

Ordinær Generalforsamling i Baldersgade 57, 2200 København N

D. 22/4-2009 kl. 19 i kælderen.

1. Formalia

- a. Valg af ordstyrer
 - i. Lars
- b. Tilstedeliste
 - i. Ditte (st.th), Lars (st.tv), Jette (1.th), Marguerite (1.tv), Kezia (2.th), Martin (2.tv), Maja (3.tv), Henrik (4.th, kom kortvarigt og gav sin mening). Fuldmagter fra Michael (3.th) og Camilla (4.tv).
- c. Referent
 - i. Kezia
- d. Godkendelse af dagsorden

2. Formandens beretning

- a. Marguerite fortæller:
 - i. Badeværelsesprojekt: Vi fik forskellige tilbud, men bestyrelsen valgte at vi ikke havde bygherrekompetencer selv, så vi ansatte Mikael Bo Christensen. En meget dygtig og effektiv rådgivende ingeniør. Faldstammeudskiftning blev ændret til badeværelsesombygning, da Mikael fandt ud af at faldstammerne blot trængte til en rensning. Når badeværelsesprojektet er færdigt er der godt 200.000 tilbage ifølge budgettet, og bestyrelsen overvejer at få udskiftet vinduerne mod gaden.
 - ii. Bestyrelsens arbejdstid: Marguerite 2-3 timer pr. uge, Kezia 1-2 timer pr. uge.
 - iii. Lejlighedsvurderinger en del skrappe end de plejer. Bl.a. nedslag på kr. 50.000 pr lejlighed pga. ulovlige badeværelser. Vi kan nok godt regne med skrappe vurderinger fremover. Alle vurderinger skal betales af sælger.
 - iv. Fremleje – ekstraordinært fik Martin og Camilla lov til at udleje lejlighederne pga. dårlige tider og det forstående byggeprojekt. Lidt problemer med lejekontrakter ikke var ok og at de ikke forelå bestyrelsen inden indflytning af en lejer.
 - v. Udskiftning af cirkulationspumpen har medført at vi har sparet kr. 6.000,-. Ditte og Kezia påpeger at der er mistet lidt tryk på vandet. Bestyrelsen kontakter VVS-firmaet og spørger om det er dem der har pillet ved noget.
 - vi. Vaskeriet: Kører meget dårligt. Sidste år røg 4000 kr. ind, i år kr. 1300 indtil videre. Vi er i gang med at undersøge mulighederne for fx en poletmaskine. Men måske det kan løses med bedre regnskabsføring.

- vii. Må ikke sætte storskrald i kælderen uden aftale med bestyrelsen.
- viii. Det kommende år:
 - 1. Nye vinduer
 - 2. Lakering af trapper
 - 3. Energimærkning
 - 4. Postkasser – vi har fået et tilbud på kr. 4.000,- Vi regner med at kunne få Michael til at sætte dem op og spare kr. 1.500,-

3. Årsregnskab 2008

- a. Gennemgang
 - i. Vi har et overskud igen i år pga. vores store renteindtægter. Har fået 68.000 kr. ind i renter. Det skal vi så ikke regne med fremover.
- b. Kabel-tv. Lige nu betaler vi kr. 200,- pr. lejlighed. Den reelle udgift er over årene steget til kr. 265,- pr. lejlighed. Stort set alle er enige om at vi beholder YouSee og betaler de kr. 65. Mere.
- c. Andelsværdier – de nye priser er hhv. kr. 715.874,30 for 60 kvm og kr. 894.842,87 for 75 kvm. Bygningen er samlet faldet 1,1 mio.
- d. Tilbagehold – sidste år vedtog vi et tilbagehold på 0,5 mio. Dette er stadig hensat.
- e. Administrator Lone Rømmø – vi er generelt lidt utilfredse med hendes service. Vi er i gang med at undersøge mulighederne og priserne for en anden administrator.

4. Valg til bestyrelse

- a. Marguerite skal skrive speciale i Århus og kommer ikke til at være så meget i bygningen fremover. Hun vil gerne fortsætte i bestyrelsen men føler ikke at hun kan besidde formandsposten. Louise fraflytter ejendommen. Kezia ønsker at fortsætte.
- b. Formand: Kezia
- c. Kasserer: Marguerite
- d. Sekretær: Lars
- e. 1. Suppleant: Jette
- f. 2. Suppleant: Ditte/Martin

5. Vaskemaskiner/vaskeregnskab

- a. Vi skal snart have en ny, da en af dem er ved at være slidt op. Bestyrelsen har kig på en hjemmeside. Hvis der er nogle der kender til billigere steder end Kai Berentsens Knald Hårde Hvidevarer, må de gerne sige til.
- b. Folk er for dårlige til at skrive på når de vasker! Det SKAL skrives.
- c. Separat vaskeriregnskab - Sådan som det er lige nu kører vaskeriregnskabet over det alm. regnskab – dette er lidt forvirrende og uigennemskueligt. Bestyrelsen har derfor tænkt sig at vaskeriregnskabet fremover skal køre separat. Når vi har fundet ud af en smart måde at gøre det på, meldes dette ud til de andre beboere.

6. Arbejdsdag

- a. Fælles arbejdsdag bliver søndag d. 7. juni kl. 11.00 i gården. Der vil være lidt morgenbrød samt kaffe/juice mm.

- b. Opgaverne bliver bl.a. at afgræne træer, rydde op efter håndværkere og sørge for at vaskemaskiner og tørretumblere står i water.
- c. Lars foreslår noget med noget grill-hygge – det kigger vi lige på.

7. Faste arbejdsopgaver frem til næste GF i 2010

- a. Afregne vaskeregnskab hver måned d. 1. og give regnskab til kasserer. Skal desuden sørge for at der altid er skemaer i vaskekælderen (1 person) **DITTE**
- b. Overmale graffiti ved behov (1 person) **MAJA**
- c. Rengøring af vaskemaskiner og tørretumblere 1 gang hver måned. Der skal fjernes nullermænd fra filtrene og rengøres i sæbeskuffen. Desuden skal der 1 gang hver anden måned vaskes gulv og bordoverflader (1 person) **JETTE**
- d. I haven, foran bygningen og i cykelkælderen skal der fejes blade væk og fjernes skrald 4 gange årligt. (2 personer) **MARTIN** og _____
- e. Gelænderne på både for- og bagtrappe samt vindueskarmene og postkasser skal vaskes 4 gange årligt. (1 person) _____
- f. Feje loft og alle kælderrum 4 gange årligt (1 person) _____
- g. Michael, Henrik og Camilla skal selv melde sig på tavlen senest 6. maj.

8. Udleje af lejlighed

- a. Der må ikke flytte nogle ind før der foreligger en lejekontrakt som er godkendt af bestyrelsen. Der skal med lejekontrakten vedlægges et fra andelshaveren udspecificeret budget over de reelle udgifter vedkommende har ved ejendommen (incl. Papirdokumentation fra bank/realkreditinstitut/anden långiver i forbindelse med lånudgifter)

9. Salg af lejlighed

- a. Gennemgang af procedure – se vedtægterne §13.
- b. Opslag i opgangen for at høre om der er andre interesserede i bygningen.
- c. Mangelliste senest 14 dage efter indflytning
- d. El og vvs i lejligheder skal være lovligt
- e. Internet er fra nu af tilmeldt automatisk. Framelding skal ske skriftligt til bestyrelsen.

10. Husorden

- a. Gæsteværelset – Kælderen er ikke godkendt til beboelse, så der må reelt ikke sove nogle hernede. Bestyrelsen synes at overnatning op til en uge er ok, men hele måneder er ikke acceptabelt. Alle nikker at de er enige.

11. Indkomne forslag

- a. Udleje af lejlighed (Kezia)
 - i. Forslag vedtaget med følgende ændringer:
 - 1. Det gælder i en prøveperiode på 2 år, så ved GF i 2011 forkastes vedtagelsen og skal vedtages på ny hvis der er opbakning omkring det.

2. Den berørte paragraf i vedtægterne (§11) sættes i bero indtil GF i 2011 og erstattes af Bilag 1.
- b. Prisstigning for vaskemaskine/tørretumbler-brug til kr. 10,- (Kezia)
 - i. Enstemmigt vedtaget

12. Fastsættelse af bestyrelseshonorar 2008

- a. Som det er lige nu får bestyrelsen kr. 1000,- pr. person for sit arbejde. Der snakkes om at hæve lønnen da der er meget arbejde. Det kan dog være at der er anderledes omstændigheder såfremt vi får en ny administrator.
- b. Sidste år på GF blev det vedtaget at bestyrelsen skulle have en lille bonus i forbindelse med det ekstraarbejde der er i forbindelse med byggeprojektet. Så lønnen for 2008 ganges med 2 for Marguerite (2000 kr.) og 1,5 for Kezia (1500 kr.) – baseret på deres arbejdsbyrder.
- c. Lønnen for 2009 fastsættes på GF i 2010.

13. Eventuelt

- a. Cykler i kælderen uden ejermand. Der sættes mærkater på cyklerne og såfremt de ikke er fjernet inden arbejdsdagen d. 7. juni, sættes cyklerne til storskrald.
- b. Lars henstiller til at alle prøver at lukke dørene nede i cykelkælderen lidt mere forsigtigt – der er allerede et maleri der er faldet ned af væggen.
- c. Sørg for at få lukket hoveddøren ordentligt så den låser
- d. Badeværelset i kælderen. Lige nu occuperer den hele værkstedet. Alle er enige om at det er en god idé at beholde håndvasken men sløjfe brusekabine og toilet.
- e. Maja undskylder at der har manglet info omkring hendes lejer af et værelse
- f. Jette beder folk skrive på opslagstavlen når der er en ny beboer der er flyttet ind.

Bilag 1 – Vedtægtsændringer

Gældende til foreningens Ordinære Generalforsamling i 2011.

§ 11 Fremleje:

- (11.1) En andelshaver kan fremleje eller –låne sin lejlighed, med bestyrelsens tilladelse, i tilfælde af forældrekøb, udleje ved udlandsophold eller udleje ved fraflytning såfremt lejligheden ikke kan sælges. Bestyrelsen skal både godkende lejer og lejekontrakt. Ved udleje i forbindelse med udlandsophold eller fraflytning ved manglende salg skal der stå i lejekontrakten at udlejningen er midlertidig, samt fremgå en tidsbegrænsning på max 2 år.

Det er andelshavers ansvar at sørge for at husorden overholdes, samt at de fælles gøremål og arbejder i ejendommen udføres. Det skal ligeledes fremgå af lejekontrakten om det er ejer eller lejer der udfører dette arbejde. Såfremt lejer ikke overholder de gældende regler, kan bestyrelsen henvende sig til andelshaver med skriftlig klage. Såfremt andelshaver ikke tager sig af problemet, gælder de gældende regler for andelshavers eksklusion af andelsforeningen, jf. § 20.

- (11.2) Fremleje- eller –lån af enkelte værelser kan tillades af bestyrelsen. De samme regler som i stk. 11.1 gælder, dog behøver der ikke foreligge lejekontrakt såfremt andelshaver stadig bebor lejligheden sammen med lejer.

- (11.3) I forbindelse med fremleje udgør fremlejeudgiften den ordinære husleje samt de reelle udgifter der er i forbindelse med lejligheden. Disse værende el, gas, varme, kabel-tv, internet samt eventuelle udgifter i forbindelse med lån i bank, realkreditinstitut, familie eller anden långiver. Bestyrelsen skal have forelagt et dokument med långivers angivelse af låntagers månedlige udgifter i forbindelse med lånet. Det er andelshavers ansvar at alle udgifter bliver betalt rettidigt. Ved fremlejemålets begyndelse indbetales et depositum svarende til 3 måneders fremlejeafgift til bestyrelsen. Bestyrelsen er ved ophør af fremlejemålet berettiget til at tilbageholde et beløb til udbedring af skader som lejeren eventuelt måtte have forvoldt på ejendommen.