

År 2021, den 30. september, kl. 18.15, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Tagensgård I & II i Auditorium B011, Sigurdsgade 26, 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.

Dirigenten oplyste, at ud af 173 medlemmer var 53 til stede inkl. fuldmagter. Fra dagsordens pkt. 4 var der 54 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig bortset fra til endelig vedtagelse af forslag, der kræver kvalificeret flertal, jf. vedtægternes § 26, stk. 2.

## 2. Bestyrelsens beretning.

---

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som **bilag 1** og vedhæftes nærværende referat som bilag 1. Beretningen blev ikke læst op. Formanden oplyste supplerende, at det ikke havde været muligt at komme med et fælles forslag omkring Rema 1000, og at det var Uno-X, der i øvrigt deltog på generalforsamlingen, som havde stillet forslaget om ombygning af Uno-X-tanken til en Rema 1000.

Formanden oplyste endvidere, at der var en olie-/benzin-forurening (lugt) på ejendommen, og at Uno-X var på sagen.

Der var herefter en debat omkring status i foreningen, herunder varmemesteren Dennis' mulige ønske om at bebo ejendommen igen, Rema 1000, nye døre, brugen af Probo mv.

Nogle af punkterne var til debat senere på generalforsamlingen, hvorfor man valgte at tage spørgsmålene op derefter – i øvrigt med enkelte bemærkninger fra bestyrelsens side.

Efter bemærkningerne kunne dirigenten konstatere, at alle deltagende stemte for beretningen, bortset fra 2 hverken for eller imod.

## 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2020/2021 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 spørgsmål til valuarvurdering, likviditet, foreningens lån mv., som blev besvaret.

Dirigenten kunne herefter konstatere årsrapporten, herunder uændret andelskrone på 321,20 pr. generalforsamlingsdatoen for vedtaget ved håndsoprækning med enstemmighed.

**4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2021/2022 til godkendelse. Af budgettet fremgår det ikke, men det foreslås, at boligafgiften nedsættes med 5% pr. 1/12-21. Den årlige stigning på 2% pr. 1/7 bibeholdes.**

Advokat Nicholas Wantzin gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet og argumenterede for, hvorfor det var foreslået at nedsætte boligafgiften med 5% pr. 1. december 2021, mens man samtidig bibeholdt den årlige forhøjelse af boligafgiften med 2% pr. 1. juli 2021.

Der var en kortere debat om foreningens drift, mulige fremtidige arbejdsopgaver, og der blev ligeledes henvist til bestyrelsens beretning desangående.

Efter enkelte bemærkninger kunne dirigenten konstatere drifts- og likviditetsbudgettet med nedsættelse af boligafgiften med 5% pr. 1. december 2021 samt en understregning af, at den årlige forhøjelse på 2% pr. 1. juli blev bibeholdt, for godkendt ved håndsoprækning med enstemmighed.

**5. Forslag.**

**a) Forslag fra bestyrelsen om fjernelse af 80%-begrænsningen i vedtægtens § 7, stk. 3. § 7, stk. 3 kommer derefter til at få følgende ordlyd:**

**"Andelen kan belånes i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven. Der kan ikke gives transport i et eventuelt tilgodehavende efter en overdragelse, som endnu ikke er aftalt. Der kan heller ikke anvises eller meddeles fuldmagt for nogen anden end andelshaveren til at modtage og kvittere for afregning af et sådant tilgodehavende. Foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler gebyr for afgivelse af erklæringer til brug for tinglysning af pantebrev og retsforfølgning i henhold til andelsboligforeningslovens § 4a, ligesom foreningen kan kræve, at andelshaveren betaler for eventuel vurdering af forbedringer mv."**

**Formålet med forslaget er at fjerne 80%-begrænsningen, således at andelshaverne har mulighed for at få større belåning af deres andele.**

Advokat Nicholas Wantzin fremlagde forslaget og redegjorde for forslaget og dets betydning for andelshavernes mulighed for at optage et lån med sikkerhed i deres respektive andele.

Det var enkelte spørgsmål, som blev besvaret.

Afstemningsreglerne blev gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbig vedtaget med alle stemmer for (49), bortset fra 1 imod og 4 hverken for eller imod.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 var til stede på generalforsamlingen, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 26, stk. 2.

**b) Forslag fra bestyrelsen om salg af varmemesterlejligheden.**

**Foreningens varmemester har valgt at fraflytte foreningen, og spørgsmålet er, om lejligheden skal sælges eller gemmes til en eventuel senere varmemester. Bestyrelsen har taget spørgsmålet op som et forslag, således at generalforsamlingen kan vælge at sælge varmemesterlejligheden. Såfremt varmemesterlejligheden sælges, forventes det, at varmemesterlejligheden vil give en likviditet på ca. kr. 1.7 mio. (Tagensvej 116, lejl. 520).**

Formanden fremlagde forslaget og tilkendegav, at det, som bestyrelsen i første omgang spurgte om, var en tilkendegivelse af, hvorvidt andelshaverne ønskede at bibeholde varmemesterlejligheden som en mulighed, eller om man ønskede at sælge denne. I denne forbindelse skulle man eventuelt også se på, om man ønskede, at varmemesteren boede i ejendommen, men det havde man for den nuværende varmemester for år tilbage givet tilladelse til ikke nødvendigt.

Der var herefter en længere debat om forslaget, hvorunder det fra flere andelshavere bl.a. blev bemærket, at flere oplyste at den nuværende varmemester overvejede at flytte tilbage til ejendommen hvis muligt.

Forslaget blev herefter taget til afstemning, og det blev i den forbindelse bemærket, at såfremt man stemte nej, var det ens betydende med, at bestyrelsen ville gå tilbage og drøfte situationen med den nuværende varmemester.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslag om at sælge lejlighed var forkastet med 6 stemmer for, resten (41 imod) imod og 7 hverken for eller imod.

**c) Forslag fra bestyrelsen om, at der i forbindelse med overdragelser benyttes en af bestyrelsen udpeget vurderingsmand. Udgift til vurderingsmand vil blive opkrævet med halvt vurderingshonorar hos overdrager og halvt vurderingshonorar hos erhverver, jf. vedtægtens § 17, stk. 4.**

Formanden fremlagde forslaget og oplyste, at forslaget gik på, at ved en professionel vurderingsmand i forbindelse med overdragelser ville man få en bedre tilgang til vurdering af mangler og forbedringer med en kontinuitet, uanset om der var udskiftning i bestyrelsen og sidst, men ikke mindst, at det ville give mindre arbejde til bestyrelsen.

Der var herefter en længere drøftelse omkring forslaget, herunder de økonomiske konsekvenser for køber og sælger, herunder ved interne handler.

Efter debatten blev afstemningsreglerne gennemgået.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var foreløbig vedtaget med alle stemmer for (44), bortset fra 9 imod og 1 hverken for eller imod.

Idet forslaget opnåede 2/3 flertal, men ikke mindst 2/3 var til stede på generalforsamlingen, kan der indkaldes til en ny generalforsamling, og på denne kan forslaget endelig vedtages med mindst 2/3 flertal, uanset hvor mange der giver møde, jf. vedtægtens § 26, stk. 2.

**d) Forslag fra Kasper Buch Di Renzo, jf. vedhæftede bilag 2:**

**"Beslutningsoplæg fra andelshaver om at ændre reglerne for fremleje. Der er i dag en begrænsningen på den månedlige husleje defineret som "Månedlig boligafgift + 50%". Denne begrænsning foreslåes fjernet, da dette ikke stemmer overens med markedsniveau. Det bør være op til andelshaveren selv, at fastsætte en rimelig leje baseret på lejemålets værdi."**

---

Kasper Buch Di Renzo fremlagde forslaget.

Det var herefter en længere debat om forslaget, herunder andelstankegangen, hvad der med rimelighed kunne tages og hvilke andre løsningsmodeller, der kunne være. Kasper Buch Di Renzo ønskede sit forslag taget til afstemning, og der blev samtidig fremsat en ændringsforslag om, at man kunne tage den månedlige boligafgift + 100% i stedet for den nuværende månedlige boligafgift på + 50%, såfremt Kasper Buch Di Renzo's forslag ikke blev vedtaget.

Omkring Kasper Buch Di Renzo's forslag kunne dette konstateres forkastet med 13 stemmer for, resten (38) imod og 3 hverken for eller imod.

For så vidt angår det alternative forslag om, at man måtte tage "månedlig boligafgift + 100%", kunne dette konstateres vedtaget med 31 stemmer for, 8 imod og resten (16) hverken for eller imod.

**e) Forslag fra Magnus A. Nielsen og Mia Engstrøm Madsen:**

**"- Forslag om etablering af 1-2 parkeringspladser til elbil med tilhørende lademulighed."**

---

Magnus A. Nielsen fremlagde forslaget om etablering af 1-2 parkeringspladser til elbiler med tilhørende lademulighed. Det blev bemærket, at det både skulle gælde elbiler og hybridbiler.

Der var herefter en længere debat om forslaget, hvad det kostede, mængden af p-pladser etc. Set i lyset af, at man samtidig havde et forslag om at reducere mængden af p-pladser fra Uno-X/Rema 1000, blev det besluttet, at man først ville drøfte dette forslag og så gå tilbage til forslaget om etablering af parkeringspladser til elbiler.

**f) Forslag fra Uno-X/Rema 1000, jf. bilag 2.**

---

Jonas Nyrup Vestermann fra Rema 1000 præsenterede sig selv, herunder Georg fra Uno-X, der deltog på generalforsamlingen. Forløbet siden man havde taget det op første gang i 2014 blev beskrevet, herunder udformningen af projektet.

Parkeringspladser, affaldshåndtering og støj fra butikken både udenfor og indefra blev drøftet, og der var flere, der tilkendegav, at det var deres opfattelse, at de var usikre på, om det var en god idé, at man fik en Rema 1000 i forhold til en benzintank.

Økonomi blev endvidere drøftet, herunder Uno-X/Rema 1000's forslag desangående.

Under debatten blev det vejledende taget til afstemning, hvor mange der var for etablering af en Rema 1000 i stedet for en Uno-X. Til dette kunne det konstateres vejledende, at 40% var for og 60% imod, at det blev til en Rema 1000.

I forlængelse heraf blev det drøftet, hvad der lå til grund for holdningen til, at der ikke skulle være en Rema 1000, hvilket var p-pladser, larm/støj, og endvidere ønskede man også at spørge en referent, hvor man havde lavet en lignende ombygning og konsekvenserne for dette både under, men også

specielt efter, at ombygningen var foretaget. Jonas Nyrup Vestermann oplyste, at han ville arbejde videre med det og vende tilbage til bestyrelsen.

Afslutningsvis tog man herefter Magnus A. Nielsen og Mia Engstrøm Madsens's forslag omkring parkeringspladser til elbiler til endelig behandling, og det blev aftalt, at forslaget blev ændret til, at man kunne få en lade-stander til 2 p-pladser, og at der ville være 3 timers parkering på disse mellem kl. 08.00 og kl. 19.00, mens resten af tiden var til fri afbenyttelse. Det blev endvidere foreslået, at tidsbegrænsningen og at de to pladser var forbeholdt el- og hybridbiler var gældende indtil den ordinære generalforsamlingen i 2022.

Med enkelte bemærkninger til ovennævnte kunne ændringsforslaget konstateres vedtaget med 35 stemmer for, 10 imod og resten hverken for eller imod.

## **6. Valg til bestyrelsen.**

---

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år Dorthea Christiansen og Liv Dupont.

Som bestyrelsesmedlem for 1 år valgtes Inga Sofie Maronde

Som suppleanter for 1 år valgtes i prioriteret rækkefølge Jonathan Justesen og Morten Hellborn.

Bestyrelsen består således af følgende:

Anne E. Nielsen (formand),  
Inga Sofie Maronde  
Elin Fredrikson.  
Dorthea Christiansen,  
Liv Dupont.

## **7. Valg af administrator.**

---

Som administrator blev Wantzin Ejendomsadvokater genvalgt.

## **8. Valg af revisor.**

---

Som revisor genvalgtes Beierholm Statsautoriserede Revisorer A/S.

## **9. Eventuelt.**

---

Intet at bemærke til dette punkt.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 21.30.

Som dirigent og referent

---

Nicholas Wantzin

I bestyrelsen

---

Anne E. Nielsen (formand)

---

Dorthea Christiansen

---

Inga Sofie Maronde

---

Liv Dupont

---

Elin Fredrikson

# GENERALFORSAMLING 30. SEPTEMBER 2021

## BESTYRELSENS BERETNING

### Status

Andelsboligforeningen består af 173 andele fordelt på 170 boligandele og 3 erhvervsandele. Dertil kommer 2 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 løser, i samråd med vores administrator Wantzin Ejendomsadvokater og varmemester Dennis Christensen, de mange forskellige arbejdsopgaver, der er i foreningen.

### Økonomi

Seneste regnskabsår har budt på ganske mange overdragelser i foreningen. Positivt set har der ikke kun været tale om der har været mange fraflytninger, faktisk har vi haft en håndfuld interne salg og det tolker vi i bestyrelsen, som at mange godt kan lide at bo i vores forening ☺

Foreningen har også solgt en lejelejlighed som andel i løbet af året.

### Foreningens økonomi

På trods af nedsættelse af boligafgiften, som blev vedtaget på sidste års generalforsamling, generer vi fortsat overskud på driften. Derfor foreslår bestyrelsen at vi giver hinanden en julegave igen i år, men denne gang vil vi dog kun foreslå at nedsætte boligafgiften med 5%. Med den nedsættelse vil vi fortsat have et overskud, men vi har også en forventning om at skulle bruge et større beløb indenfor de næste par år til vedligeholdelsesarbejder på ejendommen. Samtidig vil der efter alt at dømme ske en væsentlig stigning i ejendomsskatter i 2024.

### Set og sket i ejendommen

#### Corona

Der er ingen tvivl om, at Corona det seneste år har påvirket os alle, hvilket blandt andet har betydet at vi ikke har set det muligt at invitere til julegløgg sidste år, og som mange andre har opdaget, har vi også oplevet at håndværkere har haft travlt, hvilket tilsyneladende har været en konsekvens af det hjemmearbejde, mange har været ramt af.

Som vi allerede sidste år kunne berette, har også de mange ekstra timer tilbragt hjemme resulteret i langt flere klager over støj fra naboer. Det ser dog heldigvis ud til at være aftaget i løbet af foråret/sommeren og så kan vi kun håbe, at problemet ikke vender tilbage til vinter.

## Selskabslokale

Det er endeligt lykkedes at få selskabslokalet færdigt og med genåbning af samfundet kan vi nu også tilbyde muligheden for at leje dette.

Lokalet er indrettet til at max 36 personer og vi har netop fået installeret emhætte og opvaskemaskine, så man slipper for håndopvasken.

Er man interesseret i at leje lokalet, kan det bookes via Probo (menupunktet Bookinger), også regler for brug af lokalet kan findes på Probo under Informationssider.

## Tanken og REMA1000

Som de fleste har opdaget, er tanken lukket pga. en utæt underjordisk tank. Samtidig er REMA1000 vendt tilbage med fornyet håb om at kunne etablere en butik i stedet for tanken. I skrivende stund er bestyrelse og administrator fortsat i dialog om vilkår for en eventuel etablering, så dette er endnu ikke klar til en fornyet afstemning på generalforsamling. Udeståenderne handler bl.a. om økonomi, affaldshåndtering og håndtering af støj fra/omkring butikken.

## Tilstandsrapport

A4 har igen hjulpet os med at få udarbejdet en tilstandsrapport på ejendommen (sidst dette blev gjort var i 2012). Med de vedligeholdelsesarbejder, vi har fået gennemført over de senere år, både udskiftning af faldstammer, vandrør og varmeinstallation og senest vinduesudskiftning, er vores ejendom i rigtig fin form.

Ikke desto mindre er der altid noget der skal vedligeholdes og umiddelbart er ønsket om nye hoveddøre på svalegange højest på ønskelisten. Samtidig er vinduer mod svalegange og mod gården i sidefløjen også snart udskiftningsmodne og svalegangsbelægningen er meget slidt rundt omkring.

De der har læst tilstandsrapporten, som er lagt på Probo vil i den forbindelse kunne se, at der er beskrevet mulighed for at lukke svalegangene af. Dette forslag skal naturligvis afsøges inden der tages stilling til udskiftning af hoveddøre, vinduer og svalegangsbelægning. Vi er derfor i dialog med A4 om at arrangere et beboermøde, hvor muligheder kan diskuteres.

Dertil kommer at taget på sidefløjen har en begrænset restlevetid og vi må forvente, at dette holder max 5 år endnu.



## Varmemesterbolig

Som resultatet af de senere års diskussioner om varmemester og udgifter til denne, er Dennis som tidligere meddelt fraflyttet ejendommen i foråret. Baggrunden er et ønske hos Dennis om at få adskilt bopæl fra arbejdsmæssig tilknytning.

Som følge af dette må generalforsamlingen tage stilling til, hvad der skal ske med varmemesterboligen. Ønsker vi i fremtiden at have en varmemester boende i ejendommen eller skal dette nu være et afsluttet kapitel?

## Bestyrelsen

I bestyrelsen må vi desværre sige farvel til flere:

Claus har valgt at flytte i hus og have 1. september, Cecilie er kommet frem til at hun ikke på nuværende tidspunkt har tiden til at deltage i bestyrelsesarbejde og ligeledes har Kim besluttet at bruge fritiden på andre aktiviteter end AB Tagensgård I & II.

Heldigvis er Dorthea, der blev valgt som suppleant sidste år og har fungeret som bestyrelsesmedlem det sidste halve års tid, villig til at stille op til bestyrelsen.

Det seneste år har bestyrelse (og varmemester) brugt uforholdsmæssig meget tid på overdragelser, hvilket også er baggrunden for at vi nu stiller forslag om, at der i forbindelse med alle salg skal vurderingsmand på, som springbrættet for en mere simpel administrativ proces i forbindelse med overdragelser.

På den måde kan bestyrelsen kan få mere tid til at arbejde med drift og vedligeholdelse af andelsboligforeningen.

København, 8. september 2021

"Andelshaverne Tagensgård I & II"

## Indkomne forslag til OGF den 30. september 2021

### **Forslag fra Kasper Buch Di Renzo, jf. vedhæftede bilag a:**

*"Beslutningsoplæg fra andelshaver om at ændre reglerne for fremleje. Der er i dag en begrænsning på den månedlige husleje defineret som "Månedlig boligafgift + 50%". Denne begrænsning foreslås fjernet, da dette ikke stemmer overens med markedsniveau. Det bør være op til andelshaveren selv, at fastsætte en rimelig leje baseret på lejemålets værdi."*

### **Forslag fra Magnus A. Nielsen og Mia Engstrøm Madsen:**

*"- Forslag om etablering af 1-2 parkeringspladser til elbil med tilhørende lademulighed."*

### **Forslag fra Uno-X/Rema 1000, jf. bilag b.**

**TAGENSGÅRD I & II**

Undertegnede andelshaver i A/B Tagensgård I & II ansøger hermed om lov til at fremleje min lejlighed beliggende

Tagensvej \_\_\_\_ lejl. \_\_\_\_.

Fremlejen skal gælde for perioden

\_\_ / \_\_ - 20 \_\_ til \_\_ / \_\_ - 20 \_\_.

I henhold til andelsboligforeningens vedtægter § 12 stk. 1 er årsagen til fremlejen

\_\_ maksimalt 1 års fremleje uden særlig grund

\_\_ maksimalt 2 års fremleje med særlig grund (dokumentation vedlægges).

Ovenstående kan kombineres til maksimalt 3 års sammenhængende fremleje.

”Der er mulighed for at fremleje, mens lejligheden er sat til salg, jf. vedtægternes § 12 stk. 3.

\_\_ Jeg ønsker at fremleje mens min lejlighed er sat til salg.

Lejligheden har været sat til salg \_\_ 20 \_\_ (skal have været til salg i minimum 3 måneder)

\_\_ Jeg vedlægger kopi af formidlingsaftalen som dokumentation (skal være minimum 3 måneder gammel).

\_\_ Jeg vedlægger anden dokumentation i form af \_\_\_\_\_

Lejligheden er pt. udbudt til kr. \_\_\_\_\_

\_\_ ønsker at forlænge den tidligere godkendte fremleje på 6 måneder med 2 måneder

Fra \_\_\_\_\_ til \_\_\_\_\_ . ”

Opsigelse:

Fremlejekontrakten er tidsbegrænset for perioden \_\_\_\_

Fremlejers (andelshavers) navn og nye adresse:

navn \_\_\_\_\_

adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

telefon \_\_\_\_\_

e-mail \_\_\_\_\_

---

**TAGENSGÅRD I & II**

---

Fremlejetagers navn og nuværende adresse

navn \_\_\_\_\_

adresse \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ønsket navn på dørskilt / postkasse \_\_\_\_\_

Ønsket tlf.nr. til dørtelefon \_\_\_\_\_

I henhold til reglerne for fremleje udregnes den månedlige leje som:

Månedlig boligafgift \_\_\_\_\_ kr.

evt. + 50 % af boligafgift \_\_\_\_\_ kr.

TV-bidrag \_\_\_\_\_ kr.

Fibernet \_\_\_\_\_ kr.

Á conto varme \_\_\_\_\_ kr.

Evt. beløb for møbleret lejl. (max 500 kr.) \_\_\_\_\_ kr.

I alt \_\_\_\_\_ kr.

I forbindelse med fremlejen skal fremlejetager betale et depositum på \_\_ måneders husleje.

I øvrigt har jeg fra bestyrelsen modtaget og læst dokumentet ”Regler for fremleje”.

København d. \_\_ / \_\_ - 20 \_\_.

\_\_\_\_\_  
Underskrift / Andelshaver

\_\_\_\_\_  
Underskrift / Fremlejetager

---

## TAGENSGÅRD I & II

---

### Regler for fremleje

Ifølge Andelsboligforeningen Tagensgårds vedtægter § 12 kan en andelshaver fremleje sin lejlighed.

Andelsboligforeningens vedtægter § 12:

1. En andelshaver må fremleje sin andel, når han/hun har boet i andelsboligforeningen i ½ år. Andelen kan fremlejes uden grund i 1 år. Såfremt en andelshaver af særlige grunde, såsom studieophold, arbejde, udstationering eller lign., ønsker at fremleje sin lejlighed, kan bestyrelsen godkende fremleje i op til i alt 3 år. Såfremt en andelshaver ønsker at fremleje af særlige grunde, skal ansøgningen til bestyrelsen være vedlagt dokumentation. Hvis man har haft sin lejlighed fremlejet, skal man bo yderligere 1 år i foreningen for at kunne fremleje igen. Bestyrelsen skal endvidere godkende fremlejetager og betingelserne for fremlejemålet.
2. Fremleje eller -lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen på de af den fastsatte betingelser.

Af lejelovens § 70 stk. 1 fremgår det, at en andelshaver har ”ret til at fremleje i indtil 2 år, når lejerens fravær skyldes sygdom, forretningsrejse, studieophold, midlertidig forflyttelse eller lignende.”

Andelsboligforeningens vedtægter § 12 stk. 3.

Hvis en andelshaver i mindst 3 måneder har forsøgt at sælge sin andel og samtidig indenfor de 3 måneder samlet set har sat prisen på andelen ned til et niveau der matcher den aktuelle markedspris, uden at det har resulteret i et salg, så kan andelshaver hos bestyrelsen ansøge om at foretage en tidsbegrænset udlejning af lejligheden i op til 6 måneder. Under udlejningsperioden skal andelshaver stadig forsøge at sælge lejligheden, enten privat (via trykte medier, div. hjemmesider m.m.) eller via en ejendomsmægler. Lejer skal være oplyst om og indforstået med, at lejligheden under udlejningen er sat til salg og derfor skal fremstå præsentabel samt være til rådighed for eventuelle fremvisninger til interesserede købere. Den maksimale månedlige leje af den enkelte andel fastsættes til andelshavers faktiske omkostninger på lejligheden (husleje, tv-bidrag, og varme), idet udlejningen er tidsbegrænset, samt at lejligheden skal stå til rådighed for fremvisninger hos eventuel ejendomsmægler eller private fremvisninger foretaget af andelshaver. Hvis andelen efter udlejningsperioden på 6 måneder endnu ikke er solgt, kan andelshaver hos bestyrelsen søge om at få forlænget tilladelsen til udlejning af lejligheden med 2 måneder ad gangen, frem til andelen er solgt. Dog kan lejligheden maksimalt udlejes i 12 måneder. Andelshaver bærer under hele udlejningsperioden ansvaret for, at lejer overholder de gældende regler og retningslinier, der er fastsat af andelsboligforeningen, samt at lejer holdes informeret om eventuelle ændringer i vedtægter, reglementer m.v. Deadline for ansøgning om henholdsvis tidsbegrænset udlejning samt evt. forlængelse af udlejningsaftalen er 1 måned inden henholdsvis udlejning/forlængelse skal effektueres.

---

## TAGENSGÅRD I & II

---

Reglerne for fremleje forvaltes som følger:

Hvis de ovennævnte betingelser for fremleje er opfyldt, kan andelsboligforeningens bestyrelse give tilladelse til fremleje efter skriftlig anmodning.

Fremlejen kan maks. finde sted i en tre-årig periode.

Andelen kan fremlejes til en månedlig leje, der opgøres som følger:

Månedlig boligafgift + 50% af den månedlige boligafgift + TV-bidrag + á conto beløb til varme.

Dertil kommer et beløb på maks. 500 kr., hvis lejligheden er møbleret. En forudsætning for at fremleje lejligheden møbleret er, at bestyrelsen modtager en liste over inventar underskrevet af såvel fremlejer som fremlejetager. (Det skal bemærkes, at komfur og køleskab ikke anses for inventar).

Oplysning om fremlejers kommende adresse, fremlejetagers navn og nuværende adresse, lejemålets begyndelse og ophør, månedlig leje og eventuelt depositum skal meddeles skriftligt til bestyrelsen

**Bestyrelsen sørger derefter for udfærdigelse af fremlejekontrakt hos administrator.**

Vi gør opmærksom på, at fremlejetager er forpligtet til at bestille et navneskilt til kr.525. hvis fremlejen er af mere end 6 måneders varighed. Navneskiltet bestilles på en formular, der udleveres af varmemesteren. Bestyrelsen anbefaler endvidere, at fremlejetager pålægges at tegne en indbo- og ansvarsforsikring samt at betale et depositum svarende til tre måneders husleje.

Oplysning om fremlejers/andelshavers tilbagekomst til lejligheden ved fremlejens afslutning, bedes meddelt, således at vi kan få ændret navn på lejlighedens hoveddør & postkasse fra fremlejetager til andelshaver.

Fremlejer er forpligtet til at udlevere et eksemplar af vor husorden til fremlejetager.

For fremlejen betaler fremlejer et gebyr på 2.500. kr. til andelsboligforeningen.

Derudover betales der til istandsættelse af trapper kr.750. fra både fremlejer/andelshaver & fremlejetager, hvis lejligheden er fremlejet umøbleret.

Hej Nicholas.

Hermed vores tilbud til Andelsboligforeningen Tagensgaard I & II.

- REMA 1000 Danmark A/S / REMA Etablering A/S (Herefter Rema) erhverver de to erhvervsandelslejligheder, der i dag benyttes som henholdsvis tankstation med tilhørende værkstedsfaciliteter og en kiosk af de respektive andelshavere.
- Rema opfører en tilbygning til de to eksisterende andelslejligheder på ca. 253 m<sup>2</sup>. i stueplan og ca. 225 m<sup>2</sup>. i kælder. Ved sammenlægning af andelslejligheder og tilbygninger opnås en erhvervsandelslejlighed med et samlet areal på ca. 1185 m<sup>2</sup> (Stueetage: 832 m<sup>2</sup>. Kælderetage: 353 m<sup>2</sup>.)
- Tilbygninger opføres i henhold til fremsendte tegninger med murede facader med indgangs- og vinduespartier i antracitfarvet aluminium.
- Der udføres lyddæmpende gulv i den fremtidige butik, så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.
- For retten til at opføre tilbygningerne betaler REMA til andelsboligforeningen **kr. 913.173,63** (Byggeretsprisen)
- Udover byggeretsprisen påtager REMA sig at ombygge to affaldsskakte (Tagensvej 116 og Tagensvej 126), der i dag føres ned i området, hvor tilbygningerne skal opføres. Der etableres underjordisk affaldsanlæg med centralt sug for de to skakte.
- Rema sørger for opgravning tanke samt nødvendig oprensning af forurening efter tankstationsdrift.
- Rema Etablerer ny containerplads og cykelparkering i ejendommens gård og retablerer flest mulige parkeringspladser på terræn i henhold til fremsendte tegninger.
- Rema etablerer ny kældertrappe til bestående sikringskælder under den fremtidige butik.
- Rema etablerer supplerende belysning samt mekanisk udsugning fra beboerrum i kælder under den fremtidige butik.
- Rema betaler en årlig boligafgift for den samlede erhvervsandel på **kr. 498.696** (Beregnet på baggrund af boligafgiften fastsat i 2020. Boligafgiften reguleres på baggrund af de efterfølgende årsrapporter)
- Rema kan frit udleje eller overdrage andelslejligheden til koncernforbundne selskaber mod at afholde andelsforeningens normale administrationsudgifter i den henseende.
- Ved en evt. overdragelse til 3. mand fastsættes andelsværdien i henhold til den i generalforsamlingen sidst godkendte andelskrone.
- Rema kan frit forhandle goodwill, inventar o. lign. ved overdragelse af andelen.
- Aftalen er betinget af endelig byggetilladelse fra Københavns Kommune samt et tilfredsstillende licitationsresultat på ombygningsarbejderne.

Den årlige boligafgift er udregnet på baggrund af følgende arealer:

#### Stueetage fremtidige forhold

|                  |                      |              |               |             |
|------------------|----------------------|--------------|---------------|-------------|
| Stueetage i alt: | 832 m <sup>2</sup> . | Boligafgift: | 832 x 528 kr. | 439.296 kr. |
|------------------|----------------------|--------------|---------------|-------------|

#### Kælder Fremtidige forhold

|                        |                      |              |                 |            |
|------------------------|----------------------|--------------|-----------------|------------|
| Nyopført kælder i alt: | 225 m <sup>2</sup> . | Boligafgift: | 225 x 528 x 50% | 59.400 kr. |
|------------------------|----------------------|--------------|-----------------|------------|

#### Uanvendelig kælder under kiosk og tankstation

|        |                      |              |            |       |
|--------|----------------------|--------------|------------|-------|
| Areal: | 128 m <sup>2</sup> . | Boligafgift: | 128 x 0kr. | 0 kr. |
|--------|----------------------|--------------|------------|-------|

|     |                      |              |                    |
|-----|----------------------|--------------|--------------------|
| Sum | 1.185 m <sup>2</sup> | Boligafgift: | <b>498.696 kr.</b> |
|-----|----------------------|--------------|--------------------|

Det vil være en stigning i forhold til den nuværende betaling fra tank og kiosk på årligt ca. 294.000 kr.

NB Der er taget afsæt i den oplyste boligafgift på kr. 528 pr. m<sup>2</sup> jf. årsrapporten for 2019/2020.

Tilbuddet er forbeholdt endelig godkendelse af projekt og økonomi fra bestyrelsen i REMA 1000 Danmark A/S samt udformningen af den endelige aftale mellem Andelsboligforeningen Tagensgaard I & II og Rema.

I det jeg håber, I vil finde ovenstående tilfredsstillende, ser jeg frem til et godt samarbejde.

Med venlig hilsen

Jonas Nyrop Vestermann

**Jonas Nyrop Vestermann**  
Udviklingschef

**REMA Etablering A/S**  
REMA Etablering A/S – CVR. 20861606  
Hundige Strandvej 190, 1. sal  
2670 Greve

Mobil: +45 21 58 68 58  
Email: [jv@remaetablering.dk](mailto:jv@remaetablering.dk)

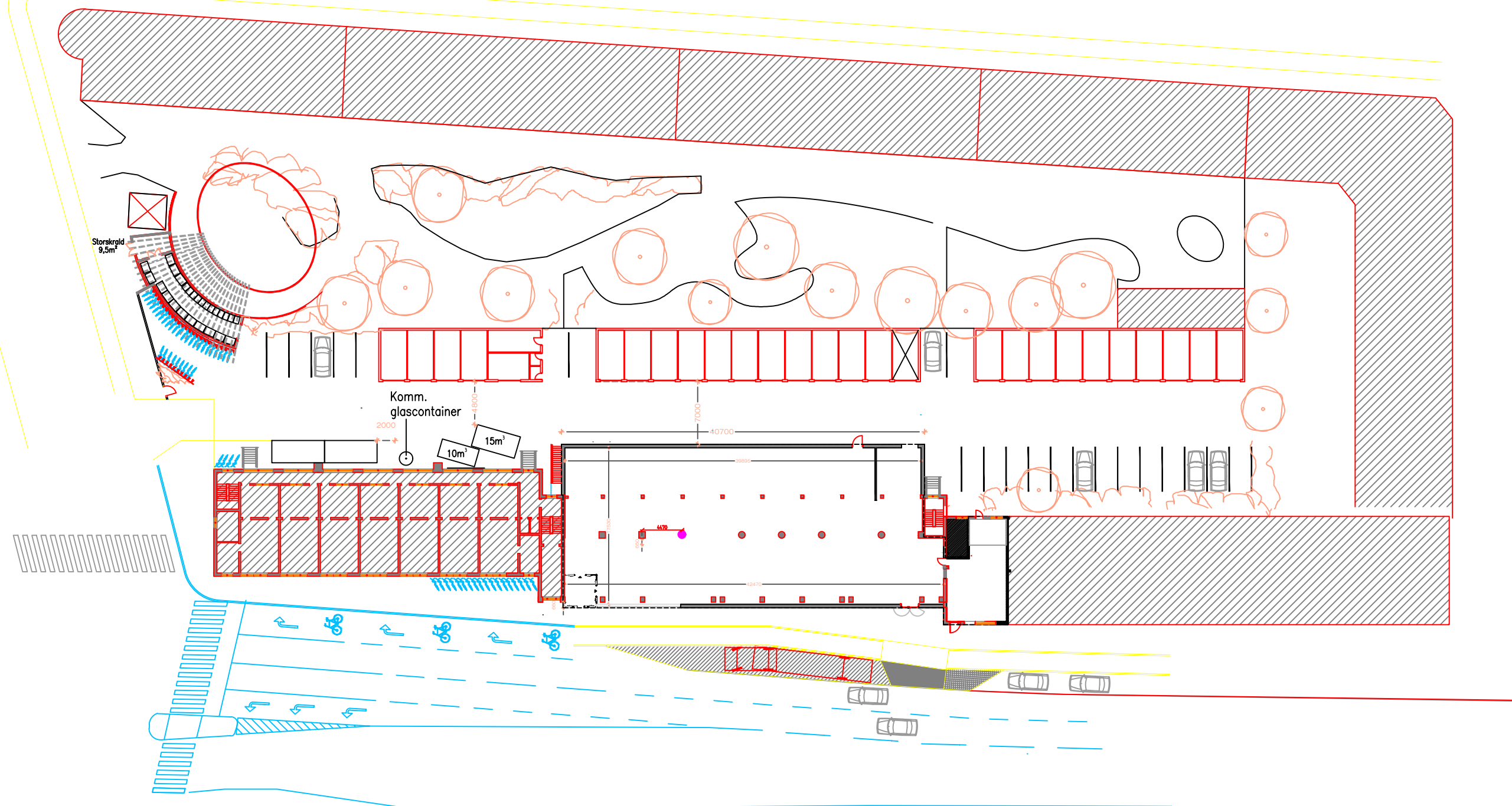
REMA 1000: +45 88 81 60 00



REMA 1000 TAGENSVEJ 124 - 126 KBH  
ANLÆGSBUDGET FOR OMBYGNING AF TANKSATION TIL REMA 1000

|                                    |    | Stueetage | Kælder | Samlet areal | Procentuel andel |
|------------------------------------|----|-----------|--------|--------------|------------------|
| Eksisterende lokaler - Tankstation | m2 | 440,00    | 85,00  | 525,00       | 44%              |
| Eksisterende lokaler - Kiosk       | m2 | 130,00    | 43,00  | 173,00       | 15%              |
| Tilbygning i gård                  | m2 | 232,00    | 225,00 | 457,00       | 39%              |
| Tilbygning mod Tagensvej           | m2 | 30,00     | 0,00   | 30,00        | 3%               |
|                                    |    | 832,00    | 353,00 | 1185,00      | 100%             |

| 1.0              |                                           | Anlægsbudget.     | Tilbygning       | Ombygning af eksisterende | Andet            |
|------------------|-------------------------------------------|-------------------|------------------|---------------------------|------------------|
| 1.01             | Etablering svingbane for vareaflysning.   | 250.000,00 kr.    |                  |                           | 250.000,00 kr.   |
| 1.02             | Etablering containerplads/cykelparkering. | 250.000,00 kr.    |                  |                           | 250.000,00 kr.   |
| 1.03             | Etablering centralsug fra 2 skakte.       | 600.000,00 kr.    |                  | 600.000,00 kr.            |                  |
| 1.04             | Fjernelse af tanke fra gård, 4 stk.       | 200.000,00 kr.    |                  |                           | 200.000,00 kr.   |
| 1.05             | Miljøsanering bygning.                    | 200.000,00 kr.    |                  | 200.000,00 kr.            |                  |
| 1.06             | Nedrivning ekst. vægge og gulve.          | 350.000,00 kr.    |                  | 350.000,00 kr.            |                  |
| 1.07             | Supplerende bærende konstruktioner, est.  | 400.000,00 kr.    |                  | 400.000,00 kr.            |                  |
| 1.08             | Opbygning ny facade mod Tagensvej.        | 450.000,00 kr.    |                  | 450.000,00 kr.            |                  |
| 1.09             | Støbning nyt gulv i ekst. lokaler.        | 1.500.000,00 kr.  |                  | 1.500.000,00 kr.          |                  |
| 1.10             | Opførelse af ny tilbygning 232 kvm.       | 1.800.000,00 kr.  |                  | 1.800.000,00 kr.          |                  |
| 1.11             | Opførelse af ny kælder 227 kvm.           | 1.500.000,00 kr.  |                  | 1.500.000,00 kr.          |                  |
| 1.12             | Understøbning kældervæg, estimeret.       | 700.000,00 kr.    |                  | 700.000,00 kr.            |                  |
| 1.13             | Etablering af ny elevator incl. grube.    | 650.000,00 kr.    |                  | 650.000,00 kr.            |                  |
| 1.14             | Ny trappeforbindelse til kælder 2 stk.    | 200.000,00 kr.    |                  | 200.000,00 kr.            |                  |
| 1.15             | Etablering lydgulv 1047 kvm.              | 580.000,00 kr.    |                  | 238.362,87 kr.            | 341.637,13 kr.   |
| 1.16             | Marmorsplitgulve, samt vinyl.             | 620.000,00 kr.    |                  | 254.801,69 kr.            | 365.198,31 kr.   |
| 1.17             | Etablering afløb, incl. kondensafløb.     | 150.000,00 kr.    |                  | 61.645,57 kr.             | 88.354,43 kr.    |
| 1.18             | Nyt vindfang. 3 aut. døre.                | 300.000,00 kr.    |                  |                           | 300.000,00 kr.   |
| 1.19             | Nye sekundære rum incl. køkken.           | 400.000,00 kr.    |                  |                           | 400.000,00 kr.   |
| 1.20             | Køle- og frostrum.                        | 260.000,00 kr.    |                  |                           | 260.000,00 kr.   |
| 1.21             | Nyt nedhængt loft.                        | 400.000,00 kr.    |                  | 164.388,19 kr.            | 235.611,81 kr.   |
| 1.22             | Etablering slangevindere.                 | 80.000,00 kr.     |                  |                           | 80.000,00 kr.    |
| 1.23             | Ventilation/varme                         | 500.000,00 kr.    |                  |                           | 500.000,00 kr.   |
| 1.24             | Varmeanlæg, konvektorer lager.            | 300.000,00 kr.    |                  | 300.000,00 kr.            |                  |
| 1.25             | Brugsvandsanlæg, sanitet m.v.             | 200.000,00 kr.    |                  | 82.194,09 kr.             | 117.805,91 kr.   |
| 1.26             | Belysningsarmaturer.                      | 320.000,00 kr.    |                  | 131.510,55 kr.            | 188.489,45 kr.   |
| 1.27             | Elinstallation incl. tavle.               | 700.000,00 kr.    |                  | 287.679,32 kr.            | 412.320,68 kr.   |
| 1.28             | Nød- og panikbelysning.                   | 60.000,00 kr.     |                  | 24.658,23 kr.             | 35.341,77 kr.    |
| 1.29             | Varslingsanlæg. Evt.                      | 70.000,00 kr.     |                  | 28.767,93 kr.             | 41.232,07 kr.    |
| 1.30             | Div. fender, m.v. iht. Rema beskrivelse.  | 300.000,00 kr.    |                  |                           | 300.000,00 kr.   |
| 1.31             | Etablering kompresorrum incl. vent.       | 80.000,00 kr.     |                  |                           | 80.000,00 kr.    |
| 1.32             | Malerarbejde.                             | 180.000,00 kr.    |                  |                           | 180.000,00 kr.   |
| 1.33             | Diverse uforudsete, 5%                    | 700.000,00 kr.    |                  | 287.679,32 kr.            | 412.320,68 kr.   |
| 1.34             | Stikomkostning for vand, varme, el, est.  | 250.000,00 kr.    |                  |                           | 250.000,00 kr.   |
| 1.35             | Honoraromkostninger.                      | 1.100.000,00 kr.  |                  | 452.067,51 kr.            | 647.932,49 kr.   |
| 1.36             | Attester, miljø, m.v.                     | 350.000,00 kr.    |                  |                           | 350.000,00 kr.   |
| 1.37             | Forurening afsat beløb til oprensning.    | 2.200.000,00 kr.  |                  |                           | 2.200.000,00 kr. |
| I alt excl. moms |                                           | 19.150.000,00 kr. | 8.213.755,27 kr. | 8.036.244,73 kr.          | 2.900.000,00 kr. |
|                  |                                           |                   | 43%              | 42%                       | 15%              |



|                       |         |
|-----------------------|---------|
| Container 800l.       | 14 stk. |
| Container 400l.       | 12 stk. |
| Cykel-P-pladser       | 40 stk. |
| P-plads for bil udgør | 1 stk.  |



Sag Rema Butiksudvikling A/S  
Hundige Strandvej 190, 1 sal  
2670 Greve  
Vedr. Rema 1000 Kbh. Tagensvej 124-126

Tegn.

**100**

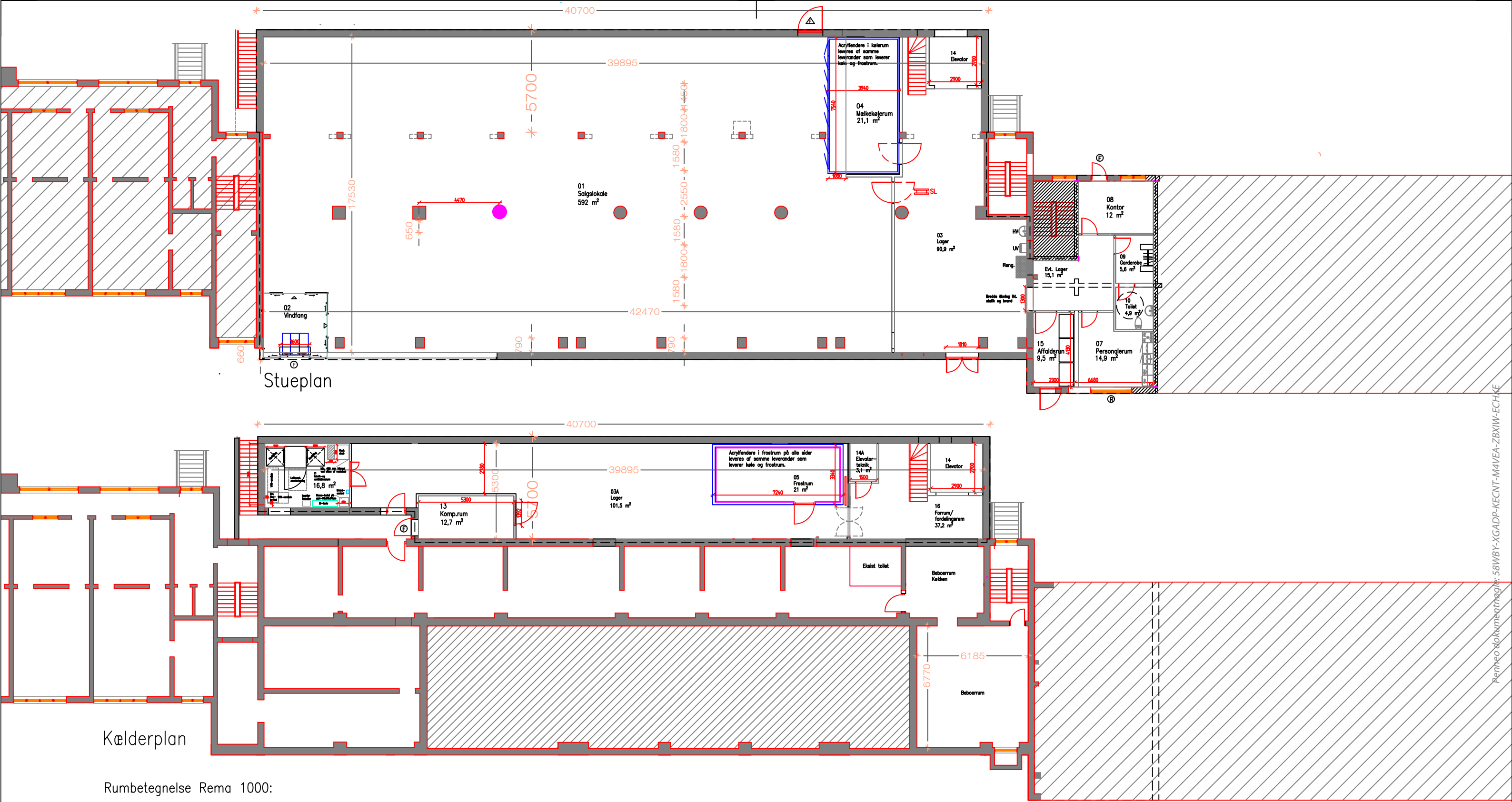
Emne Situationsplan vedr. cont. og cykel-P Sagsnr.

Dato 2021.08.19 Filnavn 100\_B Mål 1:500

Rev. Rev. Sign. BLK

**Dansk Butikstjeneste A/S**

Ndr. Strandvej 3 ■ 8240 Risskov ■ Tlf.: 87 41 55 33 ■ Fax.: 87 41 55 30 ■ E-mail: danskbutikstjeneste@db-as.dk



Rumbetegelse Rema 1000:

Stueplan

- 01 Salgslokale
- 02 Vindfang
- 03 Lager
- 04 Mælkekølerum
- 07 Personalerum
- 08 Kontor
- 09 Garderobe
- 10 Toilet
- 13 Kompressorrum
- 14 Elevator

Kælderplan

- 03A Lager
- 05 Frostrum
- 11 Teknikrum
- 14 Elevator
- 14A Elevator-teknikum
- 15 Affaldsrum
- 16 Forrum/fordelingsrum

Bruttoareal Rema 1000:

- Stueplan 834 m<sup>2</sup>
- Kælderplan 225 m<sup>2</sup>
- I alt 1059 m<sup>2</sup>



Dansk Butikstjeneste A/S

Ndr. Strandvej 3 ■ 8240 Risskov ■ Tlf.: 87 41 55 33 ■ Fax.: 87 41 55 30 ■ E-mail: danskbutikstjeneste@db-as.dk

Sag REMA Butiksudvikling A/S  
Hundige Strandvej 190, 1 sal  
2670 Greve  
Vedr. Rema 1000 Kbh. Tagensvej 124-126

Emne Planskitse

Dato 2021.08.19 Filnavn 105

Rev. Rev.

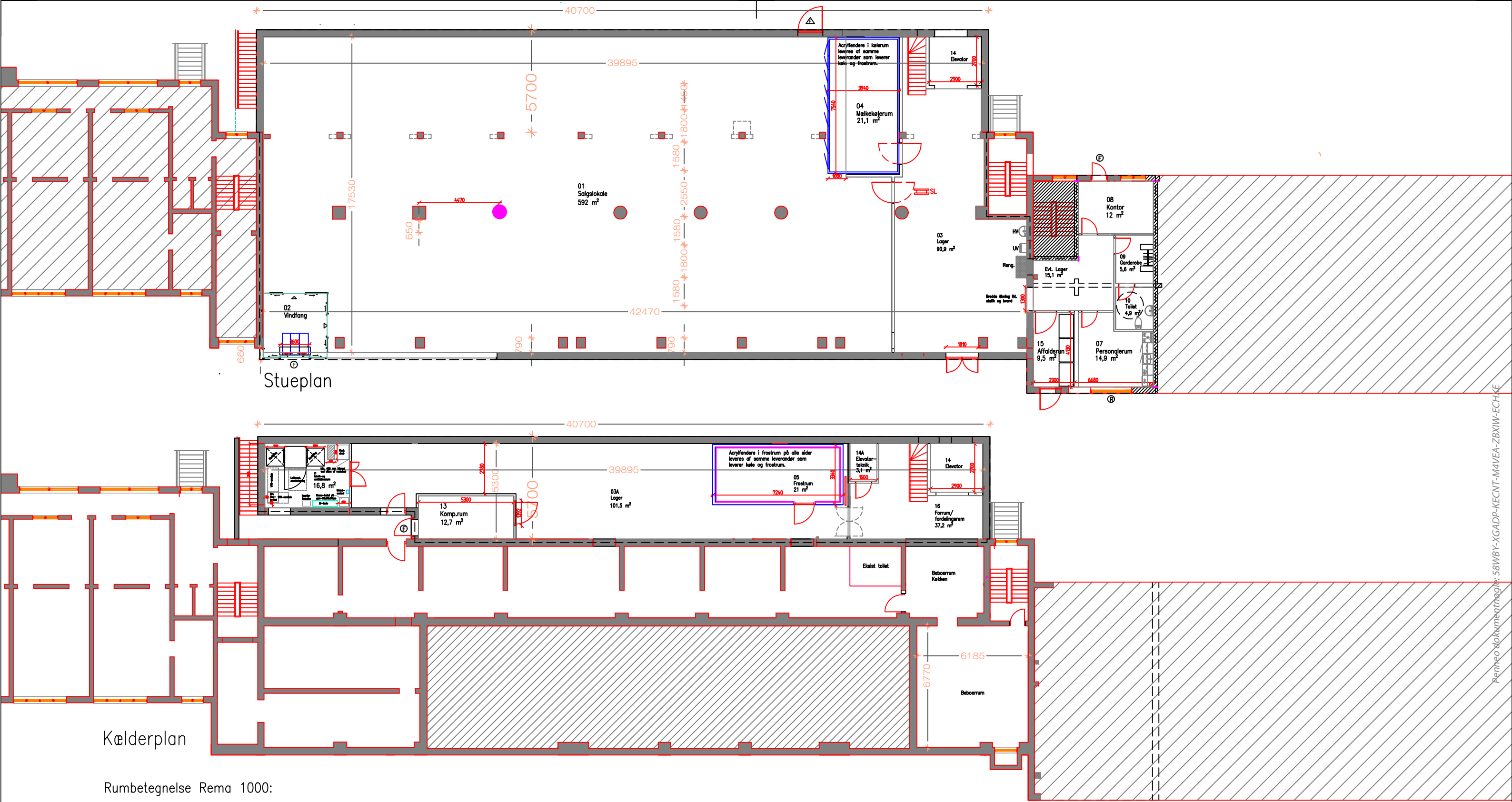
Tegn.

Sagsnr.

Mål 1:200

Sign. SLK/BLK

105



Rumbetegelse Rema 1000:

Stueplan

- 01 Salgslokale
- 02 Vindfang
- 03 Lager
- 04 Mælkekølerum
- 07 Personalerum
- 08 Kontor
- 09 Garderobe
- 10 Toilet
- 13 Kompressorrum
- 14 Elevator

Kælderplan

- 03A Lager
- 05 Frostrum
- 11 Teknikrum
- 14 Elevator
- 14A Elevator-teknikum
- 15 Affaldsrum
- 16 Forrum/fordelingsrum

Bruttoareal Rema 1000:

- Stueplan 834 m²
- Kælderplan 225 m²
- I alt 1059 m²



Dansk Butikstjeneste A/S

Ndr. Strandvej 3 ■ 8240 Risskov ■ Tlf.: 87 41 55 33 ■ Fax.: 87 41 55 30 ■ E-mail: danskbutikstjeneste@db-as.dk

Sag REMA Butiksudvikling A/S  
Hundige Strandvej 190, 1 sal  
2670 Greve  
Vedr. Rema 1000 Kbh. Tagensvej 124-126

Emne Planskitse

Dato 2021.08.19 Filnavn 105

Rev. Rev.

Tegn.

Sagsnr.

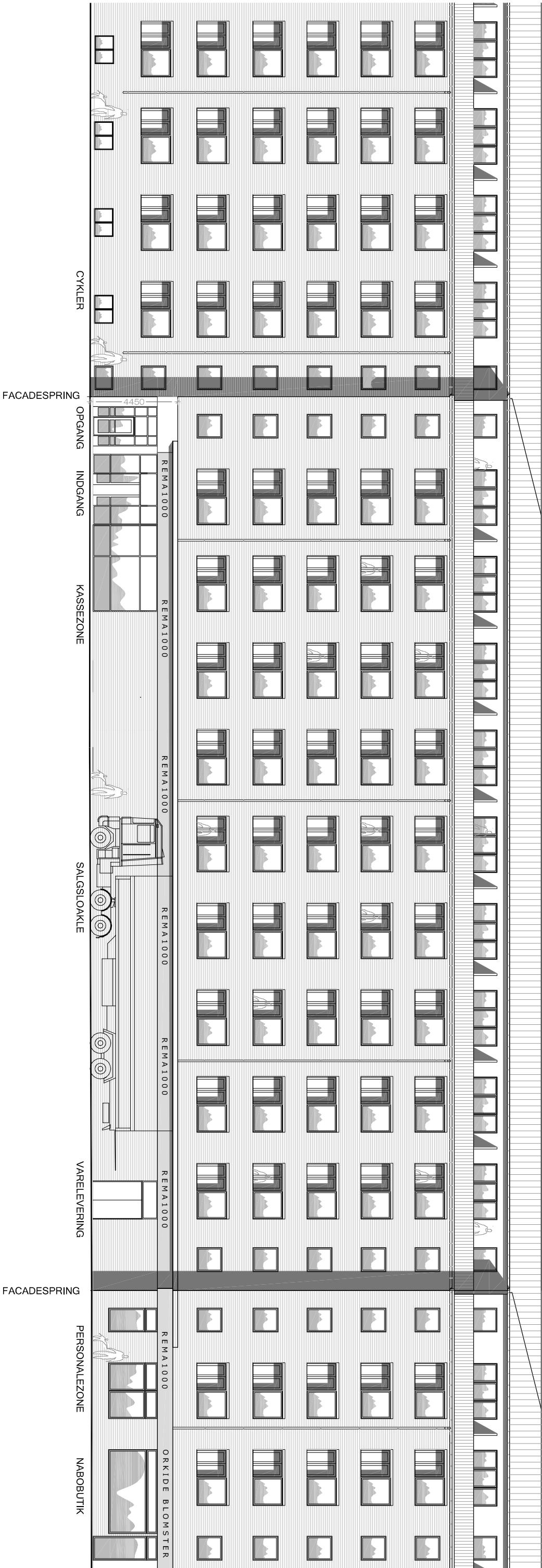
Mål 1:200

Sign. SLK/BLK

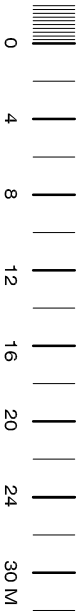
105

INDRETNING AF NY REMA  
TAGENSVEJ  
KØBENHAVN

Penneo dokumentnøgle: 58WBY-XGADP-KECNT-M4VEA-ZBXIW-ECHXE



Tegn. nr. **SK 010**



**UDVIKLING AF NY REMA**  
TAGENSVEJ  
KØBENHAVN  
FACADE MOD TAGENSVEJ  
07.10.2016

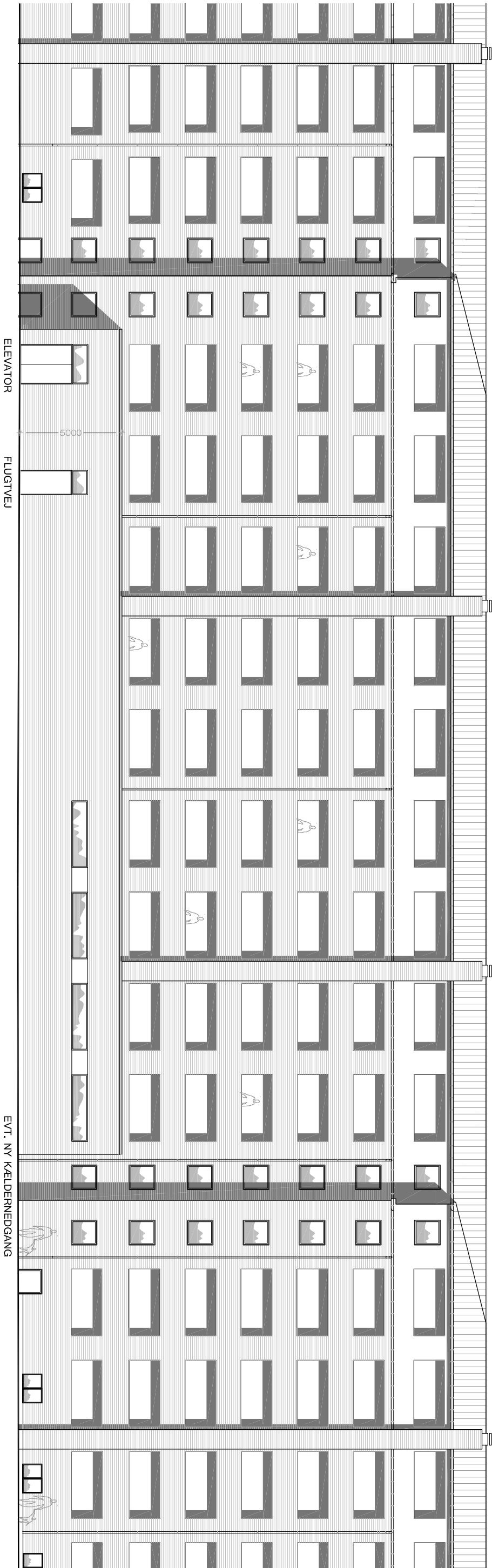
**RASMUSSEN & WELLENDORPH**  
SKOVLYTOFTEN 18 DK-2840 HOLTE

**REMA 1000**  
REMA Ejendomme Danmark A/S  
Hundige Strandvej 190, 1.sal  
2670 Greve  
Telefon: +45 36341440

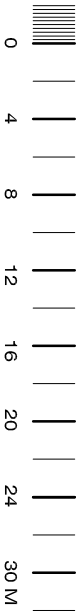


INDRETNING AF NY REMA  
TAGENSVEJ  
KØBENHAVN

Penneo dokumentnøgle: 58WBY-XGADP-KECNT-M4VEA-ZBXIW-ECHXE



Tegn. nr. **SK 011**



**UDVIKLING AF NY REMA**  
TAGENSVEJ  
KØBENHAVN  
FACADE MOD GÅRDEN  
07.10.2016

**RASMUSSEN & WELLENDORPH**  
SKOVLYTOFTEN 18 DK-2840 HOLTE

**REMA 1000**  
REMA Ejendomme Danmark A/S  
Hundige Strandvej 190, 1.sal  
2670 Greve  
Telefon: +45 36341440

# 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: 80.62.xxx.xxx

2021-10-27 12:51:17 UTC

NEM ID 

## Nicholas Sigurd Lange Wantzin

### Administrator

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-442080899746

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-10-27 12:51:17 UTC

NEM ID 

## Anne Elisabeth Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-942842238945

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-10-28 05:19:25 UTC

NEM ID 

## Anna Elin Elisabet Fredriksson

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-423483872871

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-28 19:21:31 UTC

NEM ID 

## Dorthea Elise Christiansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-650198746211

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-10-29 15:01:21 UTC

NEM ID 

## Liv Kjeldager Dupont

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård 1 & 2

Serienummer: PID:9208-2002-2-667470997171

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-10-29 19:51:41 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 58WBY-XGADP-KECNT-M4VEA-ZBXIW-ECHXE

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>