

År 2011 den 9. maj, klokken 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Buddinge Park. Generalforsamlingen afholdtes på Gladsaxe Hovedbibliotek. Til stede eller repræsenteret ved fuldmagt var 38 andelshavere, arkitekt Jeppe Wagner, revisor Gert Larsen og advokat Claus Clausen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.

Advokat Claus Clausen blev valgt som dirigent og referent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet og beslutningsdygtig for så vidt angår de punkter, der var på dagsordenen, idet der dog for så vidt angår evt. vedtægtsændring kun kunne blive tale om en vedtagelse, der skulle konfirmeres af en ekstraordinær generalforsamling, såfremt der i dag var kvalificeret flertal for vedtægtsændringerne, jfr. vedtægternes § 24 stk. 2.

Det blev besluttet, at begynde med information fra arkitekt Jeppe Wagner om byggesagen.

5. a Byggesagen

Arkitekt Hans Kristiansens var sygemeldt. I stedet deltog arkitekt Jeppe Wagner. Arkitekt og formand Jonas orienterede om byggesagen og oplyste bl.a., at der var afholdt licitation. Der havde været indbudt 4. Der var indkommet 3 tilbud. Bergelin A/S havde anbefalet foreningen at antage den billigste hovedentreprenør. Priserne fra ham var inden for de rammer, som blev vedtaget sidste år.

Der skulle tages stilling til, om der skulle fortsættes med hulmursisoleringen. Der opstod i den forbindelse diskussion om, hvorvidt der var risiko for vand i hulmuren. 11 af de fremmødte 38 lejligheder havde oplevet "rindende vand" i deres lejligheder ved regnvejr. Der var enighed om, at risikoen for vand i hulmuren, skulle undgås, og at dette var en væsentlig forudsætning for at hulmursisolere. En andelshaver gjorde opmærksom på, at det rindende vand nok mere sandsynligt stammede fra andre utætheder, som ikke nødvendigvis var ensbetydende med, at der ved rindende vand i lejlighederne også var vand i hulmuren.

Det blev oplyst, at den vindende hovedentreprenør var den samme som for fem år siden havde haft underentreprisen vedrørende maling af vinduer, og hvor der var malet i frostvejr. Jonas oplyste, at det ville koste ca. kr. 300.000 at vælge den næstbilligste entreprenør. Bestyrelsen støttede sig til, at Bergelin A/S kunne anbefale alle de entreprenører, der havde været indbudt. Det blev bemærket, at det måske var den daværende rådgivers ansvar, at det var blevet tolereret, at der blev malet i frostvejr.

Afgørelse blev udskudt til pkt. 5. Herefter fik arkitekt Jeppe Wagner fri til sine tvillingedrenge 15 årige blå-mandag og fødselsdag.

2. Formandens beretning.

Formanden aflagde følgende beretning:

"Vicevært situation. Buddinge Park har måttet afskedige vores vicevært, Johan. I den forbindelse blev Johan opsagt i midten af januar og beboerne har herefter selv stået for vicevært opgaven. Der har gennem længere tid været problemer med vores ansættelse af Johan og bestyrelsen anså det ikke længere for optimalt at han var ansat hos Buddinge Park.

Kloakudbedring: Foreningen opdage i midten af 2010 at en af brøndene ved blok 1 var styrtet sammen. Bestyrelsen har fået den repareret og fået foretaget videoinspektion af andre brønde på området. Der er ikke umiddelbart andre brønde der er problemer med.

Driftsplan: Foreningen er ved at få lavet en driftsplan af Bergelin. Denne vil blive offentliggjort på foreningens hjemmeside

Sommerfest / Bålplads: Foreningen havde en rigtig dejlig sommerfest i efteråret 2010. Det var rigtig dejligt at se så mange der mødte op. Foreningen har fået etableret en bålplads som det har været rigtig rart at se at mange har benyttet sig af.

Oversvømmelse: Foreningen var desværre udsat for oversvømmelse igen i 2010. De fleste skader burde være udbedret og erstatningen fra forsikringen er udbetalt."

Med hensyn til indbrud var der spørgsmål om det ikke var en god idé med lås på hoveddørene. Linda oplyste, at indbrud var sket gennem altandøre, og at det mest effektive var "nabohjælp"/"naboovervågning".

Der var spørgsmål til noget malerarbejde, der stadig manglede at blive udført i nr. 28, og Jonas oplyste, at det var en forsikringssag, hvor det havde vist sig, at den bortviste vicevært havde indgået aftale med en entreprenør om, at han (den bortviste vicevært) skulle lave arbejdet!! Forsikringsselskabet ville nu blive rykker for at få lavet arbejdet.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

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

Revisor Gert Larsen gennemgik årsregnskabet. Der var andelshaver, der mente, at regnskabet rettelig burde have indeholdt resultatet af salget af endnu en lejlighed. Revisor forklarede, at salget ikke var færdigekspederet pr. statusdagen, og at det ikke havde nogen betydning, herunder betydning for andelskronen, at salget først kom med i regnskabet for 2011.

Maksimal andelskrone med udgangspunkt i den offentlige ejendomsvurdering var indtil næste ordinære generalforsamling foreslået fastsat til kr. 39.

Alle kunne godkende regnskabet, bortset fra andelshaver, som mente, at salget af endnu en lejlighed burde være med i regnskabet.

Dirigenten konstaterede at regnskabet var godkendt, herunder en andelskrone på kr. 39 pr. indskudskrone.

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

Budgettet blev gennemgået. Budgettet opererede med uændret boligafgift. Budgettet var eksklusiv stigning efter gennemførelse af byggesag.

Dirigenten konstaterede, at budgettet blev enstemmig vedtaget.

5. Forslag.

A: Byggesagen

På sidste års generalforsamling blev der vedtaget istandsættelse af ejendommen for i alt kr. 2.766.500 og med tillægsbelåning for ca. 1.875.000 med et nyt kreditforeningslån, kontantlån, 30 års løbetid og fast rente.

Bestyrelsen ønskede en konfirmation af denne beslutning med de nye forudsætninger, som var oplyst, jfr. ovenfor. Jonas oplyste også, at planen var, at provenuet fra endnu en lejlighed skulle indgå i den samlede finansiering. Om det var en god idé at tillægsbelåne med det fulde beløb nævnt ovenfor eller at finansiere delvist med en kassekredit indtil lejlighed var solgt, var der endnu ikke taget stilling til.

Der var en længerevarende drøftelse.

Der var bl.a. på ny diskussion om hulmursisolering. Alle syntes det var en god idé med hulmursisolering, men der var bekymring for, om evt. vand i hulmuren ved regnvejr kunne gøre ondt værre.

Med hensyn til valg af entreprenør, var der enighed om, at det måtte være Bergelin A/S' ansvar, at den valgte entreprenør udførte arbejdet som 1. classes arbejde. Sikkerhedsstillelsen fra entreprenøren skal ikke frigives, før arbejdet er udført ordentligt.

Det skulle være en forudsætning, at Bergelin A/S var sikker på, at hulmursisolering ikke var spild af penge, fordi isolering med alt det rindende vand i lejlighederne ville blive pjaskvådt.

Afstemning viste, at 37 var for at bestyrelsen under ovenstående forudsætninger skulle fortsætte byggesagen. En andelshaver valgte hverken at stemme for eller imod.

Med hensyn til finansieringen var der enighed om, at der fortsat skulle være tale om et kontantlån med 30 års løbetid og fast rente.

B: Vicevært

Fordele og ulemper ved en alm. vicevært frem for et viceværtfirma blev debatteret. Afstemning viste, at et klart flertal ville råde bestyrelsen til at vælge et viceværtfirma.

C: Tilslutning til fjernvarme

Jonas orienterede om, at foreningen for nylig havde modtaget tilbud om at kunne blive tilsluttet fjernvarme, der var den fremtidige mulige opvarmningsform, når de nuværende gasfyr skulle udskiftes. I h.t. tilbuddet ville investeringen kunne tjene sig hjem over mindre end 2 år. Foreningen ville kunne få gratis stik til alle 3 blokke imod til gengæld at acceptere, at rør blev gravet ned på foreningens grund. Bestyrelsen var ikke klar over, hvor meget nedgravningen ville beskadige, og det vil man naturligvis undersøge, før man sagde ok til nedgravning.

Det havde desværre ikke været muligt at sende materiale ud om betingelserne for tilslutning til fjernvarme.

Jonas oplyste, at den nuværende gasinstallation i h.t. regnskabet ikke var afskrevet fuldt ud. Hertil bemærkede en regnskabskyndig andelshaver, at det ikke havde nogen betydning for andelskronen, hvis man blev nødt til at afskrive anlægget fuldt ud som følge af tilslutning til fjernvarme, hvorved gasinstallationen blev værdiløs.

En anden andelshaver gjorde opmærksom på, at der ikke var så meget at betænke sig på, idet kommunens beslutning var, at fjernvarme skulle være fremtidens opvarmingskilde. Man kunne fortsætte med at reparere på de nuværende gasfyr, men ved udskiftning skulle man alligevel gå over til fjernvarme. Når prisen på fjernvarme tjente investeringen ind på mindre end 2 år, var det bare at slå til.

Alle stemte for forslag om, at bestyrelsen var bemyndiget til at tilslutte ejendommen til fjernvarme.

D. Ændring af vedtægter, oprettelse af § 30, stk. 3.:

"Såfremt bestyrelsen fører ventelister, kan bestyrelsen anmode administrator om at bistå med administrationen heraf, og der opkræves i så fald et årligt gebyr fra dem på ventelisten, hvis størrelse fastsættes af bestyrelsen i samråd med administrator. Betales gebyret ikke trods skriftligt påkrav, slettes restanterne fra ventelisten."

Forslag blev motiveret af bestyrelsen. Der var mange, der stod på listerne uden at de var reelt interesserede. Bestyrelsen ville gerne slippe for mistanke om, at ventelisterne ikke blev administreret på uvildig vis.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Forslaget skal endeligt vedtages af ny generalforsamling.

E. Ændring af vedtægter, ophævelse af § 10, stk. 3 omkring anmeldelse af forbedringer:

"Enhver forandring skal, inden den bringes til udførelse, ANMELDES FOR BESTYRELSEN, men bestyrelsen er ikke ansvarlig for anmeldte forandrings forsvarlighed og lovlighed. I tilfælde, hvor byggetilladelse kræves efter byggelovgivningen, skal byggetilladelse desuden forevises for bestyrelsen inden arbejdet iværksættes. Forandringer, der ikke anmeldes over for bestyrelsen, kan ikke medføre tillæg som forbedringer ved salg."

Forslag blev motiveret af bestyrelsen. Ved salg af lejligheder gennemgås lejligheden af en bygnings sagkyndig. Bestyrelsen har intet grundlag for at vurdere om anmeldte forandringer er "problematisk". Bestyrelsen har intet ansvar efter den nuværende formulering, men foretrækker, at bestemmelsen helt slettes, så andelshavere ikke tror, at de i kraft af anmeldelsen opnår nogen som helst sikkerhed for, at de laver noget lovligt. Andelshavere skal selv sikre sig, at det der laves af forandringer i lejligheden er lovligt. Det kan ske ved at rette henvendelse til en bygnings sagkyndig. Mange forandringer i lejlighederne kræver byggetilladelse og en sådan skal andelshaver ansøge om efter fuldmagt hertil fra bestyrelse eller administrator.

Forslag blev drøftet.

For forslaget stemte 37. 1 stemte imod. Forslaget er vedtaget, men skal endeligt vedtages af ny generalforsamling.

F. Diskussion omkring parkering.

Der blev diskuteret men ikke truffet nogen beslutninger.

G. Forslag fra andelshaver om ændring af vedtægternes § 11. Forslag er vedlagt.

Forslaget gik ud på at lempe reglerne om fremleje.

Forslaget blev debatteret

Forslaget blev ved afstemning forkastet.

H. Forslag fra andelshaver om etablering af altaner eller nedgang til grønt område.

Forslagene blev debatteret

Forslagene blev ved afstemning forkastet.

6. Valg af bestyrelse.

På valg var Linda, Jonas og Preben.

Uden modkandidater kunne dirigenten konstatere, at den fremtidige bestyrelse består af

Formand Preben Joost, Klausdalsbrovej 20, 2. th. (1 år)
Morten Northing, Klausdalsbrovej 10, 1. tv. (1 år)
Poul Sæhegn, Klausdalsbrovej 10, st. tv. (1 år)
Poul Augustenborg, Klausdalsbrovej 26, st. th. (1 år)
Jonas Kristensen, Klausdalsbrovej 10, 2. tv. (2 år)
Kim Falch, Klausdalsbrovej 24, 2. tv. (2 år)
Morten Borre Møller Nilsen, Klausdalsbrovej 18, 2. th. (2 år)

1. suppleant Pernille Pedersen, Klausdalsbrovej 10, 2. tv. (1 år)

2. suppleant Linda Juhl, Klausdalsbrovej 30, st.th. (1 år)

7. Eventuelt.

Linda orienterede om forestående havedag. Der er ikke mødepligt i alle de planlagte timer. Deltag i det omfang man har tid og lyst. Vigtigt er det, at man melder tilbage. Hvis man ikke kan komme, fordi man skal til et andet arrangement, vil det være fint at man oplyser det, så bestyrelsen ved, om det er manglende interesse for havedag eller manglende mulighed for at deltage, der er årsag til at man ikke møder op.

Der var tilmelding til festudvalg. Fest er sidste lørdag i august.

Har man lyst til at overtage ansvaret for urtehave / prydhave, så kontakt 28, 1. th., som skal fraflytte og gerne vil overdrage haven til en interesseret.

Evt. fotooptagelse af blok 1 før entrepris går i gang på nabogrund blev omtalt.

Lys i blok 3 – garager skal reetableres.

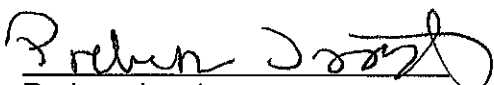
Generalforsamlingen blev med tak for god ro og orden hævet af dirigenten klokken ca. 22.

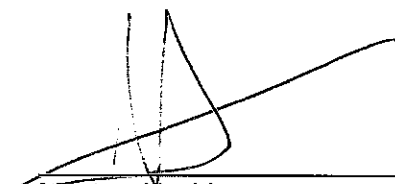
København, den / -2011

Som dirigent og referent

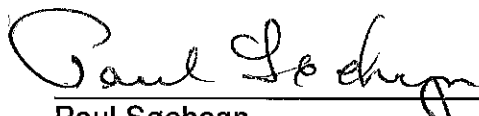
Advokat Claus Clausen

Søborg, den / -2011
I bestyrelsen:


Preben Joost


Morten Norking

Morten Borre Møller Nilsen


Poul Sæhegn

Kim Falch


Jonas Kristensen

Poul Augustenborg