

ANDELSCORENINGEN

Bastiansminde

Azaleagangen 28
2300 København S

Kontortid:
Mandag kl. 18.00 – 19.00

Referat af ordinær generalforsamling Lørdag den 1. april 2017, kl. 10.00 i foreningshuset

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Formandens beretning
3. Regnskab
4. Budget
5. Indkomne forslag
6. Valg af bestyrelsen de kommende 2 år:
 - Kasserer Mette Hasse modtager genvalg, bestyrelsesmedlem Lonnie Petersen modtager genvalg og bestyrelsesmedlem Line Jensen modtager genvalg.
 - Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.
 - Valg af 2 revisorer for 1 år.
 - Valg af 2 revisorsuppleanter for 1 år.
7. Eventuelt

Antal stemmeberettigede: 62

---0000000---

Ad pkt. 1. Valg af dirigent

Erik Mosegaard A54 blev valgt til dirigent og takkede for valget. Det blev konstateret, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Ad pkt. 2 – Formandens beretning

Formanden bød velkommen og præsenterede Mikkel, der er kommet i bestyrelsen i august, da kasserer Lene Håkonsson fraflyttede foreningen.

Formandens beretning:

Sidste forår blev der lavet et rygeområde i gårdhaven i forbindelse med, at fælleshuset blev gjort røgfrit. Området fungerer rigtig godt.

I forbindelse med udlejning af fælleshuset har vi haft et par episoder, hvor medlemmer har ikke har forstået, at når man lejer fælleshuset, er det kun huset og tilhørende gårdhave, man lejer. Vi henviser til, at man ikke benytter fællespladsen ved leje af fælleshuset. Jeg gør opmærksom på, det kan have konsekvenser, hvis man ikke overholder reglerne for at leje huset, ligesom der er nogle konsekvenser, hvis man ikke overholder foreningens vedtægter. Det gælder også, når vi beder om at klippe hækkene ind eller beskære træer mod gangene, da de er smalle og vi har haft problemer med renovationsfirmaet.

Vi har bedt de sidste medlemmer, der ikke er tilmeldt betalingservice om at gøre det, da vi fremover kun modtager betaling for fællesudgifter via PBS.

På sidste generalforsamling nævnte jeg, at vi problemer med affaldssortering i skraldeskuret. Eksempelvis blev affald ikke taget med retur, hvis containerne var fyldte, og der var flere, som lagde affald oven på containerne. Problemet er blevet forværret i det forgangne år, med den konsekvens, at vores havemand bruger unødvendig lang tid på at gå at fjerne skrald for foreningens medlemmer. Vi henstiller til, at alle medlemmer bliver bedre til at sortere deres affald og placere det i de opstillede containere. Er containerne fyldt, så tag affaldet med retur. Alternativt bliver vi nødt til at lukke skuret af og lave en ordning, hvor det kun er åbent i begrænsede tidsrum.

René, vores havemand, adviserer medlemmerne om, hvad der kan komme til storskrald, når han holder åbent den første søndag i måneden.

Parkering på pladsen er blevet bedre efter vi fik nyt p-vagt selskab.

Vores snerydning og saltning fungerer fint. Husk, at det er andelshaverens ansvar at rydde sne og salte på egen grund. Vi er opmærksomme på, at aftalen om snerydning er dyr, men vi valgte at beholde aftalen med samme firma, da de er effektive. I alt svarer udgiften til snerydning til 35 kroner om måneden pr. husstand.

Da vi skulle i gang med at få lavet rottesikring, var det vigtigt at få gennemgået kloakkerne og få spulet til første brønd på grundene. Der blev konstateret flere store brud på hovedkloakken, som vi besluttede skulle udbedres. Vi har betalt en konsulent for at stå for det, hvilket har været et rigtig god beslutning. Alle rør og brønde er i samme omgang blevet registreret og optegnet.

Vi nåede at få kloakken repareret inden jul. Grundet bruddenes omfang, blev det en stor post på budgettet, og vi står nu i den situation, at vi skal først nu skal have lavet rottesikringen. I den forbindelse mangler vi at gennemgå den del af kloaknettet, der er fra samlebrøndene og ind under husene. Vi har fået en pris på rottesikring, men jeg mener det er forkert at få lavet rottesikring, hvis der i haverne findes brud på kloakkerne. Hvis hele foreningen samlet skal have lavet TV inspektion og spuling koster det ca. 1.700 kroner per parcel. Derudover koster selve rottesikringen, dvs. 3 rottespærre med montering ca. 18.000 kroner + moms.

Det har også været debat om udlån og korttidsfremleje. Her må vi præcisere, at det står i vedtægterne, at fremleje skal aftales med bestyrelsen. Jeg syntes, det er vigtigt, vi ved, hvem der bor her.

Fremleje eller fremlån af parcellerne skal gå gennem bestyrelsen. Vi har haft en sag, hvor en udlejning resulterede i naboklager. Vi kontaktede udlejeren, som ikke havde fået godkendt udlejningen og bad dem få lejerne ud øjeblikkeligt. Jeg undrer mig over, at foreningens medlemmer ikke tog kontakt til os langt tid før.

Når vi godkender nye medlemmer til at bo her, skal vi også godkende og give tilladelse til at fremleje. Det er en del af den aftale, der er indgået med kreditforeningerne, som ligger til grund for, at vi kan optage realkreditlån. Jeg opfordrer derfor til, at man kommer op på kontoret og aftaler det med os, hvis man vil fremleje sin bolig og får lejemalet godkendt. Det er også en god idé at præsentere naboerne for dem, i fremlejer eller udlåner til.

Jeg vil gerne lige påpege, at jeg godt fornemmer at nogle af jer syntes at bestyrelsen/ jeg er irriterende, men det eneste, vi gør, er at bede jer medlemmer om at følge de vedtægter, vi har. I kendte dem inden i flyttede ind i foreningen.

Lene trådte ud af bestyrelsen, da hun valgte at fra flytte foreningen. I den anledning blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling den 22. august, da kassereren skal vælges på generalforsamlingen. Resultatet blev, at der blev lavet en rokade i bestyrelsen. Det er ingen hemmelighed, at vi, bestyrelsen, havde kørt Mette i stilling og betalt lidt ekstra honorar til Lene for at overdrage kasserearbejdet. Da Mette blev valgt til kasserer, blev 1. suppleant, Mikkel, kaldt ind. Da Mette egentlig var valgt for 2 år, men har overtaget Lenes job, skal Mette på valg i dag.

Formanden kan fejre sit 25 års jubilæum i bestyrelsen i år. Jeg glæder mig til at se, hvad foreningen finder på, eller om det bliver forbigået i stilhed.

Udgifter til vand er steget med ca. 20.000 kroner, så vi nu betaler knap 340.000 kroner om året for vand. Den stigende udgift skyldes en kombination af både stigende pris på vand samt et stigende forbrug. Vi opfordrer derfor til, at man tænker sig om, når man bruger vand.

Ejendomsskatten/grundskylden er steget med ca. 100.000 kroner. Vurderingen af jorden holder samme niveau som 2014, men beskatningen stiger med mellem 5-7 procent hvert år.

Da både vand og ejendomsskat skulle betales i februar, og vi havde en regning fra kloakarbejdet, var vi nødt til at tage 200.000 kroner af vores opsparing. Heldigvis står der altid lidt på kontoen. Vi har stadig ry for at være en sund forening, hvilket hænger sammen med en god økonomi og tinglyste vedtægter.

Vi varsler stigning i fællesudgifterne pr. 1/1- 2018. Hvis ikke der sker noget ekstraordinært, forventer vi en stigning på 200 kroner pr. parcel om måneden, hvilket vil give foreningen en merindtægt på 391.200 kroner årligt.

Vi varsler også en stigning i lejeprisen for fælleshuset. Fra og med den 1/1-2018 stiger lejen fra 800 kroner til 1000 kroner for den første dag, og fra 600 kroner til 800 kroner de efterfølgende dage.

Vi har i øjeblikket en yoga klub, en billardklub og en madklub, som jævnligt benytter huset.

Jeg syntes, vi har mange byggesager på kontoret, men det har jeg jo selv bedt om, da jeg tidligere på generalforsamlinger har ytret mig om, at der var for mange, der byggede, som de har lyst til. Vi har medlemmer, der ikke følger byggereglerne og tror, man bare kan gøre som man har lyst til, til trods for foreningens vedtægter og den gældende lokalplan for området. Jeg synes, det er en rigtig dårlig tjans at bruge tid på, samtidig med, at medlemmerne kan risikere at skulle rive ned.

Jeg tror, jeg på de sidste 5 generalforsamlinger har sagt, at hvis man skal bygge, så kom op på kontoret og få en snak. Det gør de fleste, og jeg syntes, vi får nogle gode snakke om, hvad man kan og ikke kan og kigger på tegninger sammen.

Vi har haft mange hushandler. Det fylder meget på kontoret, især fordi vi oplever, at mange af mæglere ikke har styr på deres ting og heller ikke har oplyst køberne tilstrækkeligt om, hvad det er, de er i færd med at købe.

Jeg vil benytte lejligheden til at sige tak til havemanden for at holde foreningen så flot. Tak til husbestyreren for at holde huset. Tak til loppemarkedsfolkene for det fine arrangement. Også tak til vores hegnsmand, Jan, som desværre har sagt sit job op for nyligt, hvorfor vi lige nu er på udkig efter hans afløser.

Så vil jeg opfordre til, at man giver besked til os, hvis man ved, der er medlemmer, som fylder rundt, eller hvis et medlem er afdøet ved døden, så vi kan sende en blomst.

Til julearrangement var der et fint fremmøde om formiddagen, hvor der var mulighed for at klippeklistre og pynte juletræet. De voksne kunne få et glas gløgg. Det var en god dag, hvor der om eftermiddagen var underholdning for børnene, og de fik deres godteposer og gaver.

Fastelavn var igen et godt arrangement, men det er lidt svært at styre tiden.

Vi fik afholdt Pinsemorgen, hvor omkring 100 medlemmer dukkede op til brunch og hygge.

Vi havde også, traditionen tro, skovturen for foreningsmedlemmer, som er fyldt 60 år. Vi mødtes i huset kl.14.00 og kørte til Esrum Kloster. Derefter returnerede vi til foreningshuset, hvor der var dækket op til det kolde bord og musik. Endnu en gang var det super hyggeligt at være sammen med de andre gamle.

Vi fik også uddelt havepræmier, som denne gang gik til B9 og C33. Igen vil jeg opfordre til at deltage, selvom flere end der plejer, dukkede op til overrækkelsen.

Helle og Otto havde arrangeret vinsmagning i oktober. Jeg har hørt, det var et fantastisk arrangement, så tak til Helle og Otto for det - eneste fejl var, at jeg var på ferie, så jeg ikke kunne deltage.

Når jeg kigger på regnskabet og tænker lidt over beretningen, så har vi det godt, og det skal vi selvfølgelig fortsætte med at have.

Til sidst vil jeg ønske alle en god generalforsamling.

Tak for ordet.

Ingen spørgsmål eller bemærkninger til beretningen. Beretningen gik til afstemning og blev vedtaget ved akklamation.

Ad pkt. 3 - regnskab

Regnskabet har været til ekstern og intern revision.

Revisor Gitte Clausen, Revisionsfirmaet Gutfelt A/S gennemgik hovedpunkterne i regnskabet. Følgende blev kommenteret:

Side 8: Foreningen har haft indtægter for i alt 2.988.684 kroner, men går ud med et underskud på 304.267 kroner. Der var budgetteret med et underskud på 210.000 kroner.

Side 11: Udgifter til vand: Hver have forbruger ca. 85 kubikmeter vand om året, hvilket ikke er et stort forbrug. Til gengæld er priserne på vand høje.

Side 12: Fællesaktiviteter: Juletræsfesten har været dyrere i år. Svar: Der har været flere børn med end tidligere år, og udgifterne til julemanden har været lidt højere end året før. Kommentar om, at man kunne overveje at afskaffe gaverne og derved nedbringe udgifterne til arrangementet. Svar: Det er der ingen planer om lige pt.

Telefonudgifter: Beløbet dækker over, at der både er udgifter til telefoni og internet på kontoret, og at formandens mobiltelefon bliver betalt over foreningens budget.

Side 13: Kommentar: Renteindtægterne er lave. Svar: Generelt er renten lav, så det er svært at opnå højere rente på indestående.

Note 14: Dækker over tinglysning af ejerpantebrev.

Note 15: Posten Aarsleff dækker over udgifter i forbindelse med renovering af kloak.

Regnskabet blev godkendt.

Ad pkt. 4 – Budget

- Løn til bestyrelsen: Lønnen er fastsat ud fra, hvad der svarer til en gennemsnits fællesudgift. I forbindelse med, at renovationsudgifterne overgik fra at være betalt over fællesudgifter til at være betalt af det enkelte medlem, blev fællesudgifterne sat ned med 200 kroner, men lønnen blev ikke tilsvarende sat ned for bestyrelsesmedlemmerne. Da fællesudgifterne igen steg, steg også lønnen. Derfor får formand og kasserer 3.600 kroner/mdr. og menige bestyrelsesmedlemmer for 1.900 kroner/mdr., som er skattepligtig. Havemand og husbestyrer aflønnes på lige fod med det, der svarer til to gange fællesudgift om måneden, dog er deres løn ikke steget med 200 kroner.
- Husbestyrerens honorar dækker over rengøring i fælleshus, optælling, indkøb, flaghejsning m.v. Havemandens honorar dækker over vedligeholdelse af festplads, gårdhave, opsamling af skrald på Englandsvej og Røde Mellemvej, saltning og snerydning ved fælleshuset, udskiftning af pærer, aftaler med håndværkere mv. Det bemærkes, at lønnen ikke blev sænket for bestyrelsen, da havelejen faldt.
- Der bliver varslet stigning på fællesudgift på 200 kroner gældende pr. 1. januar 2018. Spørgsmål: Er der blevet kigget på, om pengene kan spares på budgettet som alternativ til stigning på fællesudgift? Svar: Nej, stigningen er en direkte afledt konsekvens af den stigende ejendomsskat.
- Der er afsat midler til vedligeholdelse og inventar i fælleshuset.

Ingen bemærkninger til budgettet.

Budget blev godkendt.

Ad pkt. 5 – Indkomne forslag

Stemmeudvalget blev Otto A3, Helle A50 og Casper A32.

Forslag nr. 1, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Ændring til forslag: En forældre eller en anden pårørende, eksempelvis bedsteforældre skal kunne være med til børnearrangementer, da nogle børn føler sig utrygge ved at skulle være alene uden forældre.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 2, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om, at der oprettes et børneudvalg, der kan lave børne-arrangementer og skabe bedre faciliteter til foreningens børn. Forslagsstiller vil stå for at få sat udvalget, hvis det bliver vedtaget.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag nr. 3, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om at forældre er velkomne inden for i fælleshuset til fastelavn.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 4, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om at der kan ydes tilskud til vejfester mv.

Forslaget bortfalder, da der allerede er mulighed for at søge tilskud til arrangementer i foreningen. Det præciseres, at det kun er arrangementer for hele foreningen, der kan ydes tilskud til.

Forslag nr. 5, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om at der kan laves en byttehylde i skraldeskuret.

Forslaget bortfaldt, da det ikke er praktisk muligt at sætte hylder op over skraldespandene.

Forslag nr. 6, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om at storskraldsrummet skal være permanent åbent.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 7, forslagsstiller Jacob C35 og Ditte C58:

Forslag om at storskraldsrummet åbnes alle lørdage og søndage i tidsrummet 8.00-17.00.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 8, forslagsstiller Peter C42 og Caspar B18:

Forslag om tilføjelse til nuværende vedtægt vedrørende fremleje og udlån af boliger.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 9:

Vedtægtsændring i forhold til byggehøjde i foreningen. Der skal indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvis forslaget skal gennemføres.

Forslaget blev nedstemt.

Forslag nr. 10, forslagsstiller bestyrelsen:

Forslag om at det skal være tilladt at holde bier i foreningen.

Forslaget blev vedtaget.

Ad pkt. 6 – Valg af bestyrelsen de kommende 2 år:

Kasserer Mette Haase A48 modtog genvalg. Mette blev genvalgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lonnie Petersen modtog genvalg. Lonnie blev genvalgt for en 2 årig periode.

Bestyrelsesmedlem Line Jensen modtog genvalg. Line blev genvalgt for en 2 årig periode.

Valg af 2 bestyrelsessuppleanter for 1 år.

Følgende stillede op: Betina C47, Karen C32 og Natasja B5. Der blev afgivet i alt 41 stemmer, heraf 2 ugyldige stemmer.

Afstemningen gav følgende resultat:

Karen blev valgt som 1. suppleant for 1 år og Natasja B5 blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

Valg af revisor for 1 år: Diana Flejsborg B45 og Erik Mosegaard A54 modtog genvalg og blev genvalgt for 1 år.

Valg af 2 revisorsuppleanter for 1 år:

Frank C24 og Claus C15 blev valgt for 1 år.

Ad pkt. 7 – Eventuelt

- **Håndtering af forslag til generalforsamling:** Drøftelse om, at gøre det mere gængs at stille forslag til generalforsamling, så de bliver formuleret og fremsat på en måde, så de er nemmere at få til afstemning. Bestyrelsen tilbyder, at man kan komme forbi kontoret før generalforsamling og få en snak om, hvordan man mest hensigtsmæssigt formulerer sine forslag. Bestyrelsen vil fremadrettet gøre opmærksom på dette ved indkaldelse til generalforsamling.
- **Støtte til fællesarrangementer:** Spørgsmål til, hvad der skal til for at få økonomisk støtte til arrangementer i foreningsregi, på baggrund af, at Folkekøkkenet er startet op for egne midler og kunne støttes med mere end blot lejenedsættelse af fælleshuset. Det blev drøftet, hvordan vi fremadrettet skal skabe rammer for beboerinitierede fællesarrangementer. Bestyrelsen er åben for forslag til, hvordan støtten skal gives. Der er afsat midler til arrangementer, som man kan søge, og bestyrelsen opfordrer til, at man melder ind, hvis man har forslag.
- **Drøftelse om at nedsætte midlertidigt beboerudvalg før generalforsamling:** Ønske om, at der nedsættes et beboerudvalg, som inden generalforsamling kan deltage i bestyrelsens

gennemgang af indkomne forslag for at sikre, at bestyrelsen gennemgår alle forslag på fair vis. Bestyrelsen henviser til, at det i forvejen er muligt at drøfte forslag med bestyrelsen.

- **Loppemarked:** Der mangler frivillige til at afholde loppemarked, og som det ser ud nu, bliver der ikke et loppemarked i år, medmindre nogen melder sig til at arrangere det. Der opfordres til at melde sig hos Diana B45 eller Mette A48, hvis man vil være med til at arrangere det.

Formanden takkede for god ro og orden.

N

Referent: Line Jensen

Dirigent: Erik Mosegaard

---ooo0ooo---

Bestyrelsen har efterfølgende konstituerede sig som følger:

Jan Laursen
formand

Mette Haase
kasserer

Lonnie Pedersen
næstformand

Line Jensen
sekretær

Mikkel Bang Jørgensen
bestyrelsesmedlem