



Frederiksberg, 6. juni 2023
Kundenummer 7-114-72-2

Direkte telefon +45 77 89 02 08
akl@deas.dk

A/B Buddinge Park - referat af generalforsamling

Vi sender her referat af generalforsamling, afholdt den 12. april 2023.

Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Venlig hilsen / Kind regards

Annett Klevenhaus
Senior Ejendomsadministrator
Foreninger

**Til medlemmerne i
andelsboligforeningen**

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2023

Onsdag den 12. april 2023, klokken 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* i den store sal på Gladsaxe bibliotek.

På generalforsamlingen var 33 andelshavere repræsenteret heraf 2 ved fuldmagter.

Derudover deltog ejendomsadministrator Annett Klevenhaus fra DEAS.

Dagsorden var som følger:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse og godkendelse af årsrapport, samt værdiansættelse af andelene.
4. Forslag.
5. Forelæggelse og godkendelse af budget, samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
6. Valg til bestyrelsen, herunder suppleanter
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent

Formand Claus Børresen bød alle hjertelig velkommen og gennemførte valget af dirigent. Som dirigent blev Annett Klevenhaus fra Deas valgt uden modkandidater.

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 dagsordens punkter.

Som referent stillede ejendomsadministrator Annett Klevenhaus op og blev valgt uden modkandidater.

Ad 2. Formandens beretning

Formand Claus Børresen aflagde beretningen. Beretningen var også udsendt som supplement til indkaldelsen. Beretningen blev taget til efterretning.

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

Annett Klevenhaus fremlagde årsrapporten for 2022, der udviste et negativt resultat efter afdrag på kr. 142.034.

Balancen udviste en status pr. 31.12.2022 på kr. 100.811.473.

Andelskronen på 50,4966 ved brug af den nye valuarvurdering blev godkendt af generalforsamlingen.

Regnskabet og andelsværdi på 50,4966 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4. Forslag

Forslag om etablering af lade stander til elbiler i buddingepark

Antallet af el-biler er støt stigende og udgør en større og større andel af nye biler i Danmark.

Efter en debat om forslaget gik man over til en afstemning om, at der skal nedsættes en arbejdsgruppe, som kan fremkomme med et konkret forslag til næste generalforsamling.

18 stemte for, 10 imod og 5 undlod.

Arbejdsgruppen består af Carsten, Peter og Claus – repræsentant for bestyrelsen.

Ad 5. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Annett Klevenhaus gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2023.

Der er lagt op til en uændret boligafgift. Der var ikke spørgsmål til budgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Budgettet ser ud som følger:

INDTÆGTER

Indtægter 4.187.000

INDTÆGTER I ALT 4.187.000

UDGIFTER

Ejendomsskatter og afgifter 898.000

Forsikringer og
abonnementer 201.000

Ejendomsdrift 772.500

Administrationshonorar 138.000

Øvrige administrationsomkostninger 287.000

Vedligeholdelse 375.000

Større vedligeholdelsesarbejder 160.000

Hensættelser 6.500

Finansielle udgifter 350.200

UDGIFTER I ALT 3.188.200

ÅRETS RESULTAT

998.800

Ad 6. Valg til bestyrelse

På valg var formand Claus Børresen, som var villig til at genopstille til posten.

På valg var bestyrelsesmedlem Heidi Skeel Holst og Lonni Nielsen. Lonni Nielsen stillede ikke op til genvalg.

Mathias Nehm og Chott Andersen opstillede til bestyrelsen.

Jan Madsen opstillede som suppleant

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Claus Børresen	Formand (på valg 2024)
Heidi Skeel Holst	Medlem (på valg i 2025)
Mathias Nehm	Medlem (på valg i 2025)
Stig Nørgaard	Medlem (på valg i 2024)
Casper Idrizovic	Medlem (på valg i 2024)
Chott Andersen	medlem (på valg i 2025)

Jan Madsen blev valgt som suppleant.

Ad 7. Valg af administrator

Bestyrelsen indstillede DEAS til genvalg.

Deas blev enstemmigt valgt.

Ad 8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller Revisionsfirmaet Christensen Kjærulff som foreningens fremtidige revisor.

Revisor blev enstemmigt genvalgt

Ad 9. Eventuelt

Der skulle nedsættes et udvalg til en sommerfest, men ingen ønskede at opstille til udvalget. Der arbejdes på at mødes efter arbejdsdagen sidste lørdag i august.

Der blev talt om låse på opgangsdørene, da der er ophold på nogle trappeopgange - mest dem tæt ved stationen. Man kan eventuelt ringe til politiet, hvis man føler sig utryg.

Da der ikke fremkom yderligere, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.00, idet alle dagsordenens punkter var udførligt behandlet.

Ovenstående referat er et beslutningsreferat og referat inde holder således kun et ekstrakt af det som blev nævnt på generalforsamling

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemId, jf. Foreningens tegningsregler. Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side

Bestyrelsens beretning 2023

På generalforsamlingen sidste år (2022) blev følgende valgt til bestyrelsen:

Claus Børresen, formand
Casper Idrizovic, næstformand
Heidi Skeel Holst
Lonni Moesby
Stig Nørgaard
Chott Andersen, suppleant
Mathias Nehm, suppleant

Lonni ønsker at udtræde, så stor tak til Lonni for hendes arbejde i bestyrelsen. Chott og Mathias er ikke blevet skræmt af deres første år i bestyrelsen som suppleanter, og stiller i år op til valg til bestyrelsen.

Bestyrelsen har afholdt bestyrelsesmøder én gang månedligt, nogle ad hoc møder, og en del mailkorrespondance når det har været nødvendigt.

Den siddende bestyrelse har haft et godt samarbejde, hvor alle har ydet en indsats for andelsboligforeningen. Vi må dog som altid erkende, at vi ikke altid kan nå rundt til alle ønsker og opgaver.

Bestyrelsen vil benytte denne lejlighed til at ønske nye tilflyttere velkommen i A/B Buddingepark, og vi håber at se jer til Generalforsamlingen.

Budget

På generalforsamlingen i 2022 luftede vi tanken, at vi nok var nødsaget til at hæve boligafgiften i år (2023). Årsagen var primært, at vi mente, at vi så ind i større faste udgifter til el, vand og renovation. Disse udgifter er heldigvis ikke steget så meget som frygtet. Det er derfor glædeligt, at vi også i år vil indstille uændret boligafgift.

Forslaget om uændrede boligafgift er også begrundet med, at vi i 2023 har budgetteret med, at der ikke er større projekter på bedding i 2023.

Fremadrettet kommer vi ikke udenom om projekter og større udgifter til løbende vedligeholdelse af bygningerne som f.eks:

- Reparation og omfugning af murværk, vi mangler den nederste del af facaden. Især blok 3 trænger.
- Udskiftning af tagvinduer
- Nye hoveddøre til lejlighederne
- Udskiftning af brugsvandsledninger i kældrene
- Ad hoc udskiftning af faldstammer og stigestrege i lejligheder

Dette er blot nogle af opgaverne.

Bestyrelsen vil i løbet 2023 lade rådgiverne gennemgå bygningerne og opdatere både vedligeholdelsesplan og energimærkningsrapport, så vi har et kvalificeret værktøj til at prioritere opgaverne og udgifterne i de kommende år.

Den nuværende energimærkningsrapport er gældende 4 år endnu frem til januar 2027, men vi har en forhåbning om, at vi kan gå fra energimærke D til C, primært pga. at vinduerne er udskiftet og at brugsvandsrør på spidslofterne er blevet bedre isoleret.

Uoverensstemmelser mellem naboer

Igen i 2022 har der været den del (nærmere bestemt 12) henvendelser til bestyrelsen fra andelshavere som føler sig generet, eller direkte chikaneret af en eller flere andre andelshavere.

Der er tilsyneladende en forventning om, at bestyrelsen så er "bussemand" eller "politi" og straks får en hund til at holde op med at gø, eller en genbo til at skrue ned for musikken, eller en tredje til at holde op med at lave køkken. Det er bare ikke sådan det er.

Som konsekvens af nogle ret sejlivede konflikter har vi nu udarbejdet en strategi eller en slagplan for hvordan vi fremover håndterer den slags.

I korte træk går det ud på, at hvis man har en klage over en anden beboers adfærd som man ikke selv er i stand til at løse, så skriver man til vores administrator DEAS med en præcis angivelse af hvad der er sket, hvornår og hvor længe, evt. med dokumentation i form af billeder eller lydoptagelser.

Herefter til DEAS der orienterer bestyrelsen, som tager stilling til om den anden part i sagen (den som klagen omhandler) skal høres og dermed have mulighed for at redegøre for omstændighederne etc. Det kunne man kalde en god gammeldags partshøring. Det fungerer andre steder i samfundet, så det gør det forhåbentlig også hos os.

Derefter kan DEAS i samarbejde med bestyrelsen, hvis der hold i klagen, give påtale til den beboer der evt. overskrider rammerne som de er defineret i vedtægter og husorden.

Der ligger en beskrivelse på hjemmesiden af hvordan man gør, såfremt man har klager som man synes DEAS og bestyrelsen skal involveres i.

Vi vil dog på det kraftigste anbefale, at man selv henvender sig til sin nabo og i mindelighed løser eventuelle småuoverensstemmelser som gøende hunde, musik ved nattetide, røg på altanen, vasketøj som ikke tages ned til tiden etc. Vi kan godt finde på andet at bruge tiden på i bestyrelsen.

Brugsvand på spidslofter

Vi har i 2022 fået udskiftet rørene for varmt brugsvand på spidslofterne. Det skulle have været udført i foråret, men af forskellige årsager hos entreprenøren blev det udskudt til efteråret. Det forløb i det store og hele som det skulle, uden de store overraskelser og gener. Arbejdet er nu afsluttet, og ovenikøbet blev det ikke helt så dyrt som budgetteret.

Parken/haven

Der er kommet ny flagstang, og de to små nye pladser og den lidt større som blev vedtaget på sidste generalforsamling er nu etableret.

Vi er meget glade for, at så mange gerne vil flage, og det skal man i den grad være velkommen til at gøre så meget man lyster – bare husk, at tage flaget ned igen, inden mørket falder på. Det er hyggeligt, når man ovenikøbet slår op i Facebookgruppen hvem og hvad der flages for. Som forening flager vi ikke for enkeltpersoner som bor i vores forening, men vi gør det gerne i forbindelse med Sommerfester o.l.

Der er også fældet nogle træer rundt omkring og det har givet en del luft.

Så er der kommet nyt haveudvalg, og de har store planer for 2023. Det siger de forhåbentlig selv mere om på Generalforsamlingen.

Maling af opgange

I 2022 er alle opgangene i blok 2 blevet malet. I 2023 er det blok 3 der står for tur, og så har vi været hele vejen rundt. Nu skal vi have fundet en rytme, så vi løbende vedligeholder alle opgangene, og får dem malet igen inden der er gået 20-30 år...

Oprydning

Det er også bestyrelsen der rydder op forskellige steder, og i 2022 blev det til oprydning i fællesgaragerne og festkælderen.

Husk, at cykelkæderne kun er til brug for cykler og barnevogne. Der er iværksat cykeloprudning som formentlig er ved at være afsluttet omkring tidspunktet for generalforsamlingen.

Havegrillen, kælken, ungernes løbehjul og hvad der ellers ligger i cykelkælderen, skal du finde et andet sted til og det er ikke på andre af fællesarealerne. Af brandhensyn må du nemlig ikke stille eller opbevare ejendele på fællesarealerne herunder i opgange, og på trappereposer. Kender vi ejeren, vil henstillede ting blive bortskaffet for vedkommendes regning. Kender vi ikke ejeren, vil tingene blive stillet til storskrald.

Stort og småt

Der har været et par sager med skimmelsvamp på vinduesoverliggeren på de store vinduer ved altanerne. Det er et sted hvor der er en kuldebro, og problemet forværres når der f.eks. er monteret rullegardiner helt tæt ved karmen på vinduet. Det er vigtigt, at der kan komme luft rundt, så der ikke samles fugt bag perisenen/rullegardinet. En anden årsag til skimmelsvamp er manglende udluftning. Man bør lufte ud 2-3 gange dagligt i min. 5-10 minutter.

Som udgangs punkt har man selv ansvaret for at sikre, at der ikke opstår skimmelsvamp i ens lejlighed. A/B Buddinge Park dækker ikke udgifterne.

Hvis det skulle opstå, så ligger der på hjemmesiden en vejledning til hvordan man kan behandle det.

Vandskader

Vi har været plaget af vandskader med jævne mellemrum over årene. Det forgangne år var ingen undtagelse.

I nr. 10 gav en knækket Ballofix i køkkenet vandskade i to underliggende lejligheder. Det var en stor skade som foreningens forsikring heldigvis dækkede. Selvriskoen derimod skulle afholdes af andelshaveren fordi skaden opstod hvor den gjorde. På hjemmesiden kan du se mere om hvordan og for hvad du hæfter, hvis uheldet er ude.

Der har også haft en "nærved-vandskade" pga. et delvis tilstoppet gulv afløb i et badeværelse. Gulvet kan nemlig ikke rumme alt vandet fra et badekar. Skaden blev heldigvis ikke nær så stor som den kunne være blevet. Men HUSK: rens afløbene!

Nyt kommunikationssystem

DEAS har barslet med et nyt online kommunikationssystem der skal afløse Probo, som vi prøvede i 2020/21.

Vi har i skrivende stund kun set en kort introduktion, og vi tror, det har en del børnesygdomme. Vi har derfor bedt om, at det i første omgang kun er bestyrelsen der prøver det af. Forventningen er dog, at alle kommer på inden sommerferien.

Hvis det er muligt, viser vi lidt af det på generalforsamlingen.

Internet / Kabel-tv

Da alle priser jo kun går op ad for tiden, forsøger vi i bestyrelsen at give vores beboere de bedste vilkår.

Vi er derfor i gang med at se på vores udbydere af både internet & TV, for at se hvem der kan tilbyde de bedste produkter til de bedste priser.

Det er desværre en ret langsommelig proces da bl.a. Yousee har over 1 års opsigelsesperiode, så i må væbne jer med tålmodighed.

Når vi har fundet frem til det som giver bedst mening for vores beboere vil i få det præsenteret og vi håber på at kunne lave en afstemning omkring dette, i vores forhåbentlig nye beboerkontaktflade Uhabi.

Sommerfest

Hvis nogen har lyst til at lave en sommerfest i 2023, vil der være mulighed for at finde ligesindede arbejdskammerater på generalforsamlingen. Vi håber, der er nogen som vi tage opgaven på sig. Det er et par år siden sidste fest.

Vil du være med til at præge foreningen?

Der er løbende bestyrelsesmedlemmer på valg, og også i år er der mulighed for at stille op, og blive valgt til at gøre en indsats for fællesskabet på denne måde.

Vi vil opfordre alle interesserede til at stille op, og hvis du har spørgsmål til arbejdet, eller gerne vil vide mere, så er du meget velkommen til at kontakte en af os.

Bestyrelsen mødes 1 gang om måneden fra 18.30 til ca. 21, og derudover er der forskellige opgaver, afhængigt af hvor den enkelte har sine styrker.

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.”

Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-05-16 07:20:55 UTC

NEM ID 

Claus Børresen

Formand

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: ade6792c-7eca-4633-9415-3ccdf0e28254

IP: 185.20.xxx.xxx

2023-05-16 07:38:49 UTC

Mit  

Casper Idrizovic

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge park

Serienummer: ff866cc3-8dbb-43d0-8024-97284315fc67

IP: 81.7.xxx.xxx

2023-05-16 08:49:43 UTC

Mit  

Julie Charlotte Andersen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-341724806793

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-05-16 15:42:58 UTC

NEM ID 

Heidi Britt Skeel Holst

Bestyrelse

Serienummer: 2da887e8-1d8a-45e9-84c9-7ca1df481629

IP: 87.72.xxx.xxx

2023-05-17 04:53:03 UTC

Mit  

Mathias Wentzel Nehm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddingepark

Serienummer: 9801ed96-1a32-4ffc-9eda-b6880bf525bb

IP: 188.178.xxx.xxx

2023-05-18 14:56:41 UTC

Mit  

Penneo dokumentnøgle: UTUY4-0U8SY-47UEI-EIZVW-TYJFF-KXQFP

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 tidsstempelt 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>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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