

Referat af generalforsamling i TaBa (17-12-2013)

Deltagere

Frans, Willam, Karina, Lis, Fadel, Rasmus, Thomas og Tina, Kenneth, Thomas, Lorenzo, Michael, Jonas, Cathrine

Ordstyrer og referent

Frans vælges til ordstyrer og også som referent. Det bekræftes at generalforsamlingen er korrekt varslet og beslutningsdygtig.

Formandens beretning

Det er i årets løb kun været en overdragelse, nemlig at Jonas har købt Martin ud af deres fælles lejlighed.

Med de øgede vandmængder er kælderen blevet oversvømmet mere end en gang i løbet af året, og dette medfører periodiske lugtgener. Af samme grund besluttede vi efter sidste omgang storskrald at kælderen ikke længere må bruges til storskrald, da dette kan medføre rotter. Der er foretaget analyse af bygningens stand som følge af øget regnmængde, og resultatet af dette følger under punktet fra Gaihede. Slutteligt skal det nævnes at der er stor tilslutning til fælles opgaver.

Forelæggelse af regnskab og budget ved Svend Guldberg

Der er ikke de store udsving i regnskabet. Indtægterne er som de plejer, og renterne er faldende som der bliver afbetalt på lån. Desuden er der fald i forsikringsudgifterne som følge af skift af forsikringsselskab. Der har stort set ikke været nogle vedligeholdelsesudgifter

Brunata har hævet priserne for vand og varme, hvilket betyder højere varmeregning end sidste år for andelshaverne.

Diverse-posten er større end den plejer på grund af valuarvurdering.

Regnskabet viser et overskud på i alt 187.740 kr. men der er dog en lille note til dette, da der stadig mangler at blive udbetalt restance på varmeregnskabet, for dem som har indbetalt for meget (sker i februar).

Ejendomsvurderingen er faldet med 500.000 til 21.500.000 kr. som antages er den generelle tendens på markedet. Dermed falder den samlede egenkapital en smule, hvilket dog kun påvirker andelshavere ved en lavere andelskrone.

Budgettet er som det plejer, men kan ændres som følge af beslutninger på generalforsamlingen. Der forventes overskud på cirka 28.000 i det kommende regnskabsår. Eventuelle større renoveringer bør have et selvstændigt budget.

Indkommende forslag

Der er ikke kommet nogen forslag.

Kommende renoveringer

Gaihedes analyse (v. Margit Haim Valsgard)

Margit og William har været bygningen rundt for at se på tingenes tilstand. Der vises billeder for de fremmødte. Det er Gaihedes vurdering at der er et stort renoveringsbehov. Følgende er punkter fra Gaihedes rapport:

- Utætheder i taget omkring skorstene og samlinger i tagpap.
- Kælder er meget fugtig – især gennem ydervæg mod gården under opgang 79.
- Bærejern i etageadskillelse mellem kælder og stue blottet og tæring ses.
- Facaderne er pæne.
- Nogle vinduer trænger til udskiftning – fugerne omkring vinduerne er tørret ud.
- Fortrapperne er flotte – bagtapperne ser mere brugte ud.
- Gasledning er tæret i kælderen og skal repareres snart.
- Port er flot efterisoleret.
- Krav om ny energimærkning skal efterkommes.
- Der er skiftet nogle faldstammer – lejligheder generelt flotte. Faldstammer i kælderen er ikke helt så gode på grund af høj luftfugtighed.
- Varmeinstallation ser fin ud.
- Kloakgennemgang (bekræftet af tv-inspektion) viser utæt kloak.
- Brugsvandinstallation til koldt vand er af ældre dato. Varmtvandsstreng er udskiftet.

Rapport viste at der var meget der skulle laves. Gaihede og bestyrelse har lavet en prioriteret liste over renoveringer der udføres. Dette gælder fugtsikring af kælder, kloakreparation samt reparation af gasledning og bærejern.

Gaihede står som udgangspunkt som projektstyrer (såfremt dette accepteres til renovationsmøde i januar), og opgaven ryger i udbud. Der lægges vægt på at man skal kunne bo i ejendommen mens renoveringen foregår.

Der udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesplan således at fremtidige renoveringer kan planlægges, og pludselige huslejestigninger undgås.

Thomas og Tina gør opmærksom på at det er muligt at søge støtte til denne type renoveringer.

Økonomisk konsekvens (v. kasserer Frans Larsen)

Eksisterende lån kan på grund af en fordelagtig rente omlægges til en nyt 30års lån med fast rente på 2%. Dette vil give os et økonomisk råderum til at foretage de nødvendige renoveringer med mindst mulig stigning i boligafgift. Derudover forslås en mindre stigning i boligafgift til at imødegå kommende renoveringer. Det forsikres at TaBa har en sund økonomi der gør det muligt at låne penge til renovation.

Afstemning om låntagning til forbedringer

Det vedtages enstemmigt at optage lån til renovation og det vedtages ligeledes enstemmigt at der tages udgangspunkt i Gaihedes renovationsforslag gennemføres, med endelig beslutning i renovationsmøde medio januar. Lånet forventes at være i størrelsesordenen 3,5 mio. kr. i samme ombæring sammenligges eksisterende lån, og den eksisterende kassekredit på omkring 100.000 indfries.

Valg af Revisor

Svend Guldberg bliver genvalgt.

Valg af Bestyrelse

Bestyrelsen fastholdes på tre medlemmer.

William bliver genvalgt som formand. Frans og Karina er på valg næste år, og det noteres at Frans ikke ønsker at genopstille, da det er usikkert at han bliver boende yderligere to år efter den nuværende periode.

Eventuelt

Bagtrappe og fortrappe skal ryddes, både af brandhensyn og af hensyn til beboerne på øvre etager.

Varmeregnskabet opgøres i forbindelse med februars opkrævning af boligafgift. De som skal betale bliver automatisk pålagt dette i opkrævningen

Prisen på tv-pakken stiger igen i år, og det rejser igen spørgsmålet om en mindre tv-pakke. Thomas laver en undersøgelse af alternativerne.

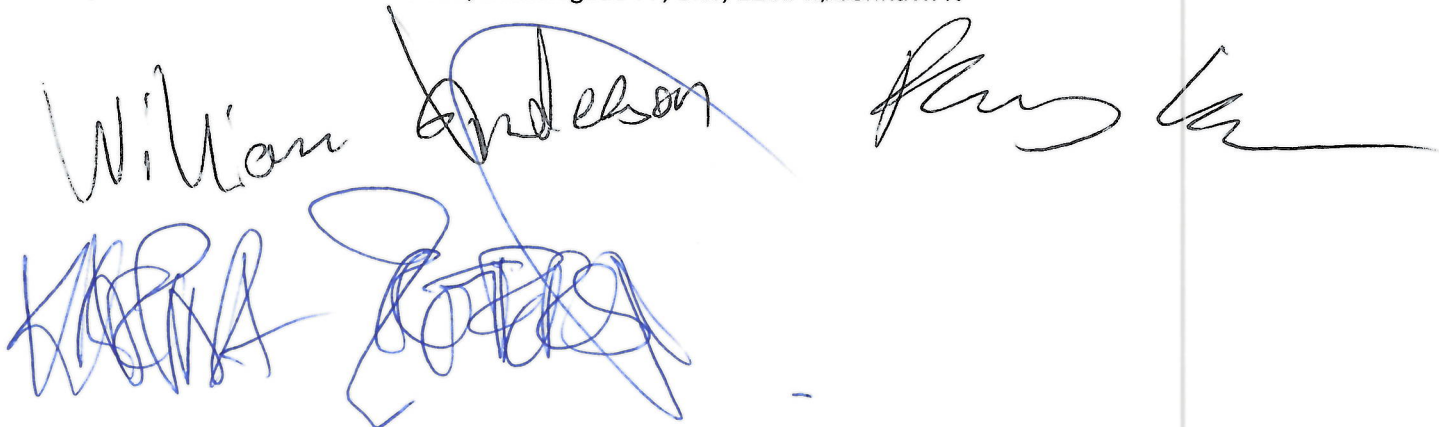
Tak for god ro og orden.

Bestyrelse

Formand: William Anderson, Tagensvej 79, 4.th, 2200 København N

Kasserer: Frans Saxbeck Larsen, Baldersgade 77, 4.th, 2200 København N

Bestyrelsesmedlem: Karina Petersen, Baldersgade 77, 3.tv, 2200 København N

The block contains three handwritten signatures in blue ink. The first signature, 'William Anderson', is written in a cursive style and is crossed out with a large blue 'X'. Below it are two more signatures, also in blue ink, which appear to be 'Frans Saxbeck Larsen' and 'Karina Petersen'. The signatures are written over a faint, larger version of the 'William Anderson' signature.