



Valby, 23. april 2026
Kundenummer

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

A/B Buddinge Park - referat af generalforsamling

I forlængelse af foreningens ordinære generalforsamling, fremsendes vedlagt referat.

Hvis du har modtaget referatet med post skyldes det, at vi enten ikke har en e-mailadresse, eller at den vi har fået oplyst, ikke længere er aktiv.

Ønsker du fremover at modtage materialet digitalt, bedes du sende os din e-mailadresse. Alternativt kan du tilmelde dig digital post fra DEAS på <https://deas.dk/da/kontakt/tilmeld-dig-digital-post/>. Ved tilmelding har du brug for dit kundenummer, som er 7-114-72-2 samt dit MitID.

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 2026

Onsdag den 25. marts 2026, klokken 18.00, blev der afholdt ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen *Buddinge Park* i Buddinge kirke, Menighedssalen Buddingevej 293, 2860 Søborg.

På generalforsamlingen var 30 andelshavere repræsenteret, heraf 2 ved fuldmagter.

Derudover deltog ejendomsadministrator Annett Klevenhaus fra DEAS samt Selahattin Bal fra DEAS Byggesagsadministration, sidstnævnte i forbindelse med et punkt på dagsordenen.

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.
Igangsættelse af byggeprojekt vedrørende renovering af ejendommens afløbssystem og udskiftning af hoveddøre til lejligheder.
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 indgår som bilag til nærværende referat. Beretningen blev taget til efterretning.

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

Annett Klevenhaus fremlagde årsrapporten for 2025, der udviste et positivt resultat efter afdrag på kr. 577.863. overskuddet skyldes at der ikke var brugt penge på større vedligeholdelse som der var budgetteret med i 2024.

Balancen udviste en status pr. 31.12.2025 på kr. 115.238.961.

Andelskronen på 59,7389 ved brug af den nye valuarvurdering blev godkendt af generalforsamlingen.

Regnskabet og andelsværdi på 59,7389 og med en hensættelse på 16.888.303 blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad 4. Forslag

Bestyrelsen havde stillet forslag om: Igangsættelse af byggeprojekt vedrørende renovering af ejendommens afløbssystem og udskiftning af hoveddøre til lejligheder.

Forslag om igangsættelse af byggeprojekt

Bal fra Deas byggesagsadministration fremlagde forslag om igangsættelse af et byggeprojekt vedrørende renovering af ejendommens afløbssystem samt udskiftning af hoveddøre til lejlighederne.

Projektet er beskrevet i materiale fra DEAS, som er vedlagt referatet, herunder også en konsekvensberegning for boligafgiften. Bal fra DEAS Byggesagsadministration gennemgik projektet og den tilhørende økonomi.

Projektet forventes endelig finansieret ved optagelse af kreditforeningslån inden for en samlet budgetramme på 5.000.000 kr. Foreløbige beregninger viser at boligafgiften vil stige med ca. 8-10 % ved hjemtagelse af lånet.

Efter debat blev forslaget sat til afstemning og blev vedtaget enstemmigt af de fremmødte.

Bestyrelsen bemyndiges til

- At igangsætte nødvendige arbejder i forbindelse med byggeprojektet inden for en foreløbig budgetramme på 5.000.000 kr.
- At indgå aftale med byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator.
- At indgå aftaler med entreprenører.
- At foretage eventuelle udlæg i starten af projektet fra driftskontoen, indtil byggekredit eller lån er hjemtaget.
- At anvende op til 500.000 kr. af foreningens opsparede midler til egenfinansiering, hvis dette vurderes fordelagtigt.
- At opkræve eventuel stigning i boligafgiften til servicering af lånet.
- At hjemtage byggekredit (hvis fordelagtig) og efterfølgende kreditforeningslån med fastrente og 30 års løbetid med afdrag

Påvirkning af andelskrone

Optagelse af et lån på 5.000.000 kr. påvirker normalt andelskronen negativt, mens forbedringer og reserveopbygning påvirker den positivt. Forbedringsandelen er endnu ikke fastlagt, men der vil komme klarhed, inden projektet afsluttes,

og eventuelle forbedringer vil blive medtaget i den endelige opgørelse.

Foreningens reserver udgør pr. regnskab 2025: 16.888.303 kr.

Det forudsættes, at reserverne anvendes i projektet, hvilket forventes at gøre projektets samlede påvirkning af andelskronen neutral. Se bilag 2.

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

Annett Klevenhaus gennemgik de enkelte poster i foreningens budget for 2026.

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

Budgettet ser ud som følger:

INDTÆGTER

Indtægter	4.285.100
-----------	-----------

INDTÆGTER I ALT	4.285.100
------------------------	------------------

UDGIFTER

Ejendomsskatter og afgifter	971.400
-----------------------------	---------

Forsikringer og abonnementer	215.600
---------------------------------	---------

Ejendomsdrift	783.500
---------------	---------

Administrationshonorar	152.500
------------------------	---------

Øvrige administrationsomkostninger	253.300
------------------------------------	---------

Vedligeholdelse	375.000
-----------------	---------

Større vedligeholdelsesarbejder	320.000
---------------------------------	---------

Hensættelser	7.500
--------------	-------

Finansielle udgifter	315.000
----------------------	---------

UDGIFTER I ALT	3.394.400
-----------------------	------------------

ÅRETS RESULTAT før afdrag

890.700

Efter afdrag	138.700
--------------	---------

Ad 6. Valg til bestyrelse

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

På valg var bestyrelsesmedlem Casper Idrizovic, Stig Nørgaard og Jan Madsen som alle ønskede genvalg for 2 år.

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Claus Børresen	Formand (på valg 2027)
Heidi Skeel Holst	Medlem (på valg i 2027)
Mathias Nehm	Medlem (på valg i 2027)
Stig Nørgaard	Medlem (på valg i 2028)
Casper Idrizovic	Medlem (på valg i 2028)
Chott Andersen	Medlem (på valg i 2027)

Jan Madsen

Medlem (på valg i 2028)

Der blev ikke valgt nogen 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 haveudvalg, men ingen ønskede at stille op.

Jeanette og Linda tilbød dog fortsat at hjælpe med at stille havemøbler frem og tilbage efter behov.

Der har i det forløbne år været et vaskeriudvalg bestående af Linda og Chot. Udvalget er i gang med renovering af vaskerierne, herunder maling af gulve og vægge samt indkøb af nye vaskekurve m.v. Arbejdet fortsætter, indtil det er færdiggjort.

Det blev bemærket, at der fortsat parkeres biler på brandveje. Beboerne opfordres til at kontakte politiet i sådanne tilfælde.

Beboerne opfordres desuden til at sikre, at kældervinduer holdes, lukkede for at undgå rotter, samt til ikke at overfylde affaldscontainerne, så lågene ikke kan lukkes.

Der står mange ubrugte cykler på ejendommen. Beboerne opfordres til at fjerne cykler, som ikke længere anvendes. Der vil i løbet af året blive iværksat en oprydning af cyklerne.

Da der ikke fremkom yderligere bemærkninger, takkede dirigenten for god ro og orden og erklærede generalforsamlingen for afsluttet kl. 19.50, idet alle dagsordenens punkter var behandlet.

Nærværende referat er et beslutningsreferat og indeholder således alene et uddrag af de forhold, der blev drøftet på generalforsamlingen.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af Mit-id, jf. Foreningens tegningsregler.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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 Panek

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

Serienummer: fd6a24dc-beaf-411d-b229-5c9a63d01d97

IP: 80.163.xxx.xxx

2026-04-16 09:22:35 UTC



Casper Idrizovic

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge park

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

IP: 87.72.xxx.xxx

2026-04-16 09:24:39 UTC



Claus Børresen

Formand

På vegne af: A/B Buddinge Park

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

IP: 195.249.xxx.xxx

2026-04-16 10:16:41 UTC



Stig Nørgaard

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge park

Serienummer: 051fed38-5601-4c97-ac4d-fe6e8768328b

IP: 37.96.xxx.xxx

2026-04-16 12:01:56 UTC



Jan Brandt Madsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: c46ecac8-76d3-473e-9842-7e25691c99ce

IP: 85.190.xxx.xxx

2026-04-16 16:10:44 UTC



Mathias Wentzel Nehm

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge park

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

IP: 217.74.xxx.xxx

2026-04-16 20:58:59 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via Penneo.com. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eudl.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af Penneo A/S. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

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."

Navnet er skjult

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge Park

Serienummer: e5f828a3-f502-4640-b67d-4a733d04b70b

IP: 212.27.xxx.xxx

2026-04-18 10:44:14 UTC



Heidi Britt Skeel Holst

Bestyrelse

På vegne af: A/B Buddinge park

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

IP: 87.72.xxx.xxx

2026-04-18 19:41:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl. For mere information om Penneos kvalificerede tillidstjenester, se <https://eu1.penneo.com>.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivernes digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.

Bestyrelsens beretning 2026

Kære andelshaver du sidder hermed med beretningen for årets gang i A/B Buddinge Park. Vi i bestyrelsen vil gerne benytte lejligheden til at byde alle nye andelshavere velkommen til A/B Buddinge Park.

2025 var et meget travlt år for bestyrelsen, hvor bestyrelsen har skullet håndtere mange opgaver, ikke mindst set i lyset af vicevært Allans langtidssygemelding, og bestyrelsen har derfor måtte prioritere opgaverne. Nogle ting har derfor blevet udskudt eller nedprioriteret.

Bestyrelsen har mødtes til bestyrelsesmøder ca. én gang månedligt, samt nogle ad hoc møder, og en del mailkorrespondance når det har været nødvendigt. Samarbejdet i bestyrelsen har fungeret godt, hvor alle har bidraget, forhåbentlig til glæde for alle i A/B Buddinge Park.

Allan blev sygemeldt først på året, men han er heldigvis kommet godt igennem det og fra 2026 på fuld tid igen.

Sygemeldingen afstedkom at serviceniveauet blev reduceret, og at nogle af Allans daglige opgaver blev nedprioriteret. Vi måtte også have ekstern hjælp til bl.a. græsslåning, hækkлипning og trappevask. Bestyrelsen påtog sig affaldshåndteringen i turnusordning mellem medlemmerne af bestyrelsen for at mindske udgifterne til hjælpen udefra. Dette sammen med den lønrefusion vi har modtaget for Allan, er det lykkedes at begrænse vores merudgifter om ikke i nul, men så dog et acceptabelt niveau.

Ejendomsvurdering

Vi fik fra DEAS et tilbud om screening af vores ejendomsvurdering, til en fordelagtig pris på kr. 6.250,- via en særlig aftale med advokatfirmaet HORTEN. Baggrunden for aftalen er, at der er indført et nyt ejendomsvurderingssystem med nye vurderinger og vurderingsmetoder.

Os der sidder i bestyrelsen, følte os ikke selv klædt på til at vurdere om de nye vurderinger og vurderingsmetoder er indenfor skiven. Hvorfor vi valgte at takke ja til tilbuddet.

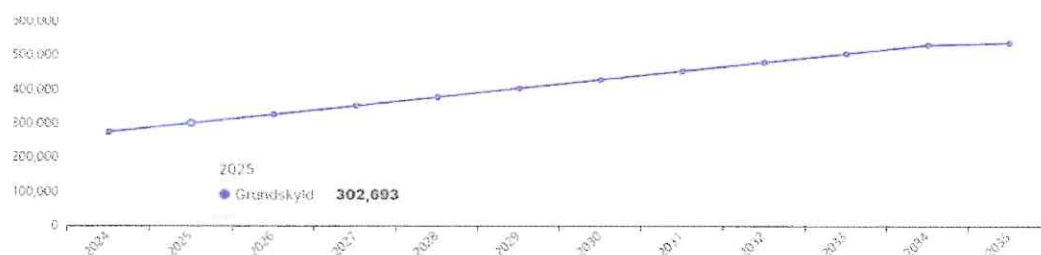
Konklusionen fra HORTEN lyder: "Vi har nu gennemgået og vurderet rigtigheden af både de historiske og den nye (foreløbige) ejendomsvurdering for jeres ejendom Klausdalsbrovej 8, 2860 Søborg. På baggrund af denne gennemgang **finder vi ikke, at der er grundlag for at klage over de historiske eller den nye vurdering af jeres ejendom**".

Vi må derfor imødesee en markant stigning i vores ejendomsskat. På baggrund af den foreløbige 2023-grundværdi vil vores ejendomsskat stige fra historisk 269.505 kr./år til 539.831 kr./år.

Der er fra lovgivers side indført en stigningsbegrænsningsordning for grundskyld, som betyder, at en eventuel stigning i grundskyld indføres gradvist. Konkret kan grundskylden maksimalt stige med 2,8 % fra 2023 til 2024. Fra 2024 og frem kan grundskylden maksimalt stige med 4,75 % af den nye, fuldt indfasede ejendomsskat. Fremadrettet må vi derfor forvente at dette vil have en direkte påvirkning på boligafgiften.

Ejendomsskatten vil foreløbigt udvikle sig som vist i nedenstående, jf. HORTEN, men som med alt andet der har ejendomsvurderingerne at gøre, er dette også forbehold:

Stigningsbegrænsning



Hvis ovenstående holder vand, kan vi forvente, at vi hver især skal betale omkring kr. 300,- mere om måneden når den nye ejendomsskat er fuldt implementeret i 2035.

Regnskab / Budget

Vores regnskab for 2025 udviser et større overskud på ca. kr. 1.300.000,- mod et budgetteret underskud på ca. -370.000,-.

Dette skyldes primært at bestyrelsen trak i håndbremsen og ikke igangsatte projektet med relining af vores faldstammer i 2025.

Kommunikation

Vi og DEAS kommunikerer digitalt via e-mail eller E-Boks. Papirbreve udsendes derfor kun undtagelsesvis, samt til personer der er fritaget fra digitalkommunikation.

Det er derfor vigtigt at du tilmelder dig E-Boks og sikrer dig, at du har opgivet din e-mailadresse og telefonnummer til DEAS, hvis du vil være sikker på at få vigtig information som f.eks. indkaldelser til generalforsamlinger.

Du modtager kun nyhedsbreve og anden information fra bestyrelsen, hvis du har registreret din e-mailadresse hos DEAS.

Husk at i henhold til vores vedtægter er det dit ansvar at informere administrator (DEAS) om eventuelle ændringer i dine oplysninger, hvis du får en ny e-mailadresse eller nyt telefonnummer.

Facebookgruppen A/ B Buddinge Park er beregnet til beboere i Buddinge Park og administreres uafhængigt af bestyrelsen. Gruppen rummer både relevante og generelle opslag. Vær opmærksom på, at Facebookgruppen ikke bruges som bestyrelsens officielle kommunikationskanal. Kontakt bestyrelsen via e-mail på buddingepark@buddingepark.dk, og kun i hastetilfælde på bestyrelsens telefonnummer 5050 9693 – bemærk, det er ikke muligt at sende SMS.

Projekt Renovering af faldstammer / nye hoveddøre

På sidste generalforsamlingen blev det besluttet at igangsætte renovering af vores faldstammer herunder at udbedre mangelfuld brandsikring af afløbssystemet i kældere. Generalforsamlingen vedtog også, at bestyrelsen på generalforsamlingen 2026 skulle fremlægge et forslag / projekt på udskiftning af hoveddøre til lejlighederne. Herunder forslag til finansiering da projektet ikke kan gennemføres uden optagelse af lån.

Projektet med relining af faldstammerne måtte sættes på pause, efter at vores rådgiver Topdahl havde udført forundersøgelsen og udarbejdet et budgetoverslag som lå omkring en million kroner over det beløb, vi oplyste på generalforsamlingen 2025. Bestyrelsen valgte derfor sætte projektet med relining på pause, dog gennemførte vi udbedringen af brandsikringen af afløbssystemet i kældere, som heldigvis blev udført uden de store gener.

Bestyrelsen anbefaler udskiftningen af vores hoveddøre til lejlighederne på baggrund af at der er meget stor forskel på standen af vores nuværende hoveddøre, mange er meget skæve, utætte og kan ikke lukke ordentligt. De steder hvor vores snedker har været forbi nogle af disse døre, er meldingen at de ikke kan udbedre dørene. Så vi må se i øjnene at efter 70 års tro tjeneste, er tiden kommet til en udskiftning. Nye døre forbereder brandsikkerheden, indbrudssikkerhed samt ikke mindst være mere lydtætte og vil spare på varmeregningen. Det vil med garanti være noget vi alle kommer til at sætte pris på, også dem som synes at deres dør fejler da ikke noget.

Topdahl har i løbet af efteråret 2025 udarbejdet udbudsprojekter for hhv. relining og nye hoveddøre. Begge projekter har været i udbud og der forligger på denne baggrund licitationsresultat for begge projekter.

Tilbuddet på udskiftning af hoveddøre omfatter:

- Klimadør i fabrikat Swedoor, brandklasse EI30
 - Mahognifiner på anslagside (ud mod trappen), monteret med dekorliste i mahogni
 - Hvidmalet birk på hængselside (inde) RAL 9010
 - Dørspion
 - Greb som RUKO 408
 - Sikkerhedsslutblik
 - Eksisterende låsecylindere genbruges hvor dette er muligt
 - Mulighed for tilkøb af ekstra lås med sikkerhedsslutblik og vrider indvendigt (egenbetaling).
 - Ringetryk samt batteriringeklokke som Frieland BIG BEN D230
 - Navneskilt på dør
 - Nye hvide indfatninger indvendigt RAL 9010
 - Der etableres **IKKE** brevindkast i døren

Indfatninger leveres i færdigmalet i RAL 9010 og fuges op mod vægge. Eventuelle små reparationer af vægge og eventuel maling skal enkelte beboer selv håndtere og udbedre.

Vi har en enkelt dør som tidligere er udskiftet til ny sikkerhedsdør, denne dør er ikke 100% identisk med døren i fabrikat Swedoor, men tæt på, hvorfor vi har valgt ikke at udskifte døren. Døren monteres med dekorliste i mahogni og navneskilt, greb udskiftes til RUKO 408.

Når vi får nye navneskilte på dørene, vil alle postkasser også blive forsynet med nye navneskilte i samme materiale og tekstfont, som navneskiltene på dørene. Det vil fremover være via A/B Buddinge Park at nye navneskilte skal bestilles. Bestyrelsen vil udarbejde en procedure for bestilling og eventuel betaling for navneskilte.

Relinig:

Relinig har været budt ud til 2 entreprenører Proline og Greenpipe. Bestyrelsen har sammen med vores rådgiver Topdahl vurderet at Prolines tilbud er det mest fordelagtige tilbud.

Proline arbejder med to metoder: Den ene er relining som er gældende for de lodrette faldstammer og grenrør. Den anden er strømpeføring som er metoden til at lave vores gulv afløb i badeværelset. Toiletter, og muligvis også vaskeskabe, skal demonteres medens arbejdet foregår. Arbejdet vil forventeligt blive udført mandag til torsdag i tidsrummet kl. 08:00 til 17:30, hvor afløbene i køkken samt badeværelset ikke må anvendes. Uden for dette tidsrum kan alle afløb anvendes som normalt. Du kan sagtens være hjemme mens Proline arbejder i din lejlighed.

Alle skal aflevere nøgle til lejligheden i den periode, hvor der arbejdes i ens opgang og nabo opgange. Er der ikke adgang til en lejlighed i den opgang hvor der arbejdes vil vi blive pålagt en ekstraregning på min. kr. 15.000,- . Denne udgift vil blive viderefaktureret til andelshaveren hvis der ikke er adgang til lejligheden. Proline varsler adgang med: 4 ugers varslinger, 14 dages varslinger og 3 dages varslinger.

Hvis generalforsamlingen beslutter at igangsætte projektet med relinig, vil der blive indgået kontrakt med Proline med forventet projektopstart medio april 2026 med en udførelsesperiode på 2 til 3 måneder. Proline skal have adgang til de enkelte lejligheder 2 til 3 dage.

Hvis projektet med hoveddøre besluttet, vil der blive indgået kontrakt med Rydendahl A/S med en forventet opstart medio august med en udførelsesperiode på 2 til 3 måneder.

Bestyrelsen anbefaler kraftigt, at der stemmes ja til begge forslag. At sige nej vil kun udsætte udgifterne i en kort periode, og der er stor sandsynlighed for, at det i sidste ende bliver dyrere, og sliddet på vores faldstammer og hoveddøre bliver kun værre som årene går. Derfor er det både økonomisk og praktisk mest fornuftigt at bakke op om forslagene nu.

Brandsikkerhed - opbevaring og henstilling af ting i opgange og på trappereposer

Vi har lagt mærke til, at flere beboere tilsyneladende har glemt, at det ikke er tilladt at placere eller opbevare ejendele på trappeafsats eller i opgangene. Trapperne udgør den eneste flugtvej ved brand, så af hensyn til alles sikkerhed skal dette efterleves.

Hvis ovenstående ikke overholdes, vil genstandene blive fjernet uden forudgående varsel, og omkostningerne vil blive pålagt andelshaveren.

Vaskerier

På generalforsamlingen sidste år blev nedsat et vaskeriudvalg på baggrund af et forslag om opgradering af vores vaskerier. Bestyrelsen har givet grønt lys til at vaskeriudvalget går i gang med opgraderingen og har afsat midler her til i budgettet for i år.

Opgraderingen omfatter i hovedtræk:

- Maling af vægge og gulv
- Opsætning af stålvask i tilknytning at eksisterende blandingsbatteri
- Radiator i tørrerum 28 i blok 2
- Nye vaskekurve
- Nye informationstavler om brug og reservering
- Nye koste, gulvskraber mm.

Arbejdet styres af vaskeriudvalget, i skrivende stund kendes udførelsesperioden ikke.

Vaskerierne er en Nortec TotalCare leasingløsning. Nortec har ansvaret for maskinerne (ekskl. strygerullerne) hvis de går i stykker, men ikke den daglige rengøring. Vi skal derfor sikre at vi overdrager en ren maskine til den næste – f.eks. rengøring af filtre i tørretumblere og sæbeskuffer i vaskemaskinerne, Ligesom man naturligvis rengør vaskemaskinen hvis den skummer over.

Strygerullen i blok 2 er fjernet, da den var defekt og ikke kunne repareres. Vi har stadig en virksom rulle i blok 1. Det er bestyrelsens vurdering, at det kun er ganske få der bruger rullerne, en ny rulle koster ca. kr. 50.000,- så det er pt. bestyrelsens holdning, at der ikke vil blive investeret i nye ruller.

Affald

Vi plejer at skælde lidt ud når vi taler om at affald skal sorteres korrekt. Men i det store hele så gør I det godt alle sammen.

Er du i tvivl hvordan du sorterer dit affald eller hvor du skal stille det, så er der hjælp:

- www.buddingepark.dk/storskrald
- <https://gladsaxe.dk/borger/affald-og-genbrug/sorter-dit-affald-korrekt>
- Spørg vicevært Allan eller en fra bestyrelsen.

En ting halter dog lidt og det er tekstilaffald dette må IKKE kommes direkte i tekstilcontainere. Dit tekstilaffald skal du pakke i en klar pose eller sæk. Husk at binde knude på posen og lægge den i beholderen til tekstilaffald.

Vinduer

Bestyrelsen har i budget for 2026 afsat et beløb til serviceeftersyn, smøring og justering af vores vinduer. Der er 10 års garanti på vinduerne som udløber i 2028. I forbindelse med serviceeftersynet vil der blive udarbejdet en mangelliste, hvis der konstateres fejl/mangler som kan henføres til garantien hos producenten. Vi forventer at serviceeftersynet vil ske ultimo marts.

Parken/haven

Vi er stadig heldige at have et aktivt haveudvalg, som der skal lyde en stor tak til for indsatsen også til de beboere som har givet et stort nap med på havedagene. Det er til glæde for os alle.

Til jul havde vi også glæde af haveudvalget som arrangerede julelystænding med gløgg (varm kakao til børnene) og æbleskiver. Hyggeligt arrangement hvor vi fik lejlighed til at hilse på hinanden i december mørket.

Vi fik tilsået skovplænen med skyggetålende græs, vi håber vi kan se resultatet i år, den skal nok have lidt tid til at komme sig, vicevært Allan kom til at sætte slåmaskinen lidt lavt sidst på efteråret. Vi håber at græsset trods alt har overlevet og vil vokse sig fyldigt når forårsvarmen indfinder sig.

Bestyrelsen har ikke budgetteret med større investeringer i forbindelse med parken/haven i 2026.

Vi satser dog på at få repareret vores trappetrin foran vores gadedøre. Vi havde håbet at det lykkedes i 2025, men pga. forskellige årsager kom vi ikke gang med dette. Vi ved godt at det skal gøres. Men trappen foran nr. 8 til stien er dog blev dog istandsat.

**A/B Buddinge Park
Beslutningsforslag
Til ordinær generalforsamling
den 25.03.2026**

**Bestyrelsens forslag om igangsættelse af byggeprojekt vedrørende re-
novering af ejendommen afløbssystem og udskiftning af hoveddøre til
lejligheder**

Indledning og historik

Bestyrelsen fremsætter hermed nærværende forslag om renovering af ejendommens afløbssystem og udskiftning af entredørene med afsæt i foreningens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen har allieret sig med Topdahl som byggeteknisk rådgiver og DEAS byggesagsadministration som rådgiver i byggesagen.

Byggeteknisk rådgiver har i mellemtiden projekteret og har udført licitation, hvor de indkomne priser kan ses i Bilag 3.

Beslutningsforslaget indeholder følgende materialer:

1. Byggebudget – Bilag 1
2. Konsekvensberegning på boligafgiften – bilag 2
3. Licitationsresultat – Bilag 3

De omfattende udbudsmaterialer er ikke vedlagt da det fylder meget, såfremt ønskes adgang til disse, kan det koordineres med bestyrelsen.

Begge projekter kan vedtages med simpelt flertal, da der primært er tale om vedligeholdelsesarbejder. Ifølge vedtægternes §17, stk. 8, kræver forbedrings- eller istandsættelsesarbejder, som medfører en forhøjelse af boligafgiften på mere end 25 % ved finansiering via et sædvanligt 30-årigt kontantlån, et 2/3 flertal. Konsekvensberegningen viser en stigning på ca. 8-9 %, hvilket er under grænsen, og projektet kan derfor vedtages med simpelt flertal.

Tilstand og beskrivelse af arbejderne

Renovering af afløbssystem

Størstedelen af eksisterende afløbssystem består af oprindelige støbejerns rørsystemer med tilhørende oprindelige støbejerns vandløse og tilhørende oprindelige støbejerns gulvafløb.

Der er gennem årene, i mindre omfang, udført en del partielle udskiftninger af forskellige dele af de oprindelige rørsystemer.

Uanset partielle udskiftninger ses der rundt omkring i kældre og lejligheder forskellige tæringer af rørsystemerne.

Tæringer af rørsystemerne er på nuværende tidspunkt ikke meget alvorlige, men tæringerne udvikler sig løbende til at blive mere og mere omfattende.

En senere udskiftning af det komplette afløbssystem vil være meget omfattende, der vil også skulle udføres mange nødvendige tilførende- og følgearbejder (murer, tømrer og malerarbejder). Alternativet til udskiftning af det komplette afløbssystem er renovering med indvendig coating - som kan udføres af specialfirma.

Topdahl foreslår renovering af de komplette afløbssystemer med indvendig coating, inkl. alle de tilhørende kloakudluftninger som er ført op til over tag.

Topdahl påpeger at renovering af afløbssystemet med indvendig coating vil forlænge afløbssystemets levetid med minimum 50 år.

Den samlede byggeperiode med renovering af afløbssystem forventes at kunne udføres på 3 måneder med ca. start omkring primo maj 2026.

Udskiftning af hoveddøre til lejlighederne

Hoveddørene til lejlighederne er over 70 år gamle og stammer fra bygningernes opførelse. Mange af dørene er skæve, utætte og lukker dårligt. Disse døre kan ikke repareres til funktionsdygtig stand. Bestyrelsen anbefaler derfor udskiftning af 74 hoveddøre til nye klimadøre af fabrikatet Swedoor, brandklasse EI30.

En enkelt dør er tidligere blevet udskiftet med en sikkerhedsdør, som ikke er fuldstændig identisk med Swedoor-modellen. Med mindre tilpasninger kan døren imidlertid opnå et udseende, der ligger meget tæt på de øvrige nye døre. Derfor bibeholdes denne dør.

De nye døre forbedrer brandsikkerheden og indbrudssikkerheden, og de vil være betydeligt mere lydtætte og energieffektive.

Den samlede byggeperiode for udskiftning af dørene forventes at være 8 uger. Opstart er planlagt til august, efter sommerferien og efter afslutningen af rørprojektet.

Økonomi

Byggebudget

De samlede projekter er budgetteret til 5.000.000 kr. inkl. moms, baseret på licitationsresultaterne. Budgettet indeholder udgifter til håndværkere, rådgivere, forsikring, byggerenter m.m., jf. bilag 1.

Selvom licitationsresultatet ligger omkring 4,6 mio. kr., ønsker bestyrelsen et mandat på op til 5 mio. kr. af hensyn til usikkerheder og mulige uforudsete udgifter. Formålet er at undgå en ny godkendelsesproces ved mindre budgetafvigelser. Mandatet skal derfor betragtes som et råderum – ikke et udtryk for overdreven budgetlægning.

Bestyrelsen foreslår at optage en byggekredit som mellemfinansiering og efterfølgende hjemtage et 30-årigt fastforrentet kreditforeningslån.

Licitationsresultat

Topdahl har projekteret og gennemført licitation for begge projekter. Licitationsresultaterne fremgår af bilag 3.

Bestyrelsen har på den baggrund foreløbigt indstillet:

- Proline Danmark A/S til renovering af afløbssystemet
- Rydendahl A/S til udskiftning af hoveddøre

Bestyrelsen kan fortsat frit vælge mellem tilbudsgiverne eller søge andre leverandører, hvis det ikke er muligt at komme videre med de indstillede eller forespurgte leverandører. Den endelige beslutning træffes af bestyrelsen.

Finansiering og konsekvensberegning

Bestyrelsen ønsker en finansiering baseret på et fastforrentet lån med 30 års løbetid, for at undgå usikkerhed om fremtidige ydelsesudsving.

Nordea har givet en foreløbig indikation, og der vil blive indhentet kontroltilbud, før lånet optages.

Konsekvensberegningen er baseret på ydelsen på et 30-årigt fastforrentet lån med afdrag og uden egenfinansiering.

Den forventede stigning i boligafgiften er ca. 8-9 %.

Den aktuelle ydelsesprocent er 6,15 % (rente + afdrag + bidrag).

Rente og kurs er først endeligt kendt på låneoptagelsesdagen.

Bestyrelsen bemyndiges til at hjemtage byggekredit i byggeperioden, hvis det vurderes mest hensigtsmæssigt. Renten på byggekreditten er indikeret til 4-5 % (variabel).

Bestyrelsen ønsker derudover mandat til at anvende op til 500.000 kr. af foreningens midler som ekstra sikkerhed, hvis dette vurderes nødvendigt.

Væsentlige forudsætninger for finansiering

- Den endelige størrelse på lånet fastlægges først, når det endelige byggereskrab foreligger.
- De beregnede ydelser er vejledende og afhænger af hovedstolens størrelse samt den aktuelle rente og kurs.
- Hæftelsen for byggekreditten er personligt pro rata.
- Banken kan kræve besigtigelse af ejendommen før igangsætning af projektet.

Forslagets vedtagelse

- Da projektet primært er et vedligeholdelsesprojekt, kan det vedtages med simpelt flertal, så længe en evt. stigning i boligafgiften holdes under 25%.

Bestyrelsen bemyndiges til

- At igangsætte nødvendige arbejder i forbindelse med byggeprojektet inden for en foreløbig budgetramme på 5.000.000 kr.
- At indgå aftale med byggeteknisk rådgiver og byggesagsadministrator.
- At indgå aftaler med entreprenører.

- At foretage eventuelle udlæg i starten af projektet fra driftskontoen, indtil byggekredit eller lån er hjemtaget.
- At anvende op til 500.000 kr. af foreningens opsparede midler til egenfinansiering, hvis dette vurderes fordelagtigt.
- At opkræve eventuel stigning i boligafgiften til servicering af lånet.
- At hjemtage byggekredit (hvis fordelagtig) og efterfølgende kreditforeningslån med fastrente og 30 års løbetid med afdrag

Andelskrone

Optagelse af et lån på 5.000.000 kr. påvirker normalt andelskronen negativt, mens forbedringer og reserveopbygning påvirker den positivt.

Forbedringsandelen er endnu ikke fastlagt, men der vil komme klarhed, inden projektet afsluttes, og eventuelle forbedringer vil blive medtaget i den endelige opgørelse.

Reserver pr. regnskab 2024: 13.305.982 kr. Forventede reserver pr. regnskabsudkast 2025: 16.888.303 kr.

Det forudsættes, at reserverne anvendes i projektet, hvilket forventes at gøre projektets samlede påvirkning af andelskronen neutral. Se bilag 2.

Den endelige påvirkning skal verificeres af en valuar eller revisor.

Bilag 1 – Byggebudget

A/B Buddinge Park

Byggebudget

24.02.2026

Budgettet er baseret på entreprisebudget fra Topdahl jf. licitation

Licitationsresultat - Afløbssystem	✓	1.290.156
Ufoudsete - Afløbssystem 20%	✓	258.031
Licitationsresultat - Døreudskiftning	✓	1.359.196
Uforudsete - Døreudskiftning 12%	✓	163.104
Håndværkerudgifter ekskl. moms	✓	3.070.487
Teknisk rådgivning 12,00 %		368.458
Byggesagsadministration 3,5% dog min. honorar 101.000 kr. ex. moms		107.467
25% moms af håndværker udgifter/ tekniker honorar	✓	886.603
Entrepriseforsikring		20.000
Andre arbejder		15.000
Finansieringsomkostninger byggekredit 4,00 %, 8 mdr.		109.360
Bygeomkostninger i alt inkl. moms	✓	4.577.376
Afrundet finansieringstilsagn		5.000.000

Bilag 2 – Konsekvensberegning på boligafgift - Vedlagt

Bilag 3 - Licitationsresultat afløbssystem og lejlighedsdøre – Vedlagt