

**Til medlemmerne i
andelsboligforeningen**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2015

År 2015, onsdag den 18. marts, klokken 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* i den lille sal på Gladsaxe Hovedbibliotek.

Til generalforsamlingen var der 28,4 andelshavere repræsenteret, heraf 2 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 2015.
5. Forslag.
 - a) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af ny husorden
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Formand Karin Antonsen bød alle hjerteligt velkommen og gennemførte valget af dirigent. Som dirigent blev ejendomsadministrator Stine Roum valgt.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var blevet lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

Som referent stillede ejendomsadministrator Stine Roum op og blev valgt uden modkandidater.

Ad 2. Formandens beretning

Formand Karin Antonsen aflagde beretningen som følger. Beretningen var også udsendt som supplement til indkaldelsen.

"Så gik der endnu et år i vores forening. Vi har haft en del salg, og priserne på vores andele er opadgående, hvilket selvfølgelig er en rar konstatering, og vi er glade for at få nye beboere, der kan bidrage til det gode naboskab.

I 2014/2015 har vi fået nye varmemålere på vores radiatorer, hvilket bevirker, at vores varme fremadrettet bliver fjernaflæst, hvilket bestyrelsen ser meget frem til.

Så har vi brugt nogle penge på at få lyst vores område op. Dels har vi købt 2 nye LED gadelamper, da de tidligere havde udtjent deres værnepligt, men vi købte også nye lys til træerne, så fællesarealet kunne blive fint til juletid.

Vi har også fået sat et opbevaringsskur op på legepladsen. Dog en opfordring til, at døren lukkes helt, når man har stillet ting derind.

Viceværten

Viceværten, Allan, har fået en ny græsslåmaskine, så han kan holde vores store græsplæner flotte. Allan bruger for tiden meget tid på at male vores vaskerum samt trappeopgange, hvor det er nødvendigt. Et tiltrængt arbejde, som er dejligt, at få udført. Vi er meget glade for den arbejdsindsat, som Allan ligger for dagen.

Det firma vores vicevært, Allan, har arbejdet for, er desværre lukket i løbet af december 2014. Bestyrelsen fik 1,5 uges varsel på denne information, hvilket ikke er lang tid. Vi arbejder derfor på, at kunne beholde Allan, og selv ansætte ham i foreningen. Derfor bruger vi på nuværende tidspunkt en del tid på at undersøge både økonomien, samt omfanget af at have ansat viceværten i foreningen.

Fremleje

Den 3. april 2013 blev der vedtaget en lempelse af vedtægtens § 11 angående fremleje. Desværre har det vist sig, at mange fremlejeforhold ikke følger vedtægten. Det fremgår bl.a. af vedtægtens § 11, at bestyrelsen skal modtage en lejekontrakt inden fremlejeforholdet påbegyndes, samt at fremlejetagere ikke må have husdyrhold. Desværre må vi i bestyrelsen konstatere, at der jævnligt er tilfælde, hvor vedtægten ikke overholdes. Hverken i forhold til at fremkomme med lejekontrakter, eller at overholde forholdet angående husdyrhold. Det har desværre kostet en del ressourcer fra bestyrelsen, at få bragt orden i flere fremlejeforhold, hvilket ikke er optimalt. Vi vil hellere bruge vores ressourcer på at få udført opgaver, der tilgodeser hele foreningen, fremfor at skulle agere politi i forhold til beboere, der ikke følger den vedtagne vedtægt.

Sommerfest

Som tidligere år havde vi i sommers endnu en god sommerfest. Temaet var en mexicanerfest og der var noget for alle aldre, både tequila sunrise med og uden alkohol og en pinata til børnene. Dejligt at se så mange hygge sig sammen. En stor tak til festudvalget.

Haveudvalget

Haveudvalget har også været i gang, og på havedagene er der etableret en urtehaven i højbedet i haven, hvilket har pyntet meget. Urterne i haven må tages til eget brug. Derudover er der fældet et træ samt glasset i drivhuset er repareret. Havedagene er en god mulighed, for at lære andre beboere at kende, mens der bliver gjort en indsats for at forskønne vores fællesareal. Dette arbejde er meget værdsat.

Vurderingsmand

Vi har fået ny vurderingsmand, da vi ikke var helt tilfredse med de vurderingsrapporter eller håndteringen byggesager fra vores tidligere vurderingsmand. Vi har derfor skiftet til firmaet Topdahl, hvilket også fremgår af vores hjemmeside. Firmaet er vant til at vurdere andele samt at bistå foreninger ved byggesager.

Husorden

Vores husorden har efterhånden et par år på bagen og trænger til en opdatering. Både fremgår der nogle forældede information af den, samtidig med, at den kunne trænge til at blive mere specifik på visse områder. Bestyrelsen har derfor udarbejdet en ny husorden, som vi vil have på afstemning til årets generalforsamling. Vi håber, I vil tage godt imod den.

Budget 2015/2016

De sidste par år har foreningen ikke fået aflæst vores fælles vandmåler korrekt, hvilket har gjort, at vores vandforbrug har været skønnet. I år er vandforbruget aflæst korrekt, og vi kan konstatere, at vi har betalt for meget i aconto vand. Vi får derfor ca. 370.000 kr. tilbage for vandregnskabet. Dette bevirker, at vi har i år har fået en god slat ekstra penge i kassen. Desværre har nogle beboere fået vand ind af vinduerne i forbindelse med de store regnskyl. Dette gør, at bestyrelsen er blevet opmærksom på, at vi har brug for at få eftergået vores fuger omkring vinduerne ved altanerne. Vi har afsat 300.000 kr. til dette projekt, hvilket er et groft overslag, da vi ikke har modtaget et tilbud i skrivende stund.

Vi har også fortsat nogle kviste der trænger til udbedring, hvilket vil ske i løbet af regnskabsåret 2015/2016.

De 3 stuelejligheder over garagerne er meget kolde, da der ikke er isolering i loftet af garagerne. Der har i tidernes morgen været varme i garagerne, hvilket nu er lukket. Derfor er der ekstra koldt i stuelejlighederne. Bestyrelsen vil derfor arbejde på, at få disse isoleret, så vi kan følge med tiden, og være miljø-rigtige ved at spare på varmen, men også for at give stuelejlighederne samme komfort som de øvrige lejligheder oplever i forhold til varme.

Bestyrelsen

Uden at skulle virke selvhøjtidelige, har vi på nuværende tidspunkt en velfungerende bestyrelse, hvor der er et godt samarbejde og vi løfter i fælles flok. Alligevel sker der altid lidt udskiftning, og således har Christian Wolf solgt sin andel og dermed udtrådt af bestyrelsen. Sebastian Munk, der tidligere var suppleant, trådte ind som bestyrelsesmedlem i stedet for Christian Wolf, jf. vedtægtens § 27. Frederik Holten-Tingleff træder ud af bestyrelsen. Karin Antonsen træder af som formand, men vil gerne fortsætte som medlem af bestyrelsen. Bestyrelsen indstiller nuværende bestyrelsesmedlem, Christian Præstrud, som formand.

Skulle du sidde med et ønske om, at få indblik i, hvad der rører sig i foreningen og have en finger på pulsen, skal du være meget velkommen til at melde dig som medlem af bestyrelsen. Vi mødes hver 1. mandag i måneden.

Tilbage er der at ønske, at vores år 2015/2016 fortsætter i samme gode stil, og blot en opfordring til, at vi husker, at tage hensyn til hinanden samt overholde den vedtagne vedtægt og husorden."

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål eller kommentarer til beretningen og der fremkom ingen, hvorefter dirigenten tog beretningen til efterretning på generalforsamlingens vegne.

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

Dirigenten foretog en gennemgang af årsrapporten for 2014, der udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 938.368. Dirigenten orienterede om, at foreningen havde fået kr. 340.495 tilbage jf. vandopgørelsen for 2013, som har været et skønnet forbrug. Foreningen har endvidere betalt kr. 240.124 i aconto vand for 2014, som i alt giver en indtægt i regnskabet for vand på kr. 100.371, hvilket ikke kendetegner et normalår.

Status med en balance på kr. 72.936.994.

Andelskronen kunne med baggrund i den seneste offentlige vurdering fastsættes til en andelskrone med faktor 37,32, hvilket også var den bestyrelsen indstillede til generalforsamlingens godkendelse.

Dirigenten udbad sig herefter spørgsmål til årsrapporten og der få af oplysende karakter, hvorefter dirigenten satte årsrapporten til afstemning.

Ved afstemningen kunne det konstateres, at generalforsamlingen enstemmigt havde godkendt årsrapporten og vedtaget en andelskrone med faktor 37,32.

Dirigenten konkluderede derpå, at andelskronen frem til næste ordinære generalforsamling er fastsat med faktor 37,32.

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

Dirigenten gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2015. Budgettet ser ud som følger:

Indtægter	
Boligafgift andelshavere.....	3.618.940
Boligleje.....	182.000
Erhvervsleje.....	28.500
Parkering.....	133.000
Vaskeriindtægter.....	60.000
Andre indtægter.....	9.000
I alt.....	4.031.440
Renteindtægter.....	0
Indtægter i alt.....	4.031.440
Udgifter:	
El, vand og renovation	
Ejendomsskatter.....	276.400
El.....	69.500
Vand.....	350.000
Renovation.....	123.000
Forsikringer og abonnementer	
Forsikringer.....	100.400
Abonnementer.....	48.700
Vicevært og renholdelse	
Trappevask.....	550.000
Anden renholdelse.....	100.000
Administrationsomkostninger	
Administrationshonorar.....	109.500
Andre honorarer.....	15.000
Godtgørelse til bestyrelse.....	10.500
Revisor.....	19.250
Advokat.....	10.000
Ingeniør.....	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	21.000
Gebyrer, tingsbogsattester m.v.....	10.000
Kontorartikler.....	5.000
Porto.....	10.000
Ovrige foreningsudgifter.....	44.000
Modeudgifter.....	10.000
Bestyrelsesudgift.....	5.000
Gaver og repræsentation.....	5.000
Ovrige foreningsudgifter.....	30.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	300.000
Hensættelse til indvendig vedligeholdelse.....	12.300
Større vedligeholdelsesudgifter	
Kvistarbejde.....	80.000
Fliser foran havedør ved blok 1+2.....	30.000
Haveudvalg.....	20.000
Kloakker uforudset.....	25.000
Malereparation af trappeopgange.....	30.000

Fællesareal ved container.....	5.000
Rep. af kloak ved blok 1.....	110.000
Vindue- og fugegennemgang.....	300.000
Isolering af garager.....	100.000
Øvrige udgifter	
Rentaudgifter.....	827.900
Afskrivninger.....	145.500
Samlede udgifter i alt.....	3.957.950
Driftsresultat.....	73.490
Afdrag på prioritetsgæld.....	-455.000
Årets resultat.....	-382.310

Der er i budgettet for 2015 indregnet en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1. juli 2015. Dirigenten satte herefter budgettet for 2015 til afstemning, som blev enstemmigt vedtaget med en boligafgiftsstigning på 1,5 % pr. 1. juli 2015.

Ad 5. Forslag

- a) Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af en ny husorden

Formand Karin Antonsen motiverede, på bestyrelsens vegne, forslaget. Der var herefter en lang debat, hvor der fremkom følgende to ændringer til husordenen. Under punkt 9 tilføjes *fodtøj* og under punkt 12 rettes datoerne til *27. december til den 1. januar* jf. fyrværkeriloven.

Dirigenten satte herefter husordenen til afstemning med ovenstående to ændringer. Afstemningen viste at husordenen var enstemmigt godkendt.

Ad 6. Valg til bestyrelse

På valg var formand Karin Antonsen som ikke ønskede at genopstille til posten. Som formand opstillede Christian Præstrud og blev valgt med applaus for en 1-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Frederik Holten-Tingleff orienterede om, at han ønskede at udtræde af bestyrelsen.

På valg var bestyrelsesmedlem Claus Børresen samt Sebastian Munk (indrådt på Christian Wolfs plads), og begge ønskede at modtage genvalg for en 2-årig periode og blev valgt med applaus. Endvidere opstillede Karin Antonsen og Heidi Olesen for en 1-årig periode og blev valgt med applaus.

Det var ikke muligt at få valgt nogen suppleanter.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Christian Præstrud, Klausdalsbrovej 22, st. tv.	Formand (på valg i 2016)
Karin Antonsen, Klausdalsbrovej 14, st. tv.	Medlem (på valg i 2016)
Heidi Olesen, Klausdalsbrovej 20, 2. th.	Medlem (på valg i 2016)
Torben Moesby, Klausdalsbrovej 18, st. tv.	Medlem (på valg i 2016)
Morten Norking, Klausdalsbrovej 12, st. tv.	Medlem (på valg i 2016)
Claus Børresen, Klausdalsbrovej 30, 1. tv.	Medlem (på valg i 2017)
Sebastian Munk, Klausdalsbrovej 28, st. th.	Medlem (på valg i 2017)

Ad 7. Eventuelt

Orientering fra det grønne udvalg:

Andelshaver Lonni Nielsen orienterede om, at der vil blive afholdt havedage den 12. april 2015, 7. juni 2015 samt 13. september 2015. Haveudvalget består af følgende:

Lonni Nielsen, Klausdalsbrovej 18, st. tv.
Morten Norking, Klausdalsbrovej 12, st. tv.

Sommerfest:

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

Linda Juhl, Klausdalsbrovej 30, st. th.
Sebastian Munk, Klausdalsbrovej 28, st. th.
Casper Idrizovic, Klausdalsbrovej 12, st. tv.
Frederik Holten-Tingleff, Klausdalsbrovej 30, 2. th.

Der vil blive afholdt sommerfest den sidste lørdag i august.

Vaskekælder:

Følgende ønskede at være med i et udvalg:

Karin Antonsen, Klausdalsbrovej 14, st. tv.
Morten Norking, Klausdalsbrovej 12, st. th.
Poul Sødehn, Klausdalsbrovej 10, st. tv.
Rikke Yding Brogaard, Klausdalsbrovej 30, 2. th.
Celia Jensen, Klausdalsbrovej 18, 2. th.

Udvalget vil undersøge om der eventuelt er billigere udbydere på markedet, da det er meget dyrt at vaske og tørre tøj.

En andelshaver spurgte til status på fastansættelse af vicevært Allan Mortensen. Bestyrelsen svarede, at der arbejdes på det.

Der blev opfordret til at bestyrelsen gennemgik isolering af spidslofter.

Generalforsamlingen benyttede lejligheden til at takke bestyrelsen for den store arbejdsindsats i det forgangne år.

Da der ikke fremkom yderligere takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.15, idet alle dagsordenens punkter var udførligt behandlet.

Frederiksberg, den 30/6 2015



Stine Roum

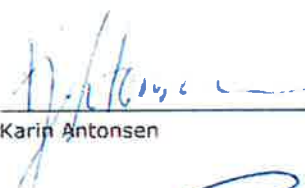
Dirigent

Bestyrelsen:

Buddinge, den 29/6- 2015



Christian Præstrud



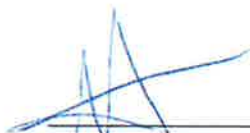
Karin Antonsen



Heidi Olesen



Torben Moesby



Mørtén Northing



Claus Børresen



Sebastian Munk

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