

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING  
ANDELFORENINGEN TABA

Ref. Lotte Sirdorf  
Ordstyrer: Thomas Lundh

Tilstede:  
Mads  
Patrik  
Thomas Helwich  
Lotte  
Peter  
William  
Cathrine  
Izlem – Ved fuldmagt hos Cathrine  
Lis  
Anette – Ved fuldmagt hos Lis  
Lorenzo  
Thomas Lundh/Tina

**Indledning:**

Internet

- Der er kommet ny router
- Bestyrelsen er enige om at der skal findes ny løsning HVIS problemet ikke er løst.

Bowleren

- Der blev laver forbedringer for bowleren under vejledning af Geilhede
- Det blev ikke varslet og processen er ikke godkendt
- Dette er opdaget af advokaten under salget af bowleren
- Da der ikke var varslet og at fedtfilteret ikke er nødvendigt for den type butik måtte vi godkende at der var fejl fra vores side
- Så vi har haft en udgift til dette på små 60.000

- Derudaf har vi fundet Gunvor som er advokat ved Homann law og er vores kontaktperson til juridiske hjælp, blandt andet ved kontrakter og anden vejledning
- Vores standard dokumenter er i gang med at blive opdateret af bestyrelsen.

Nyt i foreningen

- Karina er fraflyttet Baldersgade 77 3 tv, Izlem er flyttet ind

**Det noteres at følgende punkter er udskudt til den ordinære generalforsamling**

Fordeling af kælderrum er blevet sat på hold til den ordinære generalforsamling  
Undersøgelse af muligheder for altaner er sat i behold til den ordinære generalforsamling

**Punkt 1) Thomas Lunds indtrædelse i bestyrelsen**

- Thomas Lund er valgt ind i bestyrelsen
  - Patrik er valgt ind som suppleant
- Begge enstemmigt vedtaget

Bestyrelsen består da herefter af:  
Thomas Jon Helwigh, Formand  
Baldersgade 77 2tv

Thomas Gulløv Lundh, Medlem  
Tagensvej 79 4tv

Lotte Sirdorf, Kassér  
Baldersgade 77 2tv

Peter Pears, Suppleant  
Tagensvej 79 2th

Patrik Juel  
Baldersgade 77 1tv

### **Punkt 2) Gennemgang af ny bygnings vurdering**

- De 2 mill vi vurderede til at være forbedringer er ikke forbedringer men vedligeholdelse og kan derfor ikke medtages fremadrettet.
- Vi er nu vurderet til 29,7 mill og er dermed steget med 4,7 mill siden sidste vurdering.
- Så selv om de 2 mill. ikke er med har vi stadig en stigning over forventningen

### **Punkt 3) Vedtagelse af ny andelskrone**

- Den ny andelskrone er gældende indtil den ordinære generalforsamling slut 2017
  - Der tages højde for at den er beregnet ud fra sidste årsregnskabs egenkapital, men tager højde for ny vurdering og nuværende lån-status for foreningen
- andelskronen vil være 12.978,- pr. m<sup>2</sup>.
- Enstemmighed om ny andelskrone

### **Punkt 4) Godkendelse af salgsaftale ved frasalget af en del af vores foreningslokale**

- Det faktiske salg blev godkendt sidste GF og er siden blevet forhandlet af bestyrelsen. Handlen er forhandlet med udgangspunkt i den daværende andelskrone.
  - Der er lavet et lille afslag grundet mange renoveringer
  - Prisen for salget er 150.000kr
  - Omkostning ved tegnelsen af salgsaftalen betales af køber (7.500 kr)
- Det skønnes at salget ikke vil påvirke de andre andelshavere negativt økonomisk - Bestyrelsen undersøger dette inden næste vurdering af bygningen

Salget er enstemmigt vedtaget

**Punkt 5) Gode ideer til proces for sammenlægning af lejligheder**

- Vi har ikke en standard og det har Gunvor heller ikke – så vi skal finde en standard
- Thomas H foreslår at hvis der slås to enheder sammen skal de kun tælles som en i foreningsregi og som en stemme ved generalforsamlingen
- Hvad sker der hvis en i foreningen vil have en større lejlighed og en anden vil lægge sammen? - Førsteret i den interne forkøbsret
- Hvad vil det betyde for værdien af andelsboligforeningen?
- Vil det have betydning for den interne økonomiske stabilitet?
- Der er et generelt ønske om retningslinjer ved intern overtagelse, samt at genoprettelsen af en venteliste til lejligheder i foreningen
- Thomas L overtager og udarbejder sammen med Peter og Patrik

**Punkt 6 ) Sammenlægning af lejlighed Baldersgade 77 2th og Baldersgade 77 2tv**

- er udsat til næste generalforsamling

**Punkt 7) Vedligeholdelses Udvalget ved Lotte (Peter og Tina)**

Bygningen er fredet i en grad som gør at vi kan få 1/3 i støtte fra kommunen hvis det er de rigtige kategorier af istansættelsesarbejde. Vi kan dog først søge feb. 2018.

Særligt på energibesparende tiltag samt samme stil.

Isolering af tage og vinduer.

Isolering af uopvarmet kælder.

Ekstern byggesagkyndig (der ikke har interesse i et salg) som kan vejlede i tiltag og salg,

Det koster 25.000 inkl. Lift.

Forslag at bruge nogle penge fra salget af bestyrelseslokale på sådan en.

Bemærkning: Kunne et entreprenørfirma gøre det gratis? Og er energi opgradering overvurderet?

TaBa har dårlige erfaringer med entreprenørfirma da de selv har interesse i hvad de kan lave.

Bemærkning 2 : en byggesagkyndig vil kunne give en rapport der kan tages direkte videre til kommunen.

Bemærkning 3:

Vi kan spare penge på fx at male trapperne, vedligeholde gelænder, sætte gipsplader i loftet i kælderen m.v.

D. 25.04.17  
Baldersgade 77, 2200 København N

Bemærkning 4.  
Flere arbejdsdag. Hver fjerde måned. Bestyrelsen indkalder.

**Evt:**

Der knyttes en ekstraordinær generalforsamling til næste arbejdsdag, forudsat at der foreligger en standard for sammenlægning af lejligheder, som kan komme til afstemning

**Udlejningslokaler.**

Vi har hørt fra vurderingsmanden at vores udlejningslokaler er for billigt udlejet

- Vi kan godt hæve prisen men det vil også betyde at Bowleren nok ville gå konkurs og vi skal være klar over hvad det vil betyde ifht. at finde en ny lejer  
- vi kunne få det dobbelt i husleje, men der skal nok laves renoveringer af lokalerne fra forretningens side

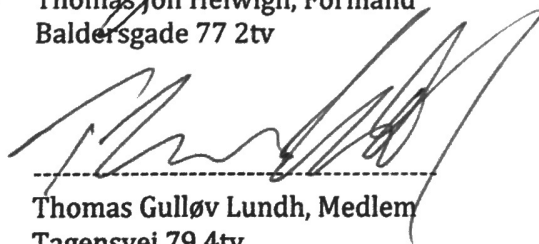
- Vi vurderes til den ordinære generalforsamling om der skal foretages en ekstraordinær huslejestigning i 2018

- Der skal i løbet af 2017 startes en dialog med lejer om en evt fremtidig huslejestigning.

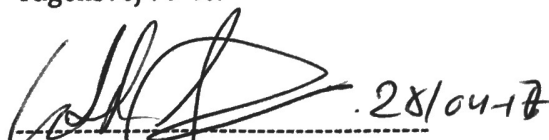
Dato/Underskrift

  
25/4 - 17

Thomas Jon Helwigh, Formand  
Baldersgade 77 2tv



Thomas Gulløv Lundh, Medlem  
Tagensvej 79 4tv

  
28/04-17

Lotte Sirdorf, Kassér  
Baldersgade 77 2tv