

År 2025, den 20. 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, ville blive behandlet under dagsordens punkt 5.

Som referent valgtes foreningens rådgiver fra Wantzin, Emilia Nguyen.

Dirigenten oplyste, at ud af 175 medlemmer var 98 til stede inkl. fuldmagter. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig.

Byggeteknisk rådgiver fra KH Consult deltog for at besvare spørgsmål til bestyrelsens forslag omkring elevatorer. Der var ingen indvendinger imod dette.

Referatet følger den rækkefølge, som emnerne faktisk blev behandlet i, under generalforsamlingen og ikke nødvendigvis efter indkaldelsens dagsorden.

2. Bestyrelsens beretning.

Beretningen var vedhæftet indkaldelsen som bilag 1 og vedhæftes nærværende referat som **bilag 1**. Formanden supplerede med at informere om, at bestyrelsen har søgt Københavns kommunes pulje til biodiversitet for at skabe mere og bedre bynatur. Foreningen har fået bevilget støtte, så foreningen kan forvente at få et grønt løft.

Efter ovenstående kunne dirigenten konstatere beretningen for enstemmig godkendt.

3. Forelæggelse af årsregnskab for 2024/2025 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.

Inden vedtagelse af andelskronen blev bestyrelsens forslag om elevatorer gennemgået og derefter forslagene vedrørende andelskrone fastsættelse.

5. Forslag.

Forslag b)

Forslag fra bestyrelsen om enten at udskifte eksisterende elevatorer eller etablering af nye elevatortårne.

B1 - 2 stk. nye elevatortårne

2 stk. elevatortårne etableres, kr. 9.703.750,00 jf. budget fra KH Consult. Med låneomkostninger vil udgiften blive på cirka kr. 9,9 mio. Foreningens likviditetsoverskud forventes at udgøre kr. 4 mio., hvorfor der mangler kr. 5,9 mio. som foreslås finansieret ved et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 5,9 mio. Ydelsen vil være kr. 370.000. Ydelsen vil delvis kunne blive dækket af foreningens likviditetsoverskud, men kræver også en forhøjelse af boligafgiften med 3% pr. 1. december 2025.

B2 – Eksisterende 4 stk. elevatorer udskiftes

4 stk. eksisterende elevatorer udskiftes, kr. 6.828.125,00 jf. budget fra KH Consult. Med låneomkostninger vil udgiften blive på cirka kr. 7 mio. Foreningens likviditetsoverskud forventes at udgøre kr. 4 mio., hvorfor der mangler kr. 3 mio. som foreslås finansieret ved et 30-årigt fastforrentet kontantlån med afdrag med en udbetaling på kr. 3 mio. Ydelsen vil være kr. 190.000 der forventes at kunne blive dækket af foreningens likviditetsoverskud.

Bestyrelsen motiverede forslaget og forsamlingen begyndte efterfølgende at debattere fordele og ulemper ved de to forskellige løsninger. Bestyrelsen orienterede at der pt. er udkald på eksisterende elevatorer ugentligt hvorfor det var vigtigt at finde en løsning. Endvidere er det svært at finde reserverede til nuværende elevatorer grundet deres alder samt udgæet reservedele.

Der blev spurgt ind til hvad der egentlig mentes med udskiftning af eksisterende elevatorer, hvortil Kaveh Homayoun fra KH Consult svarede, at der er tale om en total udskiftning af elevator kernen, herunder elevatorstolen samt indvendige materialer bliver udskiftet.

Efter en hensigtserklæring med flest positive stemmer for udskiftning af eksisterende elevatorer, satte dirigenten forslag B2 til afstemning, og kunne derefter konstatere forslaget for værende vedtaget med stemmefordeling 90 for, 3 imod og 5 hverken for eller imod.

En andelshaver forlod forsamlingen under mødets afvikling. Det samlede antal stemmeberettigede deltagere i de efterfølgende afstemninger udgjorde derfor 97.

Forslag e- h

Omhandlende andelskrone fastsættelse blev gennemgået, og fremmødte forslagsstillere motiverede hver især deres forslag. Andelskrone var således fra 375,00 til 453,50.

Dirigenten oplyste om at mest vidtgående forslag blev gennemgået først, hvorfor der blev stemt om forslagene på følgende måde:

Andelskrone 453,50. Reserver udgør kr. 0,00 til istandsættelse af trapper, kr. 0,00 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 0,00 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Forslaget blev forkastet.

Andelskrone 448,62. Reserver udgør kr. 0,00 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 0,00 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med 3 for, 92 imod og 2 hverken for eller imod.
Forslaget blev forkastet.

Andelskrone 447,90. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 0,00 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med 10 for, 85 imod og 2 hverken for eller imod.
Forslaget blev forkastet.

Andelskrone 431,00. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 11.111.067 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med 30 for, 57 imod og 10 hverken for eller imod.
Forslaget blev forkastet.

Andelskrone 420,00. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 18.345.063 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen. Dirigenten satte forslaget til afstemning med 47 for, 35 imod og 5 hverken for eller imod. 10 undlod at stemme. Forslaget blev vedtaget.

Efterfølgende forslag om andelskrone fastsættelse blev derfor ikke gennemgået.

Andelskrone 399,24. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 32.000.000 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Andelskrone 387,07. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 40.000.000 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Andelskrone 375,00. Reserver udgør kr. 476.500 til istandsættelse af trapper, kr. 2.650.797 iht. ABL §5, stk. 6, byfornyelse og kr. 47.938.683 til hensættelse af værdiforringelse af ejendommen.

Efter gennemgang af forslagene vedrørende andelskronen, kunne dirigenten konstatere, at årsrapporten med andelskronen til 420,00 pr. generalforsamlingsdatoen var vedtaget med stemmefordeling 47 for, 35 imod og 5 hverken for eller imod. 10 undlod at stemme.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2025/2026 til godkendelse. Boligafgift sættes op med den årlige stigning med 2% pr. 1/7-2026.

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 2026 for godkendt værende enstemmigt godkendt.

5. Forslag.

a) Forslag fra bestyrelsen om ændring af regler for brug af el-bil-parkeringspladserne:

Nuværende regler:

Hverdage kl. 8-19.

Her må kun el- og pluginhybridbiler holde på pladserne – og kun i 3 timer, mens bilen er til opladning.

**Øvrige tider kl. 19-8, weekender og helligdage:
Her må kun el- og gerne holde uden at lade og uden tidsbegrænsning.**

Ændres til:

På hverdage kl. 8.00 – 19.00 ændres tidsbegrænsningen fra 3 til 5 timer, så vi kan få bedre udnyttelse af pladserne.

Bestyrelsen motiverede forslaget og opfordrede til at alle elbiler benytter el-p-pladser, så der også er plads til benzinbilerne på de øvrige parkeringspladser.

Derefter satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne konstatere forslaget for værende vedtaget med stemmefordeling 90 for og 7 hverken for eller imod.

c) Fra Sebastian Nilsson, 116-515, om ændring af regler for husleje ved fremleje

Reglerne som fremgår af Probo foreslås ændret fra:

”Månedligt boligafgift + 100 % af den månedlige boligafgift + á conto beløb til varme”

Til: ”Fremleje må ikke ske med henblik på spekulation. Huslejen må højst svare til fremlejerens udgifter i fremlejeperioden, eksempelvis boligafgift og banklån, samt á conto beløb til varme”.

Eller: ”Huslejen skal fastsættes efter bestemmelserne i lejeloven, og lejen må ikke overskride det lejedes værdi. Den aftale husleje er bestyrelsen uvedkommende”.

Da forslagsstiller ikke var til stede, blev forslaget forkastet.

d) Forslag fra Sebastian Nilsson, 116-515, om etablering til motorcykler foran de nedlagte skraldeskakter.

Forslag: Etablering af 2x motorcykel parkering foran de to nedlagte skraldeskakter nærmest porten til Rovsingsgade og konvertering af den eksisterende motorcykel plads i henhold til afstemning: Konvertering til (a) cykelparkering eller (b) bil parkeringsplads.

Forslagsstiller var ikke til stede dog motiverede en anden andelshaver forslaget. Bestyrelsen oplyste at denne allerede har flyttet motorcykelparkeringen og at pladsen gengivet på billedet i forslaget bliver lavet om til en cykelparkering.

Forslaget udgik.

6. Valg til bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år blev Liv Dupont og Christopher Emil 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 Ifeldt - valgt for 2 år i 2025
Liv Dupont – valgt for 2 år i 2025

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.

Intet yderligere at protokollere.

Generalforsamlingen hævet kl. 20.42

Referatet underskrives digitalt.

Som dirigent: Nicholas Wantzin

I bestyrelsen:

Anne E. Nielsen (formand)

Christopher Emil Gersbøll Ifeldt

Simon Nam Thanh Vu

Liv Dupont

Emil Colling Larsen

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.”

Christopher Emil Gersbøll Ilfeldt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

Serienummer: 3a505fd6-1fd4-4bd5-8a8f-91bd7249b92e

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-29 20:29:11 UTC



Simon Nam Thanh Vu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-29 20:41:46 UTC



Emil Colling Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-30 05:31:51 UTC



Navnet er skjult

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

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

IP: 185.141.xxx.xxx

2025-10-30 08:58:55 UTC



Anne Elisabeth Nielsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 193.89.xxx.xxx

2025-10-30 13:24:21 UTC



Liv Kjeldager Dupont

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Tagensgård I & II

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

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-10-31 21:34:11 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt
Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.