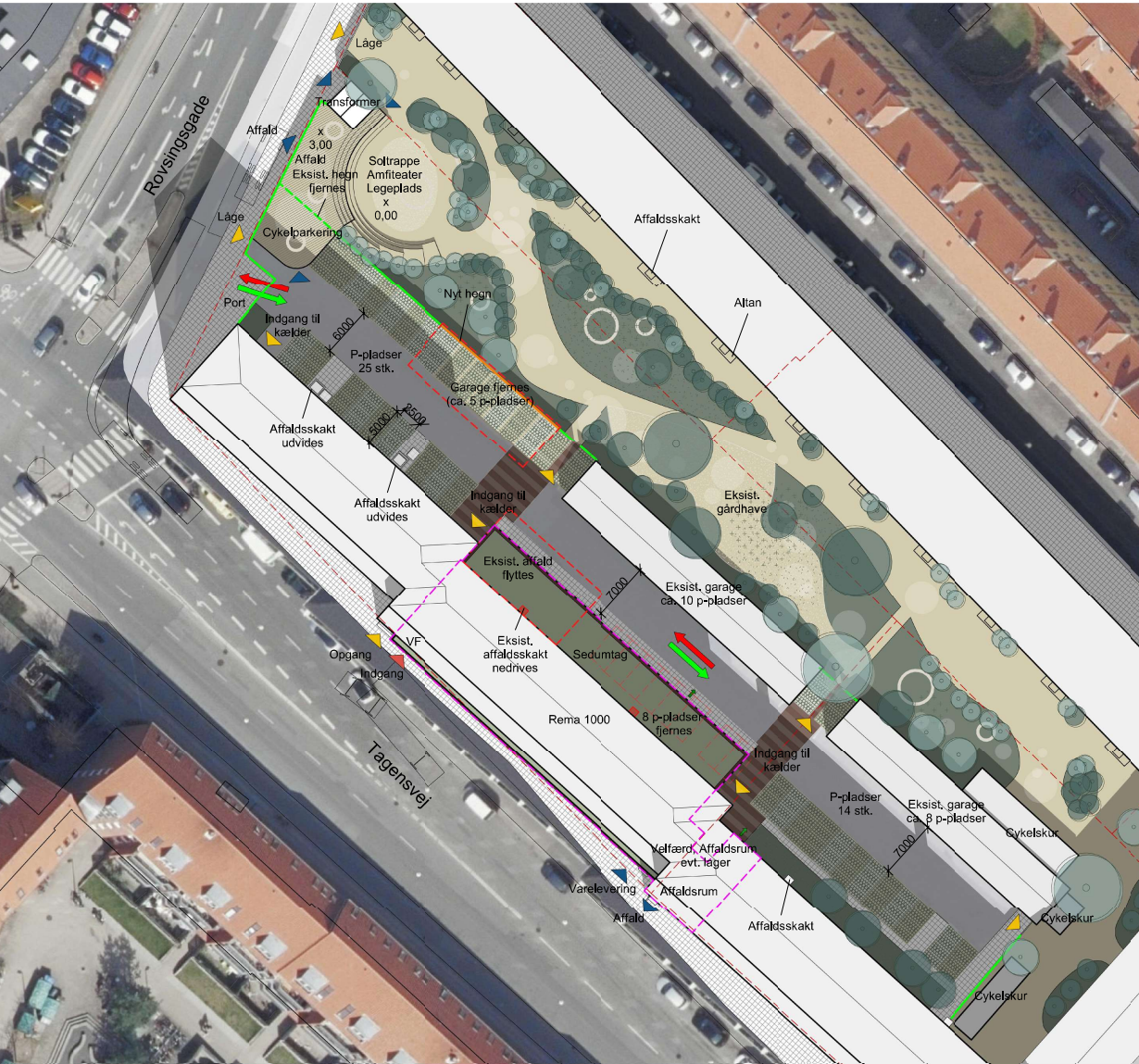


Opholdsareal på tag



PLANDIAGRAM AF AFFALD OG CYKELSKUR VED ROVSINGSGADE

1:200



FAKTA:

Matrikel nr.:	3822	
Grundareal ca.:		3781 m²
Ny tilbygning		760 m²
Udnyttelse af eksist. areal til velfærd		73 m²
Dagligvarebutik i alt:		833 m²
Bebyggelsesprocent:		xx %
Eksisterende p-pladser (ca. beregning fra luftfoto)		ca. 32 stk.
Eksisterende p-pladser overdækket/garage (ca. beregning fra luftfoto)		ca. 23 stk.
I alt:		ca. 55 stk.
Eksist. p-pladser som fjernes:	ca. 13 stk. (heraf 5 stk. ved garage)	
Ny p-pladser		17 stk.
P-pladser i forslag:		59 stk.
P-krav fra kommunen:		ikke oplyst

VENLIGST BEMÆRK:

Dette er en skitse og grundareal er ikke fra landmåler, (ikke indeholdende koter og matrikler), men et indscannet kortudsnit med visse tolerancer.

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen og Danske kommuner, jan 2022.

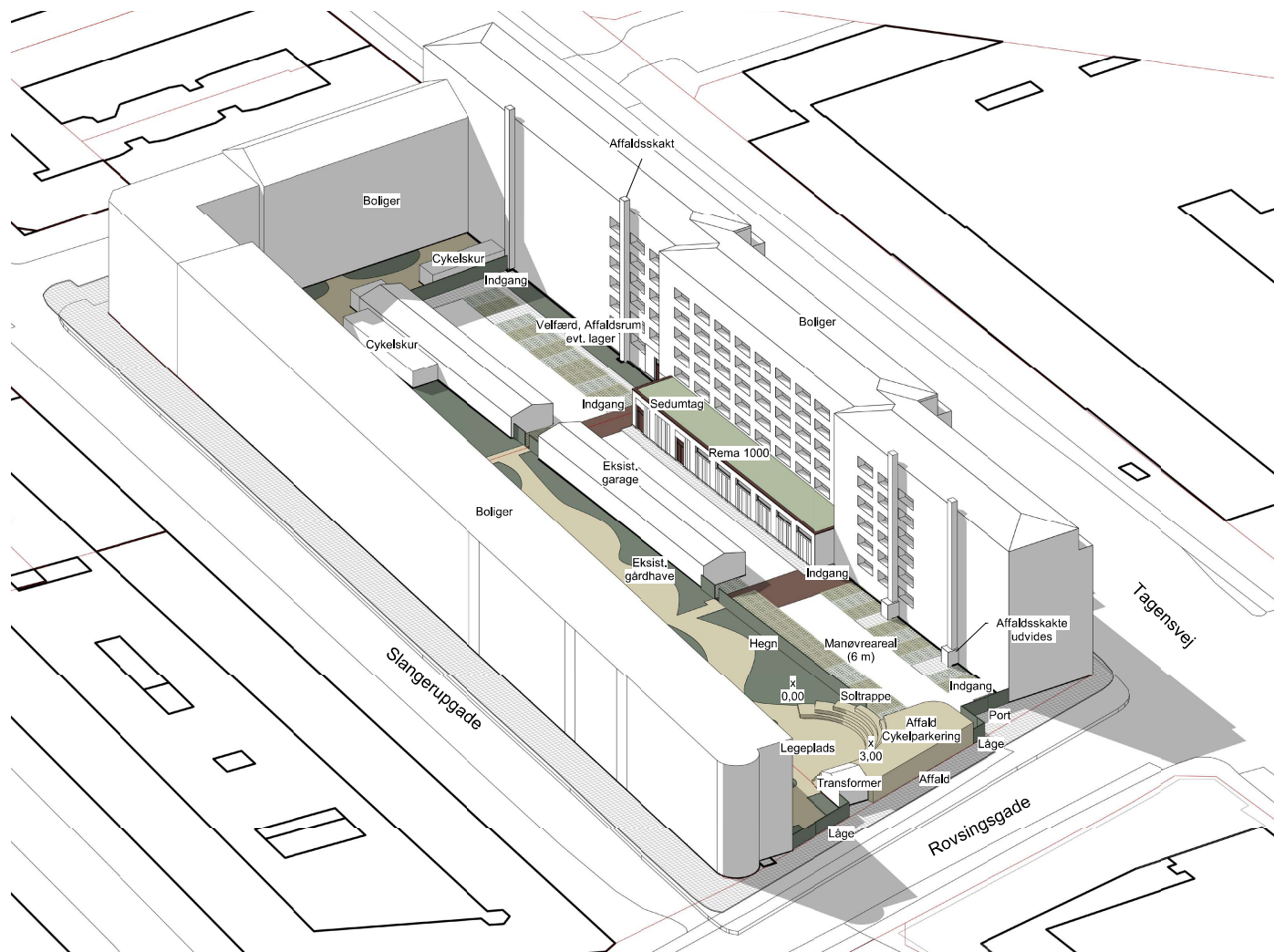
Matrikelskel	indtegnet
Vejforhold	indtegnet
Byggelinier (evt. afstand til vejmidte)	jvf. BR18
Oversigtslinier	ikke aktuelt
Byggefelt	ikke aktuelt
Plantebælte	ikke aktuelt
Ledningsforhold	ikke aktuelt
Bygningshøjder (jvf. lokalplan)	ikke oplyst
Krav for skiltning	ikke oplyst
Lokalplan	ikke oplyst

SIGNATUR:

- Neddrives
- Eksisterende hegn
- Hegn fjernes
- Nyt hegn
- Dagligvarebutik i stuen
- Skel
- Indgang til butik
- Indgang til boliger
- Varelevering / Affald
- Flow ind i gård
- Flow ud af gård
- Fodgænger flow
- Eksisterende bygning
- Ny bygning
- 1000 l affaldscontainer

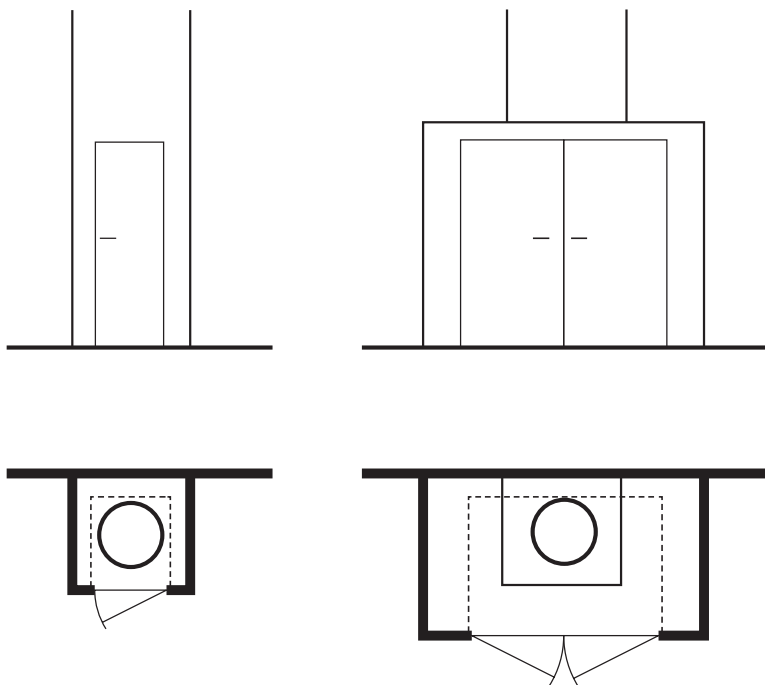
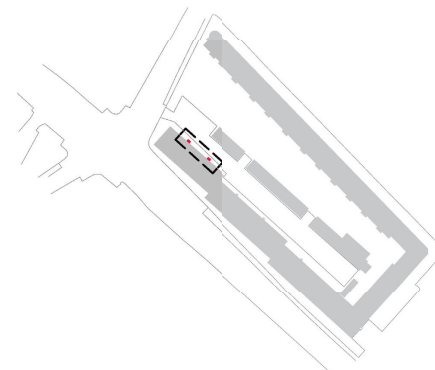
SITUATIONSPLAN - VERSION 2 (EKSISTERENDE GÅRDHAVE AREAL BEVARES)

1:500



VOLUMENSTUDIE - VERSION 2 (EKSISTERENDE GÅRDHAVE AREAL BEVARES)

- Ombygning af eksisterende skakte for restaffald i ejendommen tilpasset for større container kapacitet.
- Containertype I imbygget opsamlingskammer: evt. 660 L (B: 770 x H: 1210 x D: 1255 mm.)



Eksisterende skakt

Skakt efter udvidelse



Eksisterende affaldsskakt



Affaldssortering i gårdhave



PRINCIP FOR UDVIDELSE AF AFFALDSSKAKTE

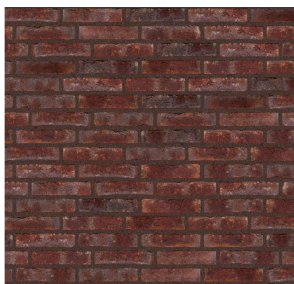


FREMTIDIG KÆLDERPLAN

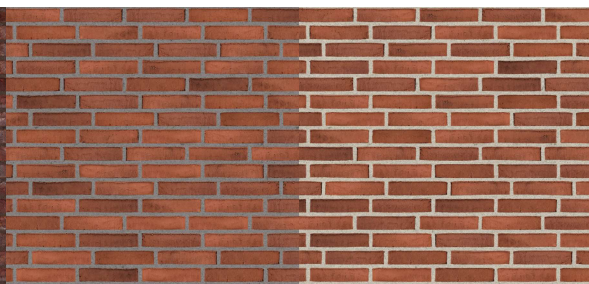
Tagensvej 126, København

INSPIRATION

- Tilbygningen som forholder sig til det eksisterende, med tilsvarende facader linjer og materialevalg
- Recesmurværk, og tegl i brune og røde toner, med spil fuge farver
- Facadebelysning med vandrette stribe til at understrege den ny Retail facade
- Grønne facader med klatreplanter mod den grønnere gårdhave



Brun tegl med brun fuge



Tegl som eksisterende med grå fuge

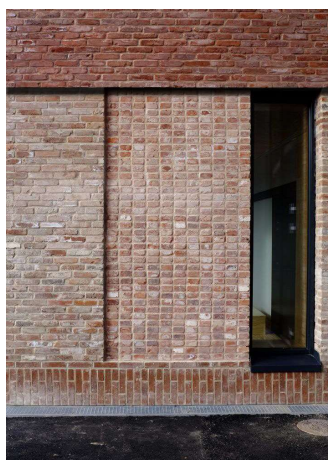
Tegl som eksisterende med Graahvid fuge



Facade- og skiltebelysning



Tegl i forskellige farvetoner.



Recesmurværk og smalle vinduer foran det eksist. søjler



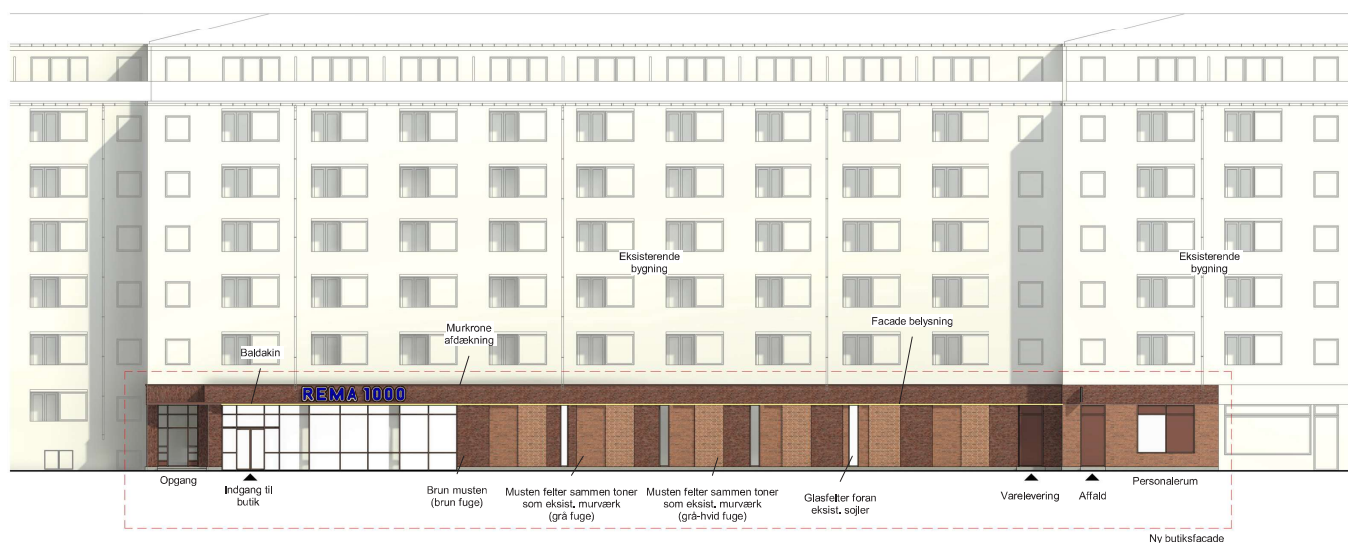
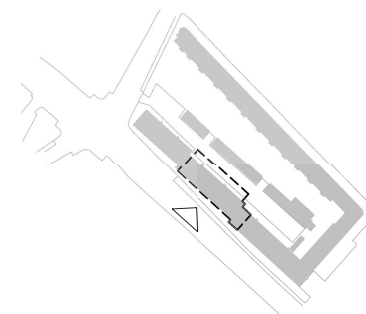
Baldakin, murkroner, og glasparti rammer i brun farve



Wire-systemer til klatreplanter

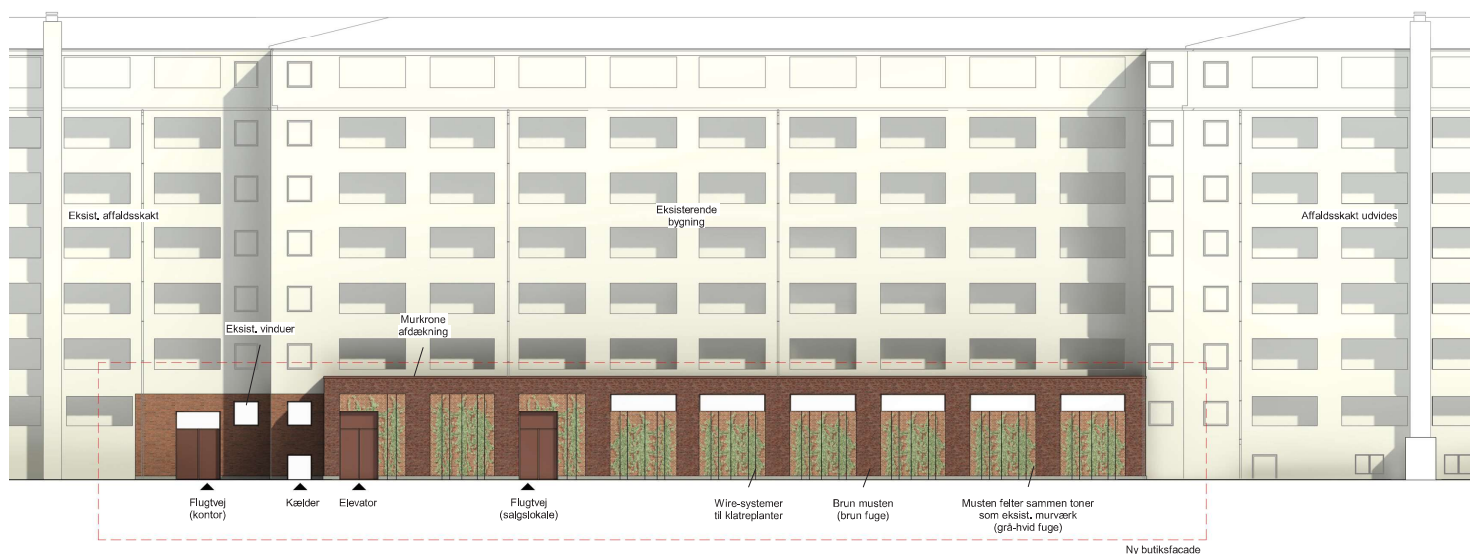
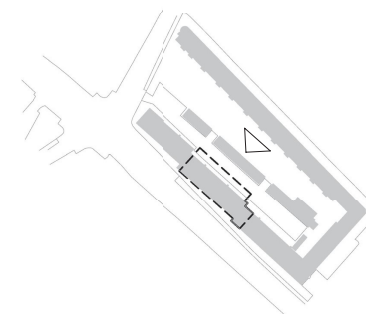
REFERENCER - MURSTENSFACADE

Inspiration



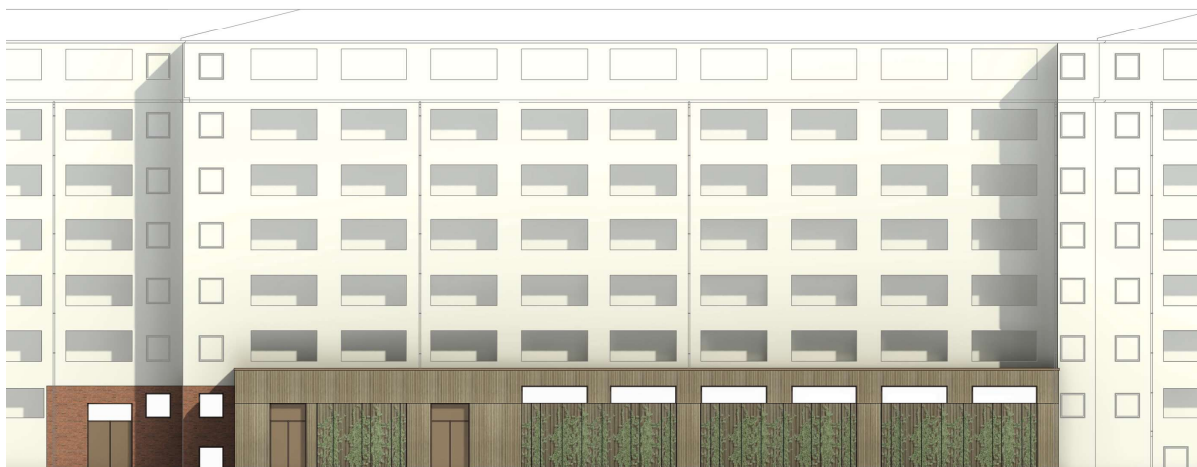
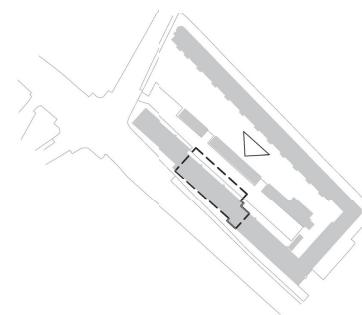
FACADEPRINCIP MOD TAGENSVEJ - RETAIL FACADE

Koncept og materialevalg



FACADEPRINCIP MOD GÅRD - GRØN FACADE

Koncept og materialevalg



Wire-systemer til klatreplanter



Facadebeklædning i træ

ALTERNATIV TRÆFACADE MOD GÅRDHAVE

Koncept og materialevalg

INSPIRATION

- Grønnere gårdhave med tilgængelighed til friarealer for alle
- Grønt parkering med græsarmering og stauder
- Synligere fodgængerovergange
- Facade beplantning på bygninger



Græsarmering og stauder ved parkering



Fodgænger forbindelser fra bagtrappe til gårdhave



Rød beton eller asfalt i striber

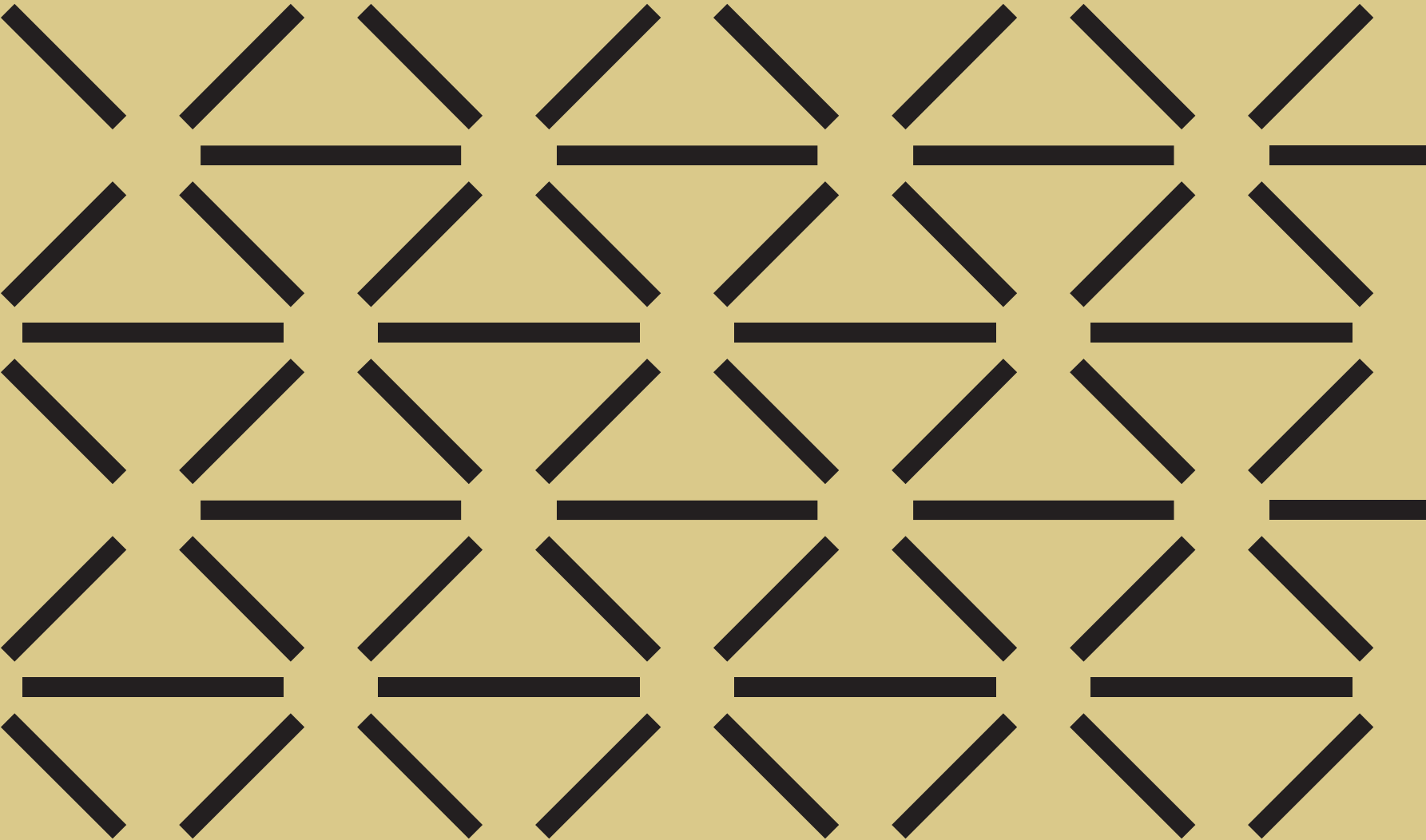


Beplantning på murværk i eksisterende garager

GRØN PARKERING OG BELÆGNINGER I GÅRDEN

Koncept og materialevalg

Sweco Architects



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.”

Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: bb16b5d4-deb4-47e8-8fb7-808a743f07f1

IP: 185.157.xxx.xxx

2024-11-15 08:55:31 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: ee3c2b9e-4ba0-446e-8f9a-85a25b634826

IP: 80.71.xxx.xxx

2024-11-15 09:43:25 UTC



Simon Nam Thanh Vu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 8e96f4c1-d535-4d56-aaa9-3d5cc88f24de

IP: 129.142.xxx.xxx

2024-11-15 09:51:26 UTC



Emil Colling Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 7ba47d08-8168-44c7-a553-abbfdc8defc2

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-11-15 11:53:37 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 0b173689-8724-4c9a-aeaa-458e2f702564

IP: 94.189.xxx.xxx

2024-11-15 15:02:14 UTC



Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 3a505fd6-1fdd-4bd5-8a8f-91bd7249b92e

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-11-20 09:41:51 UTC



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 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/validator**