

**Til medlemmerne i
andelsboligforeningen**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2014

År 2014, tirsdag den 25. marts, klokken 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* i den store sal på Gladsaxe Hovedbibliotek.

Til generalforsamlingen var der 27,1 andelshavere repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt.

Derudover deltog ejendomsadministrator Stine Roum fra DEAS A/S.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Budgetforslaget indeholder en stigning i boligafgiften på 1,5% pr. 1/7 2014.
5. Forslag.
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Konstitueret formand Troels Kaarsberg Marcher bød alle hjerteligt velkommen og gennemførte valget af dirigent og referent. Som dirigent og referent blev ejendomsadministrator Stine Roum valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

Ad 2. Formandens beretning

Konstitueret formand Troels Kaarsberg Marcher aflagde herefter beretningen som følger. Beretningen var også udsendt som supplement til indkaldelsen.

"I det seneste har vi som forening gennemgået mange forandringer. Først og fremmest måtte vi sige farvel til vores formand, der fraflyttede foreningen. Herefter måtte bestyrelsen selv beskikke formand og fordele resten af posterne, for at få puslespillet til at gå op. Kernen er dog den samme og de samme folk fortsætter også fremadrettet. Samtidig er det jo heller ikke nogen hemmelighed, at bestyrelsen har haft mange ting at se til, i løbet af det forgangne år. Punkterne er som følgende:

Fjernevarme og genetablering af radiatorer:

I det seneste har vi fået færdiggjort fjernvarmeprojektet, som også kastede os ud i en sag om radiatorer. Denne rådgivning viste sig desværre ikke at være formidlet godt nok til hverken bestyrelsen eller foreningen og derfor besluttede man på sidste ordinære generalforsamling, at genetablere de radiatorer som har været pillet ned. Dette projekt er nu også overstået og efter at de fleste små børnesygdomme som banken i rørene, rislen og deslige også er blevet ordnet, er det eneste tilbageværende levn fra det projekt, en ny asfaltering på dele af grunden. Dette skulle meget gerne ske snarest.

En anden ting der fremadrettet sker inden for denne kategori er, at vores varmemålere er uddateret og derfor har vi indhentet nyt tilbud fra ISTA om nye varmemålere og de skulle gerne kunne fjernaflæses, så vi ikke skal bruge så meget tid og papirarbejde på indsamle oplysninger fra jer. Dette er der også blevet budgetteret med i næste års budget.

Det grønne område:

Det grønne område fik også en hård medfart grundet fjernvarmeprojektet, men er ved at blive genetableret. Takket været en meget aktiv og initiativrig gruppe frivillige, er der nu kommet ny buskadser, planter, samt omorganisering af vores grønt, så vi udnytter vores grønne bedst muligt. Udvalget har mange flere ønsker og ideer til fornyelse/vedligeholdelse samt forbedringer, hvilket også derfor er blevet tilgodeset i næste års budget. En stor tak til alle dem der hjælper med til at give os et lækkert grønt, rekreativt område, som vi alle kan bruge og have glæde og gavn af.

Faldstammer:

Vi har også fået udskiftet en masse af de faldstammer. De faldstammer som har været hårdest ramt, blev skiftet først og de som mentes at kunne vente lidt, er også blevet udskiftet og dermed burde der heller ikke være flere der oplever gener her. Noget malerarbejde skulle desværre genlaves, men dette burde også være afsluttet.

Parkering:

Mens at byggerierne (både fjernvarme og den nye Kvickly) stod på, havde vi store problemer med (ulovlig) parkering på grunden. Selv efter færdiggørelsen, var der mange der foretog sig uautoriserede parkeringer på grunden. Dette mener vi dog efterhånden er gået lidt i sig selv, men vi opfordrer stadig til, at i parkerer i de dertil indrettede både og jeres garager. Har man garage, kunne man med fordel bruge denne i stedet for at optage endnu en plads på grunden. Samtidig med det, opfordrer vi også til, at I fortæller venner og bekendte, som besøger, om parkeringsmulighederne på den store parkeringsplads langs med banen, for at minimere presset på vores egne pladser.

Skraldeordning:

Vi fik sidste år af kommunen dikteret ny skraldeordning og vi har derfor som forening gjort hvad vi kunne, ved at opstille de nødvendige sorteringsmuligheder nede i vores skur. Det er fortsat vigtigt, at I sorterer efter bedste formåen og følger de instrukser der er blevet givet ved generalforsamlingen og på de uddelte flyers. Vi bliver også nød til opfordre jer til, at overveje hvad det er i smider i skakten. Skarpe genstande skal bæres ned i skuret og sorteres efter materiale!

Regnvandsbrønde og rensning af tagrender:

Sidste års store regnskyl, fik virkelig sat lys på behovet for rensning af vores regnvandsbrønde og tagrender. Dette burde nu være klaret og der er lavet en aftale fremadrettet, for at undgå de oplevelser med vandindtrængen ved mure og i kældre samt vandophobning ved riste.

Kvistsager:

Det viser sig desværre, at der har været nogle utætheder omkring nogle af vores kviste. Det viser sig specielt ved megen nedbør og den "rigtige" vindretning. Heldigvis ved vi hvad der skal gøres og de sager der opstået er blevet ordnet og ordnes fortsat. Der er derfor også budgetteret med en udgift hertil fremadrettet, da der nok også er de samme fejl ved de andre kviste.

Vaskeri:

Tørretumbleren i Blok 1 stod af i løbet af det sidste år og efter flere reparationer, har vi nu investeret i en ny. Samtidig ved vi nu også hvor gamle vores maskiner er, og vi har derfor lavet en aftale med Nortec fremadrettet om både vedligeholdelse, reparationer og andre skavanker. Vi arbejder også på at optimere vores tørreforhold i Blok 1, da vi har et rum som ikke bliver brugt optimalt. Det drejer sig om pressemaskinen der blot optager plads. Vi bliver i dette henseende også nød til, at bede jer være opmærksomme på, at jeres vasketider og specielt tørretider bliver overholdt. Aflåser man rummet er dette endnu vigtigere!

Nyt fra bestyrelsen:

Vi har i bestyrelsen skiftet vores host til hjemmeside og mail ud med en ny og derfor er vores mail fremadrettet buddingepark@buddingepark.dk

Grunden generelt:

Efter flere småskader og undersøgelser, viser det sig desværre, at vores kloaker på grunden er i en skidt stand. Selvom nogle nu er udbedret, så ved vi i bestyrelse, at der flere vi skal holde øje med og andre skal ordnes inden for overkommelig periode.

Garager og kælderrum:

Som i ved havde vi i efteråret en stor opfølgning på hvem der havde hvilke kælderrum og hvilke garager. Dette er der nu helt styr på og venteliste hertil bestyres nu af Deas. I denne forbindelse må vi dog gøre jer opmærksomme på, at al rygning i kælderområdet ikke er tilladt. Folk har vasketøj til tørring og det kan generelt på lygte skidt og være til gene for de andre beboer.

Økonomi:

Sidst men ikke mindst, har vi i bestyrelsen besluttet at lave en huslejestigning på 1,5%. Dette gør vi, fordi vi fremadrettet gerne vil undgå en pludselig stigning på mere end 5%. Dette er i tråd med inflationen og resten af samfundet."

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen og der var få af oplysende karakter, hvorefter dirigenten tog beretningen til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet

Dirigenten foretog en gennemgang af årsrapporten for 2013, der udviste et negativt driftsresultat før afdrag på kr. 140.736. Der har i årets løb været anvendt kr. 1.332.782 på reparationer og vedligeholdelse, hvor af der er brugt kr. 681.560 på faldstammer samt kr. 213.496 på radiatorer og afluftere.

Status med en balance på kr. 72.126.455.

Andelskronen kunne med baggrund i den seneste offentlige vurdering fastsættes til en andelskrone med faktor 36,86, hvilket også var den bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten udbad sig herefter spørgsmål til årsrapporten og der fremkom ingen, hvorefter dirigenten satte årsrapporten til afstemning.

Ved afstemningen kunne det konstateres, at generalforsamlingen enstemmigt havde godkendt årsrapporten og vedtaget en andelskrone med faktor 36,86.

Dirigenten konkluderede derpå, at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat med faktor 36,86.

Ad 4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Dirigenten gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2014. Budgettet ser ud som følger:

	BUDGET
	2014
Indtægter	
Boligafgift andelshavere	3.503.782
Lejeindtægt, udlejede lejligheder	220.700
Lejeindtægt, andelsgarager	130.700
Lejeindtægt, erhvervsgarager	34.500
Lejeindtægt, kælderrum	4.900

Vaskeriindtægter	60.000
I alt	3.954.582
Indtægter i alt	3.954.582
Udgifter:	
El, vand og renovation	
Ejendomsskatter	276.400
El	55.000
Vand	347.000
Renovation	125.600
Forsikringer og abonnemeter	
Forsikringer	99.200
Abonnemeter	47.200
Vicevært og renholdelse	
Trappevask	440.000
Anden renholdelse	107.600
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar	129.400
Andre honorarer	4.000
Godtgørelse til bestyrelse	10.500
Revisor	21.750
Advokat	10.000
Ingeniør	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab	10.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.	13.000
Kontorartikler	5.000
Porto	7.000
Øvrige foreningsudgifter	44.000
Mødeudgifter	10.000
Bestyrelsesudgift	5.000
Gaver og repræsentation	5.000
Øvrige foreningsudgifter	30.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse	300.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse	12.000
Større vedligeholdelsesudgifter	
Kvistarbejde	50.000
Reetablering af kvistskade	30.000
Haveudvalg	20.000
Kloakker uforudset	25.000
Murerreparation af trappeopgange	30.000
Malerrep. af trapper inkl. ingeniør	110.000

Tørretumbler til blok 1	30.000
Udskiftning varmemålere	50.000
Øvrige udgifter	
Renteudgifter	836.800
Afskrivninger	141.000
Samlede udgifter i alt	3.487.450
Driftsresultat	467.132
Afdrag på prioritetsgæld	-440.800
Årets resultat	26.332

Der er i budgettet for 2014 indregnet en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1. juli 2014.

Dirigenten satte herefter budgettet for 2014 til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1. juli 2014.

Ad 5. Forslag

Der var ikke modtaget nogle forslag til behandling på denne generalforsamling, hvorfor forsamlingen fortsatte videre til næste punkt på dagsordenen.

Ad 6. Valg til bestyrelse

Som formand opstillede Karin Antonsen og blev valgt med applaus for en 1-årig periode.

På valg var bestyrelsesmedlem Frederik Holten-Tingleff, som ønskede at modtage genvalg. Endvidere opstillede Christian Præstrud og Torben Moesby. Som bestyrelsesmedlem blev Frederik Holten-Tingleff, Christian Præstrud og Torben Moesby valgt med applaus for en 2-årig periode.

Det var ikke muligt at få valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Karin Antonsen, Klausdalsbrovej 14, st. tv.	Formand (på valg i 2015)
Claus Børresen, Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	Medlem (på valg i 2015)
Christian Wolf, Klausdalsbrovej 28, 1. th.	Medlem (på valg i 2015)
Frederik Holten-Tingleff, Klausdalsbrovej 30, 2. th.	Medlem (på valg i 2016)
Christian Præstrud, Klausdalsbrovej 22, st. tv.	Medlem (på valg i 2016)
Torben Moesby, Klausdalsbrovej 18, st. tv.	Medlem (på valg i 2016)

Ad 7. Eventuelt

Bestyrelsen benyttede lejligheden til at takke afgangende formand Troels Kaarsberg Marcher for hans store arbejdsindsats i bestyrelsen.

Sommerfest:

Forsamlingen takkede festudvalget for den vel arrangerede sommerfest. Følgende ønskede at være med i et festudvalg:

Linda Juhl, Klausdalsbrovej 30, st. th.
 Sebastian Kaa Munk, Klausdalsbrovej 28, st. th.
 Gurli Terese Linder, Klausdalsbrovej 18, 1. th.
 Rikke Yding Brogaard, Klausdalsbrovej 30, 2. th.

Vaskekælder:

Der var et ønske om, at forbedre vaske faciliteterne og følgende ønskede at være med i et udvalg:

Karin Antonsen, Klausdalsbrovej 14, st. tv.
Morten Norking, Klausdalsbrovej 12, st. th.
Poul Søhegn, Klausdalsbrovej 10, st. tv.

En andelshaver opfordrede til at man undersøgte om der eventuelt var billigere udbydere på markedet, da det er meget dyrt at vaske og tørre tøj.

Orientering fra det grønne udvalg:

Andelshaver Lonni Nielsen orienterede om, at det grønne udvalg gerne vil lave en nyttehøve med krydderurter osv. Såfremt man har ideer til nyttehøven modtages de gerne.

Der vil blive afholdt høvedage den 26. april 2014, 25. maj 2014 og 7. september 2014. Endvidere er der blevet oprettet en gruppe på facebook som hedder *Buddinge Park Nyttelhøven*.

Adkomsterklæring:

Forretningsgangen vedrørende adkomsterklæringer blev drøftet og pt har bestyrelsen bemyndiget DEAS til at udfylde adkomsterklæringer og dette koster kr. 1.450,00, som andelshøveren vil blive opkrævet.

Da der ikke fremkom yderligere takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.30, idet alle dagsordenens punkter var udførligt behandlet.

Frederiksberg, den 6/5 2014



Stine Røum


Dirigent

Bestyrelsen:

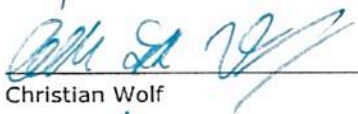
Buddinge, den 7/4- 2014



Karin Antonsen



Claus Børresen



Christian Wolf



Frederik Holten-Tingleff



Christian Præstrud



Torben Moesby

Ovenstående referat er et beslutningsreferat, og referatet indeholder således kun et ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamlingen.