

## Referat fra ordinær generalforsamling den 20. april 2017

Torsdag den 20. april 2017, kl. 17:00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Baldersgade med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt hos Helle Henriksen, Baldersgade 57, 1. tv.

Tilstede var 8 medlemmer, ingen var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 8 stemmer.

Foreningens formand Peter Løhr bød velkommen til denne ordinære generalforsamling.

### Ad 1 - Valg af dirigent og referent

---

Sonny Schneider blev valgt som dirigent og referent – begge fra SJELDANI.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

### Ad 2 - Beretning

---

Bestyrelsen aflagde følgende beretning:

- Velkommen til nye beboere i stuen. Til Maria og Kristian i stuen til højre. Og til Maja og Lasse i stuen til venstre. Og til lille Vega på 2. tv.
- Irina har overtaget 1. th. Jette gik desværre bort juni sidste år efter længere tids kræftsygdom. Foreningen sendte en bårebuket.
- Michael og Kezia har købt en grund og forventer at sælge deres lejlighed til efteråret.
- I forbindelse med salget af st. th blev der lavet ny valuarrapport. Denne viste en stigning på ca. 8 procent i andelskronen.
- Der var sidste år frustration i forhold til varetagelsen af praktiske opgaver i foreningen. Dette skyldtes dårlig kommunikation og manglende struktur omkring opgaverne. Der er i denne forbindelse blevet lavet en tavle i opgangen, hvor arbejdsopgaverne er blevet fordelt, og hvor hver lejlighed har sin egen kasse, hvor der står de opgaver, lejligheden er ansvarlig for. Når nogen opdager en opgave, der bør/skal løses, sætter man en seddel op på den ansvarliges lejlighed med beskrivelse af manglen/behovet. Når man har løst opgaven, fjerner man selv sedlen. Denne tavle synes at fungere ok indtil videre. Der er i hvert fald stor synlighed omkring opgaverne. Denne løsning blev netop valgt, modsat en digital løsning, hvor det er nemmere at gemme sig – og uden den daglig reminder, når man går forbi den i opgangen.
- Der er blevet samlet mest mulig info om ejendommen, opgaver og beboere etc. i et enkelt dokument - det såkaldte INFO-DOC, som I finder under beboer på hjemmesiden (koden til hjemmesiden er 123) - det opdateres løbende og stadig lidt i beta. Gå til dette dokument med spørgsmål, før I spørger bestyrelsen.
- Den anden frustration sidste år var den generelt manglende lyst til at deltage i bestyrelsesarbejdet. Der har været snak om bestyrelsen skulle aflønnes eller lignende. Dette er dog blevet fravalgt. Der ønskes i stedet en større fordeling af opgaverne i foreningen, så vi får en forening hvor alle



# Andelsboligforeningen Baldersgade

bidrager, og hvor bestyrelsesarbejdet ikke er nogen særlig stor byrde. Et nyt forslag til opgaveskema lægges frem under eventuelt.

- Bestyrelsen gik sidste år fra fem til tre medlemmer. Hvilket stadig vurderes som en god løsning.
- Der er sket en opdatering af vedtægterne, der ellers har båret præg af 10 års mere eller mindre uoverskuelige referatstillæg. Vi har nu et samlet dokument med alt gældende. Og vedtægterne findes nu som word-dokument (og ikke kun pdf), hvilket gør det nemmere at opdatere dem løbende fremover.
- Der er ny formandsmail. Brug [57baldersgade@gmail.com](mailto:57baldersgade@gmail.com), når I sender ting til formanden fremover – således at alt er samlet her – også til næste generationer af forpersoner.
- Hvis I har haft udlæg, skal bilag i fremtiden ikke længere gives til kassereren, men bare sendes direkte til Sjeldani. Tag et tydeligt billede af kvitteringen og send den til: [regninger@sjeldani.dk](mailto:regninger@sjeldani.dk) - notér i mailen hvad udlægget har været for samt dit kontor nr., så vil beløbet blive overført. Hvis der skulle være nogle spørgsmål ang. dette, er vores kontaktperson omkring regnskab tina: [trm@sjeldani.dk](mailto:trm@sjeldani.dk). Bestyrelsen vil fortsat godkende alle bilag via Sjeldani.
- Vi har haft nogle dumme ekstra udgifter, fra gamle glemte regninger, bl.a. fra Sjeldani og fra Københavns Kommune – byggesagsgebyr. Af i alt ca. 10.000. Vi har også været nødt til at få nyt energimærke. Ca 9.000. Men vi har dog fået en ny forsikring, som dækker ligeså godt som den gamle, men er 10.000 billigere om året.
- Der har blevet lavet en sneryderordning. Vi betaler ca. 8.000 for en sæson. Har fået 10 % rabat grundet svipsere fra firma. Planlægger at fortsætte med denne fastpris-løsning. At betale pr. gang kan blive dyrt. Og er i år vist ca. gået op i forhold til at betale pr. gang.
- De nye vaskemaskiner synes at køre super godt. Og Signe har lavet obs-skilte, så der undgås fejl. Vi betaler dog samlet for lidt til ordning lige nu. Nye vaskepriser er til afstemning. Skriv til bestyrelsen, når I skifter antal i ejendom i forhold til vask. Vasketøj der glemmes i vaskekælderens vil efter 1 uge blive bortskaffet, så husk dit vasketøj i vaskekælderens!
- Der er sat skilte op til huske at låse dør og slukke lys. Der vil også komme et skilt på lyset i kælderens, da mange stadig tror dette slukker af sig selv.
- Husk at skylle godt igennem, når I har haft vandet lukket i jeres bolig, så sparer vi de unødige udgifter. Grus og sten sætter sig i rørsystemet, når der bliver lukket for vandet (også helt kortvarigt) og der derefter åbnes op *uden* der er blevet skyllet grundigt igennem.
- Den faste trappevask-ordning synes at fungere godt.
- Der har været vrøvl med nettet. Michael har været sød til at hjælpe løbende. Men det vurderes at evt. skal sætte hastigheden op. Og evt. få en ny billigere aftale, selvom den nuværende egentlig er billig, men problemet er, at der kun er 11 ud af de 20 lejligheder (med 59 inkl), der betaler.
- Vi har efter problemer med faldstamme i stuen til højre og i kælderens, fået lavet en rensning og gennemgang af vores faldstammer. Og de viser så dog at være i nogenlunde god stand generelt. Mere slidt i toppen i bunden, selvfølgelig. Og er ikke noget akut, men vil skulle indgå i kommende vedligeholdelsesplan. Vi fik en helt nyt faldstammerør i kælderens (til højre). Pris 10.000.
- Der har været problemer med orden i storskraldsrum, særligt med pap, og i forhold til brandfare. Dette skal strammes op. Alt skal placeres ordentlig dernede. Og hvis der ikke er plads til mere, må man enten sætte en proces i gang med at få det tømt eller opbevare fx pap i sit eget kælder/loftsrum.
- Der er nu betalingsafgift for parkering i gaden. Gul zone.
- Det næste års hovedopgaver for bestyrelsen: At få lavet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Og få gjort vedtægterne mere tidssvarende og forståelige, bla. Ift. til vurdering af op/nedskrivning ved salg – har fået nye forslag til dette fra sjeldani – men har ikke haft tid til at eksekvere – vende det med foreningen.



## Ad 3 - Årsrapport

---

Dirigenten gennemgik årsrapporten for 2016, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Dirigenten oplyste, at årets resultat var et lille underskud på 522 kr. efter betaling af prioritetsafdrag på realkreditlån med 56.194 kr.

Ved afstemning blev **andelskronen** fastsat til **11.601 kr.** (sidste år: 11.607 kr.).

Årsrapporten blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 4 - Budget

---

Dirigenten gennemgik budgettet for 2017, som havde været offentliggjort på foreningens hjemmeside forud for generalforsamlingen. Budgettet var udarbejdet under den forudsætning, at boligafgiften ville være uændret i 2017.

Desuden gjorde formanden opmærksom på at der er underskud på vaskeregnskabet, hvorfor der vil blive fremsat et forslag om at vaskepriserne bør stige for indeværende budgetår.

Budgettet blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 5 - Forslag – vaskeriet i kælderen

---

### Nye forslag:

Motivering: Grundet et underskud på vaske-regnskabet.

Vaskepriser ændres fra 40 kroner for 1 beboer og 70 for 2

Sættes op Til 60 kroner for 1 beboer, 100 for 2, 130 for 3+.

Denne ændring vil træde i kraft pr. 1. juni 2017., og vil blive opkrævet pr. beboer sammen med boligafgiftsopkrævningen.

Forslaget blev **enstemmigt vedtaget.**

## Ad 6 - Valg

---

På denne generalforsamling var kasserer Signe Brun og bestyrelsesmedlem Helle Henriksen på valg. Ingen af de to ønskede at genopstille. Til bestyrelsen blev i stedet valgt Linnea Caroline Johnston og Lasse Stenvang Hansen, begge for 2 år af gangen.

Som suppleanter blev Irina Papazu valgt



# AAndelsboligforeningen B Baldersgade

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Formand	<b>Peter Tobias Bugstrup Løhr</b>	på valg i 2018
Kasserer	<b>Linnea Caroline Johnston</b>	på valg i 2019
Bestyrelsesmedlem	<b>Lasse Stenvang Hansen</b>	på valg i 2019
Suppleant	<b>Irina Papazu</b>	på valg i 2019

Bestyrelsen konstituerer herefter sig selv.

## Ad 7 - Eventuelt

Det blev nævnt at der fra bestyrelsens side ofte modtages en del henvendelser der har karakter af at være "vicevært-lignende" opgaver. Det vil være ønskeligt at de opgaver man selv kan løse, de løses og efterfølgende kan regningen sendes til SJELDANI, i så fald at opgaven er af mindre omfang. Større opgaver der skal løses, der vil det fortsat være nødvendigt at rette henvendelse herom til bestyrelsen.

Forsamlingen drøftede at der i kælderens opleves problem med et tilstoppet rør. Bestyrelsen vil se på problemets omfang og rette henvendelse til en VVSér der vil se på opgaven.

Arbejdsdagen der afholdes: Lørdag d. 7 maj kl. 10.00 blev drøftet. Alle har meldt sig til og arbejdsopgaverne vil blive fordelt inden længe. Her skal blandt andet markeres cykler i forbindelse med oprydning af disse. Her vil blive etableret hold som rydder gården og gør den pæn, eventuelt kunne fliser fjernes og "en lille grøn plet" etableres. Havemøblerne ønsker man at få malet. På dagen lånes der en trailer ved Q8 og et par andelshavere sørger for indkøb af morgenmad til fællesspisning i gården.

Tømning af affald kan være en udfordring og bestyrelsen vil kontakte naboforeningen for en dialog om muligheden for en fælles løsning om tømning igennem samme port.

Gennemgang af altanerne mener forsamlingen aldrig har været etableret, SJELDANI vil tage kontakt til firmaet og følge op på sagen og vende tilbage til bestyrelsen herom.

Venteliste blev drøftet, hvor der både kom argumenter frem for og imod forslaget. Bestyrelsen vil drøfte sagen, men man blev enige om at "slå koldt vand i blodet" og se på hvorledes markedet vil udvikle sig, og agerer derefter.

Cykelparkering i foreningens cykelstativ på gaden anvendes hyppigt af naboerne. Der opsættes et skilt som anviser hvor der må parkeres. Linnea fra bestyrelsen vil følge op på opgaven.

Internettet er fortsat en udfordring, da det ikke altid er lige godt at modtage signal. Der vil fra bestyrelsens side blive set på udfordringen.

Skrald og affald blev drøftet og bestyrelsen gjorde opmærksom på at større papkasser ved flytning, eks, det vil man selv skulle stå for at bortskaffe. Sørg desuden for en markering af hensatte genstande, så ejermændene kendes.



# Andelsboligforeningen Baldersgade

Foreningen har et kælderrum der i dag huser hensatte effekter og skrald. Det vil man rydde op i på arbejdsdagen og derefter drøfte hvorledes det kan anvendes.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet kl. 19.00

Husk, at du kan finde alle relevante oplysninger om foreningen på:

[baldersgade.sjeldani.dk/](http://baldersgade.sjeldani.dk/)

(Referatet underskrives digitalt af dirigenten, og formanden)  
Sonny Schneider (dirigent) og Peter Løhr(formand)



# 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.”

## Linnea Caroline Nikdel-Johnston

### Underskriver

På vegne af: A/B Baldersgæ 57

Serienummer: PID:9208-2002-2-443639745113

IP: 2.109.67.66

2017-04-24 14:19:41Z

NEM ID 

## Lasse Stenvang Hansen

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-297560890559

IP: 2.109.67.66

2017-04-24 15:43:12Z

NEM ID 

## Peter Tobias Bugtrup Løhr

### Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-464318254210

IP: 2.109.67.66

2017-04-26 16:11:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EQI63-L1GN6-TU3WI-IQM1-D2LTI-518GP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>