

År 2012 den 3. april, klokken 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Buddinge Park. Generalforsamlingen afholdtes på Gladsaxe Hovedbibliotek. Til stede eller repræsenteret ved fuldmagt var 42 andelshavere, arkitekt Hans Kristiansen og advokat Claus Clausen.

Dagsordenen var:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
5. Forslag.
 - a. Fjernvarme, herunder nyt lån på kr. 1 mill.
 - b. Nøgleskift
 - c. Faldstammer
 - d. Godkendelse af boligafgift
 - e. vedtægtsændring § 11
6. Valg af bestyrelse.
7. Eventuelt.

Dirigenten bemærkede, at pkt. 5a+c+d ville blive behandlet sammen med pkt. 4

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.

2. Formandens beretning.

Formanden, Linda Juhl, aflagde beretning:

I starten af året 2011 valgte bestyrelsen at afbryde samarbejdet med viceværten med øjeblikkelig virkning. Det medførte en ekstra udgift for foreningen svarende til 3 måneders løn og en periode, hvor mange andelshavere hjalp til med viceværtopgaverne. Bestyrelsen besluttede, at den hidtidige trappevasker skulle engageres til at udføre nogle af de viceværtopgaver, som Johan tidligere havde haft ansvaret for. Linda gjorde opmærksom på, at viceværten ikke havde de samme opgaver som hidtil, og hvis man som andelshaver syntes noget manglede at blive ordnet, skulle man rette henvendelse til bestyrelsen, der herefter ville vurdere, om viceværtsopgaverne skulle udvides.

Linda rettede også en tak til beboerne for tålmodighed i forbindelse med facaderenoveringen. Den havde taget længere tid end planlagt, og ikke alle varslinger til beboerne havde været tilfredsstillende. Hans Kristiansen fra Bergelin havde ydet fin hjælp til bestyrelsen med at holde styr på entreprenøren.

Byggearbejderne på nabogrunden havde også sat og sætter stadig beboernes tålmodighed på prøve. Særligt beboerne i Blok 1 er plaget af larm, rystelser m.m. Husk at tage billeder som dokumentation for skader i lejligheden som følge af byggeriet på nabogrunden.

Sommerfesten havde været en succes med stor tilslutning.

Linda afsluttede med at konkludere, at hun som formand havde oplevet, at der var en god kommunikation mellem alle beboerne; helt som det skal være.

Arkitekt Hans Kristiansen supplerede for så vidt angår facaderenoveringssagen og sagde også tak for beboernes tålmodighed. Vejrliget med megen regn sidste sommer havde betydet aflysning af arbejdsdage og uden at entreprenøren havde fået afvarslet beboerne. Det havde vist sig, at fugerne ikke trængte til udskiftning i samme omfang som forudsat og dette havde medført en besparelse for foreningen. Til gengæld havde det vist sig, at der var en del træ, som var rådgribet og som skulle udskiftes. Alt i alt havde økonomien holdt budgettet. Forsinkelserne, som kunne bebrejdes entreprenøren, er i stedet for dagbøder blevet vekslet til ekstra arbejde. Der mangler stadig noget malerarbejde, idet der under hele entreprisen er lagt stor vægt på, at der ikke skulle males, hvis der var risiko for, at temperaturen var for lav.

Det var Hans Kristiansen afsluttende bemærkning, at ejendommen vedligeholdelsesmæssigt var blevet løftet og nu fremstod "pæn og flot".

Hans Kristiansens telefonnummer 35 36 01 02 blev oplyst for det tilfælde, at der var beboere som havde spørgsmål m.m.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

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

Jonas gennemgik årsregnskabet og besvarede spørgsmål, som han havde modtaget.

Det blev på forespørgsel oplyst, at den ledige lejlighed i nr. 10, 1. th. nu var til salg via Lokalbolig, idet DanBoligs eksponering af lejligheden og indsats med at sælge den havde været skuffende. I forbindelse med salg af lejligheden var det konstateret, at der ikke var interesserede på ventelisten, og denne var derfor af samme grund afskaffet indtil videre. Der er herefter kun venteliste vedrørende garager.

Jonas påpegede, at foreningens lån var nogle "forsigtige" lån, som ikke medførte risiko for boligafgiftsstigninger, hvis markedsrenten skulle stige fra det nuværende meget lave niveau.

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

Alle kunne godkende 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.

Faldstammer:

Linda Juhl oplyste, at alle faldstammerne var blevet vurderet og kategoriseret som "røde", "gule", "grønne" eller "intet at bemærke". De røde var dem, der skulle skiftes nu, de gule var under observation og de grønne var i orden, men er de næste der skal holdes øje med. De "intet at bemærke" skal der ikke gøres noget ved på nuværende tidspunkt. Man kunne rette henvendelse til Linda, hvis man ønskede oplysning om "farven" på faldstammerne i egen lejlighed. Man skulle også rette henvendelse til bestyrelsen, hvis der faldstammerne i ens lejlighed "udviklede" sig, så de måske skulle rykkes op i køen.

Med hensyn til faldstammerne, der er skjulte, påhviler det andelshaver at sørge for at faldstammerne er tilgængelige, når de skal udskiftes. Andelshaverne skal også selv betale for at få faldstammerne skjult igen, hvis dette ønskes, efter at rørene er udskiftet. Det er en god idé at købe ekstra fliser, hvis man renoverer sit badeværelse, så der er fliser til at reparere med, hvis foreningens rør skal udskiftes.

Det skal noteres at der i budgettet er afsat 400.000kr til udskiftning af "de røde" og mest trængende faldstammer.

Hans Kristiansen oplyste, at faldstammeentreprisen er en mindre sag, som håndteres uden projektmateriale m.m., og hvor registreringen sker i forbindelse med tilbudsindhentningen.

Hans Kristiansen forlod herefter mødet.

Fjernvarme:

Jonas oplyste, at undersøgelser havde vist, at foreningens varmecentral ikke fungerede tilfredsstillende og ikke ville kunne fungere tilfredsstillende, hvis foreningen tilsluttede sig til fjernvarmen. Afkølingen af det opvarmede vand ville simpelt hen være for dårlig. Afkølingen ville være på mellem 2-3 grader, hvor den burde ligge på mellem 20-30 grader. Der var 3 muligheder. Foreningen kunne for det første lade være med at gøre noget, dvs. undlade at tilslutte sig fjernvarmen og således fortsætte med et ineffektivt anlæg. For det andet kunne man forbedre det nuværende anlæg og fortsætte med naturgas, og endelig kunne foreningen – som bestyrelsen anbefalede – tilslutte sig fjernvarmen og lave de nødvendige tiltag i varmecentralen for at fjernvarmen blev udnyttet optimalt.

Jonas oplyste, at det var under overvejelse at afbryde varmen i den streng, der forsynede badeværelsesradiatorerne. Der var angiveligt ikke mange, der benyttede radiatorerne. Der var diskussion om, hvorvidt det var en god idé. En andelshaver oplyste, at hun brugte sin radiator i badeværelset og meget nødig ville undvære denne. En anden andelshaver oplyste, at hun ganske vist ikke havde sin radiator tængt, men at grunden hertil var, at fællesrøret til/fra radiatoren altid var varm og dermed gav tilstrækkelig varme. En tredje andelshaver mente, at det kunne give fugtproblemer, hvis man fjernede varme til badeværelserne.

Udgiften ved at tilslutte sig fjernvarmen ville være 800.000-900.000 + det uforudsete. I budgettet var det forudsat, at udgiften kunne løbe op til 1. mill.

Bestyrelsens anbefaling om, at foreningen skulle tilslutte sig fjernvarmen nu skyldtes, at udskiftning senere ville blive dyrere, og at kommunen måske ikke ville tillade udskiftning men kun reparation af det nuværende anlæg, således at foreningen senere kunne blive tvunget til at skifte og uden at opnå den besparelse, som der var mulighed for, hvis man tilsluttede sig nu.

En andelshaver påpegede, at han mente, at det sidste år var oplyst, at foreningen som betaling for at tillade rør nedlagt på foreningens grund, i al fremtid ville kunne tilslutte sig imod betaling af et beskedent beløb på kr. 80.000. Jonas oplyste, at der i så fald måtte være givet unøjagtige oplysninger, og at det forsamlingen skulle forholde sig til var, at der ved tilslutning nu ikke skulle betales tilslutningsbidrag, således at udgiften (hvis der ikke også skulle laves noget inde i varmecentralen) kun vil blive ca. 80.000. Ved senere tilslutning skulle der formentlig betales et tilslutningsbidrag (kommer dog naturligvis an på reglerne til den tid).

Bestyrelsens anbefaling var primært begrundet med, at efter de oplysninger, som bestyrelsen havde, ville fjernvarmen blive billigere i forhold til naturgas.

En andelshaver oplyste, at hun havde boet i en ejendom i København, hvor løfterne om billigere varme ved overgang fra gas til fjernvarme ikke havde vist sig at holde stik.

Der foretoges særskilt afstemning om bestyrelsens forslag, hvorefter foreningen skulle overgå til fjernvarme, og at der til finansiering af de nødvendige udgifter skulle optages et nyt kreditforeningslån til fast rente og 30 års løbetid. Afstemning viste, at bestyrelsen forslag blev vedtaget.

Budgettet i øvrigt:

Jonas gennemgik de øvrige poster i budgettet. Budgettet opererede med en stigning i boligafgiften på 3,5 % fra 1. juni 2012. Jonas gjorde opmærksom på, at der ikke havde været en stigning sidste år.

Budgettet opererede med samlede udgifter på i alt kr. 5.425.700. Dette beløb var eksklusive udgifter til konvertering til fjernvarme, men inklusive udgiften til ydelsen på et lån til finansiering af udgiften til fjernvarmekonverteringen.

Dirigenten konstaterede, at budgettet blev vedtaget.

5. Forslag.

Forslag A, C og D – se ovenfor under budget.

Forslag B: Nøgleskift

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde besluttet, at foreningens nøglesystem skulle omlægges til et mere enkelt system. Der var "nøgлекаos" i dag med et utal af forskellige nøgler.

Punktet var ment som et informationspunkt. Ingen ønskede afstemning om "forslaget".

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tog bestyrelsens beslutning om skift til et mere enkelt nøglesystem til efterretning.

Forslag E

Vedtægtsændring – § 11, således at § 11 får følgende ordlyd:

" En andelshaver er berettiget til at udleje eller udlåne sin lejlighed til andelshavers barn eller forældre.

En andelshaver, der har beboet sin lejlighed i mindst ét år, kan udleje eller udlåne sin bolig eller en del heraf med bestyrelsens tilladelse for en periode indtil to år. Bestyrelsen skal i øvrigt godkende lejeren/låneren og betingelser for lejemålet/lånet indenfor 14 dage fra anmodning. Hvis en andelshaver fremlejer eller udlåner sin lejlighed i strid med denne bestemmelse, kan andelshaver efter to skriftlige advarsler fra bestyrelse ekskluderes af foreningen og boligretten bringes til ophør, jfr. § 21.

I alle tilfælde af fremleje hæfter andelshaveren ubetinget for boligudgiften og de eventuelle skader, lejeren måtte påføre ejendommen."

Forslaget blev debatteret.

Dirigenten bemærkede, at det som forslaget var formuleret, stadig ville være op til bestyrelsen at fastsætte betingelserne for at give tilladelse. Debatten viste, at meningen med forslaget var, at de tidligere betingelser i vedtægterne "når en andelshaver midlertidigt må fraflytte sin lejlighed for en periode indtil to år" skulle lempes, således at fremleje f.eks. skulle kunne tillades, hvis en andelshaver ville på jordrejse, ville holde bo hos svigerforældre i en barselperiode, prøve om kæresten var til at holde ud at bo sammen med o.s.v.

Der foretoges skriftlig afstemning og 29,2 (29 lejligheder og 2 garager) stemte for, mens 10,1 stemte imod. Resten af stemmesedlerne var blanke eller ikke afleveret. Kravet for vedtagelse var, at 28 stemte for (2/3 af de repræsenterede).

Dirigenten konstaterede, at forslaget kunne anses for vedtaget, hvis 2/3 på en ny generalforsamling vedtog forslaget.

6. Valg af bestyrelse.

Der blev uden afstemning opnået enighed om, at bestyrelsen består af:

Linda Juhl, formand Klausdalsbrovej 10, 2. tv. (1 år)

Jonas Arndt Vissing, Klausdalsbrovej 10, 2. tv. (1 år)

Poul Augustenborg, Klausdalsbrovej 26, st. th. (2 år)

Kim Falch, Klausdalsbrovej 24, 2. tv. (1 år)

Christian Wolf, Klausdalsbrovej 28, 1. th. (1 år)

Frederik Holten-Tingleff, Klausdalsbrovej 30, 2. th (2 år)

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

2. suppleant Morten Norking, Klausdalsbrovej 10, 1. tv. (1 år)

3. suppleant * Claus Børresen, Klausdalsbrovej 30, 1. tv. (1 år)

* Ekstra suppleant ud over det vedtægtsforskrevne.

7. Eventuelt.

Der var tilmelding til festudvalg: Christine (14 2.tv), Gurlig Linder (18 1. th), (MANGER NAVN! 20 eller 22, st.th), Pernille Arndt Vissing (10, 2. tv.), Dennis Lind (16 2. th.), Sebastian Munk (28 st th.) Kasper Breum (16 st th).

Linda opforede til, at den gode kommunikation fortsatte, herunder at man gav meldinger til bestyrelsen om f.eks. døre, der ikke lukkede som de skulle, løse gelænder med mere. Det er planen, at der bestyrelsen får en mobiltelefon, som beboerne kan ringe til, hvis der er forhold vedrørende foreningen. Brug denne telefon frem for private telefonnumre. Ligeså med e-mail: send til bestyrelsens e-mail-adresse frem for de enkelte bestyrelsesmedlemmers private e-mail-adresser. På den måde kan bestyrelsen deles om at svare og også have mulighed for privatliv med bestyrelsesfri en gang i mellem.

Der har været indbrud i kælderrum. Husk at lukke kælderdøre – også selv om det ikke er dig, der har ladet den stå åben (-:

Der er tricktyve på spil i området. Luk ikke fremmede ind.

Det er endnu ikke muligt at reparere med maling i nr. 28 & nummer 30. Der er stadig for meget fugt..

Generalforsamlingen blev med tak for god ro og orden hævet af dirigenten klokken 21.16.

København, den 27/4 -2012
Som dirigent og referent



Advokat Claus Clausen

Søborg, den / -2012
I bestyrelsen:



Linda Juhl



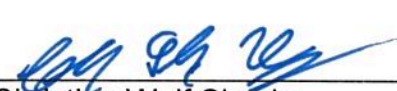
Frederik Holten-Tingleff



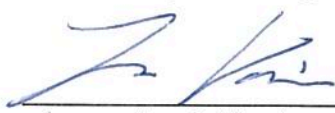
Kim Falch



Poul Augustenborg



Christian Wolf Skovly



Jonas Arndt Vissing