

**Til medlemmerne i
andelsboligforeningen**

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING 2016

År 2019, onsdag den 30. januar, klokken 18.00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* på Gladsaxe Hovedbibliotek, lille sal.

Til generalforsamlingen var der 34 andelshavere repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt.

Derudover deltog byggesagsadministrator Patrick Hemmingsen fra DEAS A/S, samt Søren Thieme fra Topdahl.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering om igangværende byggesag, herunder status om færdiggørelse og betonrenovering
Ved Søren Thieme, Topdahl Rådgivende Ingeniører
3. Forslag om udvidelse af budgettet for den igangværende byggesag
4. Forslag om mandat til at optage en byggekredit – om det bliver nødvendigt

Forslag 3 – forslag om udvidelse af budgettet for den igangværende byggesag

Bestyrelsen stiller forslag om udvidelse af budgettet for den igangværende byggesag fra 9.230.000 kr. til i alt 11.600.000 kr.

Byggebudgettet blev på foreningens ordinære generalforsamling den 15. marts 2018 forøget fra 8.500.000 kr. til 9.230.000 kr. Men allerede i juli måned kunne vi melde om yderligere uforudsete udgifter til murværk og altankasser, da tingenes tilstand var værre end man kunne forudse.

I starten af oktober blev vi desværre opmærksom på, at der var skader på de støbte altanværn på blok 2, som først kunne konstateres når de gamle vinduer var taget ud.

Bestyrelsen har nu sammen med foreningens rådgiver Topdahl endelig kunnet afdække problemernes omfang på blok 2 (nr. 16-22). Det viser sig desværre, at de hvide altanværn, der også fungerer som brystning under vinduer, flere steder er udført anderledes på blok 2, end på blok 1 og 3. Betonens jernarmering er ved bygnings opførelse blevet placeret helt nede i bunden af betonen, hvor den ikke er dækket af et tilstrækkeligt beskyttende lag beton.

Når jernarmering ikke er beskyttet i beton, vil den ruste og udvide sig, hvilket får betonen til at revne og armeringen til at ruste yderligere. Betonen og dennes armering er en del af bygningens bærende konstruktion og det er derfor af vital betydning, at disse konstruktionsdele er intakte, så vi ikke risikerer at bygningsdele bryder sammen.

Det er derfor uopsætteligt og nødvendigt at udbedre skaderne nu og her, da der ellers kan ske kritisk skade på vores fælles bygning. Bestyrelsen ser sig derfor tvunget til at stille forslag om øjeblikkelig udbedring af skaderne – og derved en udvidelse af projektet fra 9.230.000 kr. til 11.600.000 kr.

Dvs. en udvidelse af budgetramme på i alt 2.370.000 kr.

Selvom uheldet er ude, og der er tale om en væsentlig udvidelse af projektet, regner bestyrelsen og administrationen med, at udvidelsen kan finansieres af foreningens opsparede midler. Dette betyder, at foreningen forventeligt ikke skal optage yderligere lån og andelshavernes ikke skal stige i boligafgift grundet udvidelsen af projektet.

Udvidelsen af projektet vil lige meget hvad have betydning for andelskronen. Det er bestyrelsens forhåbning at andelskronen ikke vil blive påvirket, men udvidelserne af projektet har været uforudsete og der er ikke tale om forbedringer på ejendommen. Indvirkningen på andelskronen vil først kunne vurderes når det nye årsregnskab foreligger.

Forslag 4 – forslag om eventuel optagelse af kredit.

Bestyrelsen stiller forslag om den får mandat til at optage en kassekredit på 500.000 kr.

Selvom udvidelsen af projektet kan finansieres af foreningens opsparede midler, og foreningens økonomi er særdeles stærk, kan der være behov for en midlertidig kredit. Kreditten bliver dog kun relevant såfremt der måtte ske uforudsete hændelser.

Bestyrelsen og administrationen forventer ikke, at benyttelsen af kreditten bliver relevant, da foreningens økonomi er stærk. Men alligevel ønsker bestyrelsen at få et mandat til en midlertidig kredit, hvis uheldet er ude.

Mandat til at optage en kredit vil alene gælde for året 2019, og mandatet vil bortfalde uden videre den 1. januar 2020.

Ad. 1 - Valg af dirigent og referent

Formand Claus Børresen bød velkommen og pegede på Patrick fra DEAS, som dirigent og referent. Patrick blev valgt som dirigent og referent. Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig i alle punkter på dagsordenen.

Ad. 2 – Orientering om igangværende byggesag

Søren fra Topdahl orienterede forsamlingen om byggesagen, orienteringsbrev ligger som bilag i referatet. Der var lidt spørgsmål til byggesagen, som blev afklaret af rådgiver på generalforsamlingen.

B.la. ville rådgiver overfor entreprenør følge op i forhold til de konstaterede fejl og mangler i Blok 3.

Inden projektet afsluttes endeligt vil rådgiver uddele en mangelliste til alle for at følge op om der måtte være nogen fejl og mangler, som ikke tidligere var udbedret.

Kommunikationen har været for dårlig fra entreprenørs side i byggesagen og rådgiver har anført dette gentagne gange overfor entreprenør, som nu håber at kommunikationen fremadrettet bliver betydelig forbedret.

En andelshaver opfordrede til, at udskiftningen af beton og armeringen ville blive, så skånsomt som muligt for den enkelte. Dette blev naturligvis taget til efterretning.

Ad. 3 – Forslag om udvidelse af budgettet for igangværende byggesag

Dirigenten gennemgik forslaget og orienterede om, at det ville få en indvirkning på foreningens andelskrone, som på nuværende tidspunkt først kan fastsættes endeligt, når det nye årsregnskab foreligger. Dirigenten oplyste at man skulle forvente et lille fald i andelsværdien.

Forslaget ville ikke have nogen påvirkning for boligafgiften og budgetudvidelsen finansieres af foreningens egne opsparede midler.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Ingen stemte imod, 4 stemte blankt og 30 stemte for.

Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen fik mandat til gå videre med byggesagen med et samlet budget på 11.600.000 kr.

Ad. 4 – Mandat til optagelse af byggekredit om nødvendigt.

Dirigenten gennemgik forslaget og nævnte, at man ikke forventede at det blev nødvendigt med etablering af kassekredit på 500.000 kr., men at kreditten udelukkende var en økonomisk buffer, som man havde mulighed for at anvende.

Dirigenten satte forslaget til afstemning. Ingen stemte imod, 1 stemte blankt og 33 stemte for.

Forslaget blev vedtaget og bestyrelsen fik mandat til optage en kassekredit på op til 500.000 kr., mandatet til optagelse af kreditten udløber automatisk ved udgangen af 2019.

Afslutningsvis oplyste bestyrelsen at foreningens kommende ordinær generalforsamling vil finde sted tirsdag den 12. marts 2019 samme sted.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Ovenstående referat er et beslutningsreferat og referatet indeholder således kun et ekstrakt af dem som blev nævnt på generalforsamlingen. Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID jf. foreningens tegningsregler og underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

Patrick Hemmingsen

Dirigent

Claus Børresen

Formand

Dato: 31.01.2019
Sagsnr. IA3039

Sag: **A/B Buddinge Park**
Beliggende Klausdalsbrovej 8-30, 2860 Søborg
Opgave: Udskiftning af vinduer og altandøre m.m.
Emne: **Orientering ved EGF den 30.01.2019**

Byggesagen startede op sidste forår og allerede fra starten af har hovedentreprenøren døjet med, at stilladsfirmaet ikke leverede de aftalte stilladser til tiden.

Da der kommer stillads på den første blok, kan vi se at det står værre til med murværkets mørtelfuger end først antaget. De 2 øvrige blokke bliver derfor besigtiget fra lifte, da der endnu ikke er sat stillads op her.

I projektet var der oprindeligt indeholdt, at der skulle omfuges 500 m² murværk, fordelt partielt på de 3 blokke, men efter at have gennemgået alle 3 blokke, er bestyrelsen og rådgiver blevet enige om, at tilkøbe yderligere 800 m² omfugning.

For at udnytte stilladserne bedst muligt, blev det besluttet, at der kun udvælges murværk ned til underkanten af de nederste vinduer således, at man senere kan omfuge den nederste del, uden brug af stilladser og dermed spare udgifterne hertil.

Henover sommeren går direktøren for stilladsfirmaet ned med stress og det gjorde ikke udfordringen med, at få dem til at levere stilladser til de 2 næste blokke mindre.

For ikke at gå helt i stå med arbejderne, valgte hovedentreprenøren at indsætte lifte, så de kunne komme i gang med alt det ekstra omfugnings-arbejde på blok 1 og 2. Disse lifte har i ikke betalt ekstra for.

Hovedentreprenøren har benyttet et malerfirma som underentreprenør. Desværre har malerne generelt haft svært ved at levere den ønskede kvalitet og jeg har derfor måtte kassere rigtig meget af deres arbejde. Jeg er sikker på, at især blok 3 er bekendt med de udfordringer der har været med behandling i altankasserne, som forsat ikke er i orden. Som det ser ud nu, er altankasserne på blok 3 blevet behandlet forkert flere gange, blok 2 er ikke godkendt og blok 1 er slet ikke forsøgt behandlet endnu. Det vil sige, at et nyt malerfirma skal igennem alle altankasserne til foråret.

Altankasserne er blot et eksempel og generelt mangler der rigtig mange malerarbejder på altaner, sålbænke og indgangspartier, som skal laves til foråret, når temperaturen tillader det.

Generelt er det gået godt for tømrerne med at udskifte vinduerne, men de har haft store udfordringer med, at der nærmest ikke er noget der ens i bygningerne. Umiddelbart ser det ret ens ud på afstand, men når der bliver åbnet op for tingene, er der utrolig mange forskellige skævheder og forskelle i vægtykkelser m.m. Dette betyder blandt andet, at de slås med, at finde mange forskellige typer af lister og tilpasninger til de indvendige afslutninger, ligesom de udvendige forhold også er meget varierende og afføder et hav af forskellige aluminiumsprofiler.

Håndværkerne har forsøgt at varsle for adgang til jeres boliger, men det er desværre smuttet flere gange, hvor varslinger ikke er blevet overholdt. Blandt andet når en af håndværkerne bliver syge, eller hvis de finder uventede forhold, som der så skal findes nye løsninger til. I de tilfælde kan de ikke nå det antal vinduer de har regnet med og så ryger hele varslingsplanen.

Det er selvfølgelig så meningen, at de skal varsle om og det ved jeg godt ikke er altid er sket og det kan jeg kun beklage på håndværkerens vegne. Nærmest hver uge har vi dia-

loger med entreprenørens byggeleder omkring varslinger og især manglende orienteringer og vi må erkende, at de desværre alligevel har en del udfordringer med dette.

Som det ser ud nu, burde der kun mangle malerreparation enkelte steder, samt at vinduesproducenten skal se på enkelte elementer, som ikke fungerer optimalt. Jeg har lavet en gennemgang af blok 3 i starten af december og mangler min gennemgang i blok 1 og 2 i uge 9, når håndværkerne har meddelt, at de er færdige med det sidste.

I forbindelse med udskiftning af vinduer på blok 2 opdagede vi, at der er synlig armering henover vinduerne, som sidder imellem de hvide altanværn af beton. Armeringen burde have ligget inde i betonen og være beskyttet mod rust, men i stedet er den mange steder helt eller delvist blotlagt, hvilket betyder, at stålet rustet og mister sin styrke. Når stålet rustet, udvider det sig, hvilket får betonen til revne. Når betonen revner kommer der endnu mere luft og fugt ind til armeringen, hvilket desværre fremskynder processen yderligere.

De hvide altanværn er en stor del af den bærende konstruktion for gulvet i stuerne og gulvet på altanerne. Det vil sige, at hvis der sker svigt i denne bygningsdel, kan det have alvorlige konsekvenser. Vi er derfor nødt til at udbedre forholdene i de hvide betonværn på blok 2 og dette har vi haft en statiker til at udarbejde et projekt på i efteråret. Entreprenøren har efterfølgende givet pris på at udføre projektet og jeg har ansøgt kommunen om tilladelse til at gennemføre projektet, da der er tale om ændringer på bærende konstruktioner.

Alt dette er en længere proces, som desværre tager en del tid og det er blandt andet derfor, at i må vente til foråret med at gennemføre projektet, som også kræver, at det ikke er frostvejr.

Projektet medfører, at alle beboerne i stueetagen og på 1. sal på blok 2 skal have udtaget vinduerne mellem de hvide betonværn og muligvis også altandøren. Der vil blive opsat midlertidige vægge indvendigt, hvilket selvfølgelig kan være meget generende for jer.

Ifølge den foreløbige tidsplan begynder opsætning af stilladser på blok 2 i uge 12 og opsætning af midlertidige vægge i uge 14. Vi forventer, at vinduerne kan genmonteres i perioden uge 19-22 og efterfølgende afleveringsforretning, samt afrigning af byggepladsen.

Entreprenørens øvrige manglende arbejder, særligt udvendige malerarbejder, vil blive udført sideløbende. På blok 1 og 3, samt gadesiderne på blok 2 vil det foregå fra lift.



A/B Budding Park	Side 1
Opdaterede byggebudget	14-01-2019

Budgettet er baseret på baggrund af Topdahl samt tilbud

Kontraktarbejder, entreprenør	5.840.500
Ekstraarbejder, entreprenør	2.384.134
Andre arbejder	97.132
Håndværkerudgifter ekskl. Moms	8.321.766
Teknisk rådgivning 9 %	741.759
Byggesagsadministration 2,5 %	205.616
25% Moms af håndværker udgifter/ teknisk honorar	2.317.285
Entrepriseforsikring	20.000
Byggeomkostninger i alt inkl. moms	11.606.426
Tidligere vedtaget budgetramme	-9.230.000
Manglende finansieringstilsagn	2.376.426
Afrundet finansieringstilsagn	2.370.000

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Patrick Hemmingsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:20461903

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-02-15 11:02:56Z

NEM ID 

Claus Børresen

Formand

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: PID:9208-2002-2-148948891586

IP: 185.20.xxx.xxx

2019-02-15 11:04:33Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>