

Ordinær Generalforsamling i Baldersgade 57

Mandag d. 18. april 2011 kl. 18.00 i kælderrummet

Til stede: Lars, Ditte, Jette, Martin, Kezia, Maja (på Skype), Henrik, samt fuldmagt fra Marguerite og Louise.

Referat

- 1) Formalia:
 - a. Valg af referent: Lars
- 2) Bestyrelsens beretning for 2010
 - a. Angående 1 års inspektion af badeværelser, blev der rundsendt en forespørgsel om der var mangler eller problemer. Der var ingen der svarede tilbage, og det blev af bestyrelsen tolket som at alt er ok.
 - b. Vi har fået nye dørtelefoner – alt er ok.
 - c. Vi har også fået ny vicevært (Lasse) i efteråret. Arbejdet som vicevært indbefatter snerydning. Tak til dem der i øvrigt hjalp med sne.
 - d. Der har været problemer med nettet, som vi troede umiddelbart var løst. Der er dog indimellem problemer med især tempoet. Vi tror, at grunden er, at for mange er på ad gangen, og at styrken ikke er kraftig nok. Vores forbindelse er ikke lavet til at downloade det helt store, så det anbefales, at man skaffer sin egen, hvis man skal downloade større ting og dermed har større behov end vores forbindelse kan klare.
Naboen, som vi deler internet med, er også irriterede over nettet, og ønsker en nøgle, så de kan komme i kælderen og genstarte. Dette har Kezia sagt nej til, da nøglen virker til hele opgangen.
 - e. Alle skal tjekke, hvad de betaler for internettet, da der er mistanke om, at vi betaler forskelligt. Tjek jeres regninger og send en mail til Kezia: kezia@kezia-juul.dk
 - f. Der har været rod med elektriciteten i opgangen, og det er sporet til lyset i vaskekælderen. Det er derfor midlertidigt afbrudt.
 - g. Ang. vaskemaskinerne så vasker de fint, med mindre der bliver puttet for meget tøj i af gangen. Den ene tørretumbler er i uorden, vi venter til efteråret med at tage en beslutning om at købe en ny.
 - h. Varmeanlægget brød sammen og det er skiftet ud. Der er dog stadig problemer i enkelte lejligheder. Vi husker at holde øje til efteråret, om der fortsat er problemer. Vi afholder en radiator-test-dag i efteråret.
- 3) Gennemgang af årsregnskab 2010 samt budget for 2011
 - a. Der er enkelte punkter der ikke helt matcher, det bliver der kigget nærmere på.
 - b. Lejlighedernes værdi er faldet, men det svarer til faldet på det generelle boligmarked.
 - c. Regnskabet er enstemmigt vedtaget.
- 4) Arbejdsdag
 - a. Arbejdsdagen bliver søndag den 26. juni kl. 10.00. Der vil være morgenmad til at starte dagen på, og derefter tager vi fat så vores ejendom kan blive lækker og sommerklar.
 - b. Lars bestiller en container til storskrald-
 - c. Der er en liste over arbejdsopgaver under udarbejdelse.

5) Faste arbejdsopgaver

- a. De faste arbejdsopgaver, som skal udføres i løbet af året, skal fordeles blandt beboerne.
- b. Arbejdsopgaverne er:
 - i. Overmale graffiti ved behov på facade og dør (1 lejlighed): **Maja**
 - ii. Rengøring af vaskemaskiner og tørretumblere hver 14. dag hvor der skal fjernes nullermænd fra filtrene og rengøres i sæbeskufferne. Desuden 1 stk. kogevaske med afkalker 1 gang hver 14. dag. 1 gang hver anden måned vaskes gulv og bordoverflader (1 lejlighed): **Henrik**
 - iii. 1 gang om måneden skal der fjernes blade og skrald i gården, foran bygningen og i cykelkælder (1 lejlighed): **Jette**
 - iv. Gelænderne på både for- og bagtrappe samt vindueskarmene og postkasser skal vaskes af 4 gange årligt. (1 lejlighed): **Ditte**
 - v. Feje loft og alle kælderrum 4 gange årligt (1 lejlighed): **Martin**
 - vi. Fjernelse af ukrudt mellem fliser i gården 1 gang pr. måned i sommerhalvåret (evt. højtryksspuling) (2 lejligheder): **Louise og Camilla**
- c. Arbejdsopgaverne skal bestrides i henhold til vedtægternes § 9: Udfører man ikke sin arbejdsopgave bliver andelshaver tildelt en bøde. Bødens størrelse fastsættes af bestyrelsen og vil gå som løn til en anden andelshaver som udfører opgaven.

6) Forslag

- a. Udlejning af lejligheder (Kezia)
 - i. Til generalforsamlingen i 2009 vedtog vi en prøveperiode på 2 år for udlejning af lejligheder af andelshavere som ikke kunne sælge deres andele grundet de dårlige tider. Det blev besluttet at prøveperioden ophører pr. generalforsamlingen 2011 og at ordningen vender tilbage til vedtægternes regler, jf. § 11.
 - ii. Såfremt ordningen ikke skal fortsætte har nuværende lejere lov til at blive boende indtil deres kontrakt ophører.
 - iii. Såfremt ordningen ønskes fortsat skal det besluttes under hvilke omstændigheder det skal køres. Indkomne forslag:
 1. Fra Kezia: Hvis man ønsker at udleje sin lejlighed skal en af følgende krav være opfyldt: Midlertidig fraværelse pga. sygdom, institutionsanbringelse, forretningsrejse, studieophold, ferieophold, militærtjeneste, midlertidig forflyttelse eller dokumenteret svigtende salg.
Såfremt mindst et af kravene er opfyldt er man berettiget til at udleje sin lejlighed ud i en periode på max. 2 år til en eller flere lejere. Alle lejere skal godkendes af bestyrelsen og der skal foreligge en lejekontrakt og et depositum svarende til 3 mdr.'s husleje skal indbetales til administrator inden indflytning af lejer.
En 2-værelses må maksimum bebos af 2 voksne og 3-værelses må maksimum bebos af 3 voksne.
Efter 2 års udleje skal lejligheden enten igen bebos af andelshaver i en periode på mindst 1 år før der igen kan udlejes eller lejligheden skal sælges. Såfremt bestyrelsen finder at udlejningen eller kommende lejer ikke er

hensigtsmæssig i forhold til andre andelshavere, kan bestyrelsen uden nærmere årsagsforklaring afvise godkendelse af lejer.

iv. Forslaget blev enstemmigt vedtaget med tilføjelse om at bestyrelsen kan godkende en anden årsag til udlejning end de nævnte hvis den finder det rimeligt.

b. Salg af lejligheder til forældre køb (Kezia)

i. Rigtigt mange benytter sig af forældre køb under en ordning hvor forældre køber og børn betaler en månedlig husleje svarende til alle udgifter i forbindelse med købet. Dette har hidtil ikke været godkendt i vores forening (jf. vedtægterne), men bestyrelsen vil gerne indgive forslag om at dette punkt ændres, da det kan åbne op for flere mulige salg.

ii. Såfremt forslaget vedtages skal det indskrives i vedtægterne at:

1. Der skal foreligge legitimation om at det er forældre/barn-køb og disse skal godkendes af bestyrelsen.
2. Andelshaveren er forældre/væрге som indgår på lige fod som alle andre andelshavere.
3. Forældre/væрге betaler den månedlige ydelse til administrator.
4. Forældre/væрге skal deltage i foreningens generalforsamlinger, arbejdsdage, møder, mv. med mindre der foreligger en skriftlig fuldmagt til bestyrelsen om at barnet/børnene deltager på dennes/deres vegne.
5. Forældre/væрге forpligtiger sig til på lige fod at indgå i foreningens bestyrelsesarbejde, med mindre der foreligger skriftlig godkendelse på at dennes/deres barn/børn indgår på dennes/deres vegne.
6. Såfremt andelen skal sælges har andelshaverens barn/børn, som har boet i lejligheden under forældre købet, forsteret til køb foran andre andelshavere i ejendommen.
7. Såfremt bestyrelsen finder at forældre købet ikke er hensigtsmæssigt i forhold til andre andelshavere, kan bestyrelsen uden nærmere årsagsforklaring afvise godkendelse af forældre køb.

iii. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

7) Valg til bestyrelsen

- a. Formand: Kezia
- b. Kasserer: Maja
- c. Sekretær: Lars
- d. 2 x suppleanter: Louise og Jette

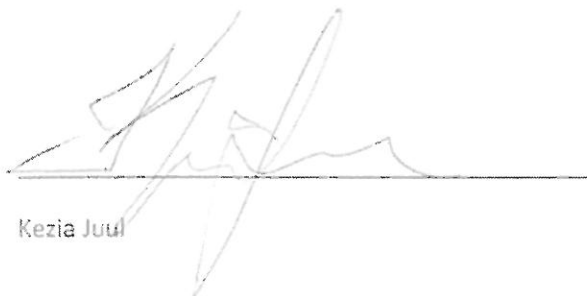
8) Meddelelser

- a. Reminder om husordensregler for ejendommen: Aftener før hverdage må der ikke larmes efter kl. 22. Vaskemaskinerne må ikke benyttes før kl. 7.00 og efter kl. 22.00.
- b. Der er for meget rod i vaskerummet, bl.a. fordi der er for meget tøj, vasket som uvasket, der ligger og flyder. Vi anmoder folk om at være bedre til at rydde op efter sig selv.
- c. Vi sætter en tavle op, hvorpå man kan skrive sig på til reservation af en vasketid. Hvis man overskrider sin tid, er det tilladt for andre at vaske.
- d. Der er en pil på venstre vaskemaskine, der hedder hurtigvask. Den virker fremragende og kan anbefales.

- e. Bagtrappen bliver benyttet til opmagasinering og affald. Det skal stoppes.
- f. Status på vinduesudskiftning.
 - i. Vi har fået et tilbud på udskiftning af alle vinduer og døre i ejendommen på kr. 395.000,- + moms.
 - ii. Vi har endvidere fået tilbud på at der samtidigt med vinduesudskiftningen påsættes 3 stk. altaner på ejendommen (stueetagen undtaget med mindre de ønsker det) på kr. 610.000,- + moms. Hvis forslaget om altaner vedtages, og stuelejlighederne ikke ønsker altan, vil de få bedre vinduer/døre/tyveri+indbrudssikringer til en værdi af samme størrelse som merprisen pr. altan pr. lejlighed.
 - iii. Engang i juni vil bestyrelsen dykke ned i økonomien og finde ud af hvor vi står og der vil da blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling hvor det skal besluttes hvad vi ønsker.
- g. Jette foreslår, at vi som forening støtter Baldersplads Laug, der bl.a. tager sig af julearrangement og loppemarked, med et mindre beløb. Dette forslag må indgives til næste generalforsamling.
- h. Kezia er i gang med at renskrive vedtægerne for ejendommen. Dokumentet vil ligge færdigt i løbet af sommeren.

Tak for et godt møde, vi ses til arbejdsdagen d. 26. juni!

For dette



Kezia Juul



Maja Olsen



Lars Henriksen