

# BESLUTNINGSREFERAT AF EEKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

i A/B TAGENSVEJ 79/BALDEKSGADE 77,  
afholdt den 09.07.2020

## Dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Opdaterings på foreningens forskellige projekter
- 3) Godkendelse af endeligt budget for tag og vinduer
- 4) Godkendelse af lånoptag til finansiering af altaner, tag og vinduer
- 5) Eventuelt.

Dato for bekendtgørelse af generalforsamlingsdato: 24.06.2020

Dato for indkaldelse: 24.06.2020

Lovlig indvarsling: JA

Antal andele i foreningen: 17

Antal andele repræsenteret ved fremmødte: 9

Antal andele repræsenteret ved fuldmagt: 2

Beslutningsdygtighedskrav opfyldt: JA

Krav til fremmøde ved kvalificeret flertalskrav opfyldt: JA

## Punkt 1)

Peter Pears blev valgt som dirigent.

Nikoline Løgstrup blev valgt som referent.

## Punkt 2)

### Tag, vinduer og altan:

Entrepanør Stenkilde har sendt et tilbud. Advokaten er igang med at udarbejde den endelige entreprise kontrakt. Der vil bl.a. blive indført dagbøder og bagkant i kontrakten. Det skulle meget gerne lægge klar mandag 13/7 - dernæst vil vinduer blive bestilt.

Vinduer + stillads vil påbegyndes i september og vil tage omkring 4 måneder (hvor der vil være stillads på begge sider af bygningen). Vinduerne bliver grønne ude og hvide inde. De store midter vinduer i frederiksberg vinduerne vil ikke kunne åbnes.

Etreprenøren får lov til at låne foreningslokalet for at mindske omkostninger af mandskabs-container udenfor.

Der er blevet lavet eftertjek af 6 lejligheder ifht størrelser på vinduer osv.

Altaner er hos kommunen og vi afventer endelig godkendelse. Advokaten tjekker også dette projekt ifht tidsplanen med vinduerne.

Der er kommet lidt flere udgifter: Vi får nye skorstene og får genetableret vinduer i taget, dette er medtaget i sidste tilbud fra stenkilde. Derudover for vi fjernet ledninger fra ydersiden af bygningen til altanerne.

## Valuar

Der er kommet en ny valuarvurdering - som vi har mulighed for at fastlåse til næste generalforsamling. Den vil blive sat til ca. 42.500.000 million. Denne vurdering skal dog godkendes på den ordinære generalforsamling, før at den effektueres.

Vurderingen udregnes således at vurderingen vil falde, når de nye lån optages, men den vil derefter stige til det nævnte beløb, når samtlige projekter er færdige. Der er stadig uvished hos foreningens rådgivere omkring "blackstone" lovgivning, så vi afventer klarhed. Altanerne er på nuværende tidspunkt ikke medregnet i den nye valuarvurdering, der forventes mere klarhed i december. Tag og vinduer tæller med i vurderingen.

## Gårdudvalg

Der udvises stor tak til alle der hjalp med oprydning i gården på trods af, at det ikke var en arbejdsdag.

- ROTTER: Vi har haft en del problemer med rotter - derfor opfordres der til at rydde op, så rotter ikke gemmer sig. Der er købt en kost og fejebakke.
- CYKLER: Vi arbejder på at få skinner ned til kælderen, så det bliver lettere at få ting ned. Der bliver sat skilte op i cykelskuret for at skabe orden, og vi arbejder på at få cykelparkering i mellemgangen og på fortovet v. Baldersgade.
- Gårdreglement; Der er udstukket en række retningslinjer for brug af gården. Disse ses for nu som en forståelsesaftale og kan på et senere tidspunkt blive taget op som forslag til et egentligt regelsæt – For nu nikkes der indforstået hele vejen rundt om bordet

## Punkt 3)

Da der siden den oprindelige budgettramme blev vedtaget er tilløbet ekstra udgifter til projektet, pga. Bl.a. vinduestypen krævet af kommunen, reparation af skårstene og tagvinduer, har bestyrelsen ønsket at hæve denne til 3,6 mio. Til reparation af tag og vinduer

### Forslaget er enstemmigt vedtaget

Johan pointerer, at vi samtidig også får mere for tilbuddet - da vi får helt nyt tag og ikke kun en renovation.

## Punkt 4)

Vi er blevet tilbudt et lån til kurs 99 og en rente på lige under 1%. For at illustrere de omkostningsmæssige betydninger skal vi i rente og afdrag betale ca. 500.000 pr år med det nye hovedlån, lige nu betaler vi ca. 400.000. Derfor forventes lånet at kunne rummes af den stigning i andelsafgiften der blev fortaget på generalforsamlingen december 2019.

- Vi stemmer om, hvorvidt vi godkender omlægningen af det eksisterende lån på 7.500.00 til et fastforettet lån på 11.301.000 til tag og vinduer og et lån på 2.507.000 til altaner jf. Nordeas lånetilbud 8/7-2020.

### Forslaget bliver enstemmigt vedtaget.

Thomas Lund: Der spørges ind til, hvordan vi afdrager på altanerne. Der afdrages, som tidligere aftalt, ifht antal m2 altan i den enkelte andel.

#### Punkt 4)

Der kan intet besluttes under dette punkt.

- Peter: påtaler at der bør tjekkes om ventilationsrørene er i ordentligt stand. Peter har tidligere indhentet et tilbud på 20.000kr for at få dem rengjort. Der er enighed om at det bør prioriteres i den næste vedligeholdsplan
- Thomas: Foreningen vil tidligere tage del i købsprocessen ved salg af andele for at sikre at der ikke kan forekomme penge under bordet, eller andre uregelmæssigheder. Der vil fremadrettet være en bedre kommunikation med køber, samt afholdt et velkomstmøde med køber langt tidligere end nu. Der ud over, arbejdes der på et udkast vedtægtsændringer med formålet at give klare og let anvendelige værktøjer til at sanktionere en andelshaver der måtte forsøge uregelmæssigheder ved salg
- Tina: Opfordrer til en arbejdsdag i gård, kælder osv. i forbindelse med reoveringen. Der foreslås, at vi kan få en container, så der kan ryddes op indtil næste Arbejdsdag. Der er generelt enighed om at indlejning af storskraldscontainere bør ske på en mere fast og organiseret basis
- Rasmus: opfordrer til at vi skal reovere opgangen og facade. Det skal enten på vedligeholdelsesplanen eller gøres som et initiativ under hverdags-vedligeholdelses udvalget
- Johan: pointerer, at vi fremadrettet kan kigge på erhvervslejemålene og potentielt salg af den ekstra lejlighed. Der er nogle tekniske krav til istandsættelsen af lejligheden for at kunne sælge den. Skattemæssigt skal vi beholde et erhvervslejemål (centrum smørebrød). Katrine pointerer, at de oplevede en masse krav fra kommunen ifb. at de inddrog en del af fælleslokalet.

Som dirigent:

---

Som bestyrelse:

---

---

---

Som referent:

---

---

---