

Referat af ordinær generalforsamling i TaBa (17-12-2015)

Deltagere

Willian, Karina, Frans, Jonas, Thomas Gulløv, Tina, Peter, Lis, Thomas Helwigh, Cathrine, Bilal (som stedfortræder for Fadel), Patrick, samt Anette via fuldmagt.

Ordstyrer og referent

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

Formandens beretning

Det har været et nogenlunde roligt år der har stået i renovationens tegn. Byggearbejdet er så godt som færdigt efter over et halvt års renovation, men nu skulle den også kunne holde mange år endnu. Margit fra Gaihede er inviteret til at gennemgå hvad der er renovationsprojektet, og svare på spørgsmål angående dette.

Af nye andelshavere har vi fået Peter og Johan, som har købt Sofie og Jens' lejlighed i sommer.

Der er i starten af året set rotter af naboen. Disse er fundet og fjernet sammen med repareret kloak, i forbindelse med renovationsarbejdet.

Endelig var der en vandskade i fremlejningslokalet i Tagensvej 79, st. tv. Rasmus opdagede dette kl 23:30, og døren brydes ind for at stoppe dette. Skaden er udbedret, og sagen afsluttes snart. Foreningen betaler kun selvrisko for dette.

Forelæggelse af regnskab

Dette regnskab kan virke voldsomt i forhold til tidligere på grund af lån til renovation. Prioritetsrenter og administrationsposten er steget på grund af lån til renovation og tinglysningsgebyr for dette. Ligeledes er vedligeholdelsesposten på næsten én million, men af dette kan det ses at det kun er de 45000 kr. der er almindeligt vedligehold, mens resten er betaling af renovationsarbejdet.

Af andre ændringer i regnskabet kan det nævnes at skatter og afgifter er steget, hvoraf især vand er ændret voldsomt fra sidst, med en stigning på cirka 19000 kr. Forsikringsomkostningerne er også steget en smule

Udgifterne til TV er faldet som følge af valget af mindre tv pakke, hvor andelshavere enkeltvis kan tilkøbe en større pakke og afregne direkte med Yousee.

Samlet set har vi et underskud på cirka 880.000 kr. som følge af renovation, og få grund af det skæve regnskabsår, vil der være et større underskud næste år.

Revisor Svend Guldborg kommenterer at der er et udestående på varmeregnskabet, hvilket muligvis skyldes manglende aflæsning over en lang periode hos Dan. Prioritetsgælden er naturligvis også steget som følge af lån til renovation. Endelig er egenkapitalen steget med 2,5 million, som efter regnskabsårets afslutning er brugt på renovation, og dette beløb vil derfor modsvare næste års underskud.

Renovationsprojektet (ved Margit fra Gaihede)

Først og fremmest vil Margit gerne sige tak for denne gang.

Renovationsopgaven ændrede sig fra renovation af dræn og fugtsikring af kælder, til at nogle af bærejernene skulle skiftes, og andre skulle behandles. Den dårlige stand på bærejernene medførte at poster som fliser i gården, og andre nice-to-have planlagte opgaver blev skåret fra, for at holde omkostningerne nede. Kælderen er derfor ikke så nydelig at se på, da der ikke er blevet finpudset med gips og filt/tapet. Kælderen fremtræder i steder lidt rå, men i nyrenoveret stand. Renovationen har medført at 40 bærejern er skiftet eller lasket på. I en enkelt lejlighed måtte gulvet fjernes, for at kunne arbejde med bærejernene, hvilket gjorde at Cathrine og Ahmet boede i fælleslokalet en uges tid. Desuden er der renoveret brandkarm, der er sløjftet lyskasser, kloakken er renoveret, der er totalsikret mod rotter, brønde i kælderen er sikret mod store vandmasser, samt mange andre renoveringsopgaver. Bestyrelsen har dokumentation for al renovation, og dette kan udleveres til andelshavere hvis det ønskes. Der er etableret røgudluftninger i kælderen. Disse må ikke åbnes eller lukkes af nogen – de er til brandvæsnet.

Vandskaden gjorde at der skulle rykkes en del ting i kælderen. Kælderen under Bowleren var også en udfordring, så håndværkerne har arbejdet i et par weekender for at smørrebrødsbutikken har kunnet holde åbent som normalt i hverdagen.

Det bemærkes at der er kommet en revne i væggen i lejligheden på Tagensvej (4.tv) – måske som følge af renovation. Det aftales at Margit kigger på det sammen med andelshaver.

Karina (fra bestyrelse) har deltaget ved samtlige byggemøder, og Dansk Fundering er gået langt for at projektet er er gledet godt. En andelshaver bemærker at der godt kunne være skærmet af for stov fra kælderen. I den forbindelse bestilles en hovedrengøring af trappen snart. Cathrine har haft en god oplevelse med håndværkere i forbindelse med fjernelse af gulv, og fra bestyrelsens side sættes der pris på at den midlertidige flytning kunne klares på denne måde. Den generelle holdning er at folk er glade for at projektet (næsten) er overstået. Nogle siger: "Flere beboerorienteringer kunne have været rart" / andre siger det har været godt

Økonomi vedrørende renovation

Vi er gået over budget, hvilket i høj grad skyldes bærejernenes tilstand. Der var budgetteret med 3,4 millioner, men efter det accepterede tilbud fra dansk fundering, blev dette justeret ned til 2,9 millioner. Efterhånden som arbejdet skred frem, og bærejernene blev blotlagt, steg omkostningerne til i alt 3,6 millioner. Andelforeningens økonomi kan godt bære dette, det sprængte budget medfører ikke tvungne stigninger på boligafgiften.

Rockwool er ikke dækket af i kælderens loft. Margit siger at dette ikke vil påvirke isoleringen op mod stuen, og dermed varmeregningen. Hvis det ønskes kan der laves et tilbud på gipsopsæsning, men dette kan også laves som en arbejdsdag.

Vedligeholdelse og budget

Det besluttet efter afstemning (11 imod, 3 for, 1 blank) at vi lader støvet lægge sig denne gang, og ikke hæver boligafgiften for at imødegå lignende renovationsprojekter i fremtiden. Det besluttet at bestyrelsen skal komme med et oplæg til eventuelle afgiftsændringer ved næste generalforsamling, når vi har et bedre overblik over de faste poster efter lånændringer.

Nogle vinduer har problemer med at åbne i nogle lejligheder – især de store midtervinduer. Det besluttet at der skal hyres en tømrer til at efterse vinduer på øvre etager. Thomas Gulløv er tovholder på dette projekt.

Indkommende forslag

Der ønskes kroge eller andet på døren til gården så den kan holdes åben. Dørene har tidligere stået åbne før med fri adgang til gården til følge, så der er derfor en modvilje mod dette. Det besluttet at der skal undersøges om der kan sættes hydrauliske dørlukkere på dørene i gangen ind til gården. Tina tager sig af at undersøge dette.

Cykelskuret skal bruges til cykler, barnevogne og den slags – ikke opbevaring. Der skal derfor flyttes alt der ikke hører til i et cykelskur, og der skal foretages en cykeloprydning, som Peter vil stå for, sådan at eventuelt efterladte cykler kan blive fjernet.

Endelig bemærkes det at der ligger noget pap i gården. Dette fjernes sammen i morgen (18-12-2015).

Valg bestyrelse

På valg er:

- Bestyrelsesmedlem Karina Petersen (modtager genvalg)
- Kasserer Frans Larsen (modtager ikke genvalg)

Det vedtages enstemmigt at karina fortsætter i bestyrelsen, og ligeledes enstemmigt at Thomas Helwich overtager rollen som kasserer efter Frans. Thomas Gulløv fortsætter som suppleant, og Peter træder ind som suppleant.

Eventuelt

William og Cathrine har nogle gange udfald på TV-signalet, men dette er ikke aktuelt i alle lejligheder.

Internetforbindelsen har på det seneste været lidt ustabil, så Frans kigger på smartshare routeren for at se om dette kan have en effekt. Det nævned i den forbindelse at der graves

fiber ned i gaden i løbet af 2016. Thomas Helwich undersøger derfor om vi kan blive koblet på denne forbindelse billigt.

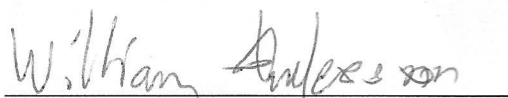
Trapper og lofter er efterhånden ret beskidte, til dels som følge af renovation. Rengøring af udføres som arbejdsdag, som indkaldes af bestyrelsen. Det forventes at dette bliver primo februar.

Det påmindest at flasker efter nytår må ikke stilles til skrald i gården, men skal i flaskecontaineren, hvor den nærmeste findes på Baldesplads et par dage efter nytår. Afhentning af juletræer skal bestilles, hvilket William tager sig af.

Generalforsamlingen slutes.

Tak for god ro og orden

Mvh bestyrelsen



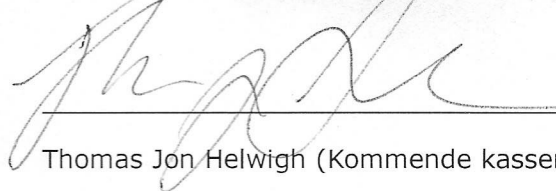
William Anderson (Formand)



Frans Larsen (Afgående kasserer)



Karina Petersen (Bestyrelsesmedlem)



Thomas Jon Helwich (Kommende kasserer)