

**Referat af A/B Kingosparkens ordinære generalforsamling
mandag den 7. april 2008 kl. 18.00 i Tåstrup Kulturcenter**

År 2008 den 7. april kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kingosparken. Generalforsamlingen afholdtes i Tåstrup Kulturcenter, Store Sal, Poppel Allé 12, 2630 Tåstrup.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent

Fra administrationen blev advokat Clausen valgt som dirigent og administrator Birgitte Andersen som referent uden modkandidater. Dirigenten konstaterede, at der var mødt 89 andelshavere, heraf 3 ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig. Derudover bød Claus Clausen velkommen til revisor, K. Siversleth samt til Stine Hegnsborg. Sidstnævnte er ligeledes administrator på ejendommen.

2. Bestyrelsens beretning

Advokat Claus Clausen oplæste på bestyrelsens vegne den omdelte beretning:

"På den stiftende generalforsamling indkom der hele 355 indmeldelser, hertil kunne lægges de 56 tomme lejligheder, som der var på det tidspunkt. Dette gav sammenlagt en tilslutning på 78,34 % af det samlede areal, et helt fantastisk resultat og foreningen var dermed en realitet.

Den 1. oktober blev ejendommen overtaget af A/B Kingosparken. Vi kan hermed på vores første ordinære generalforsamling fejre 1/2-års fødselsdag.

Bestyrelsens arbejde, dette første halve år kan beskrives kort som meget hektisk. Denne beretning indeholder de væsentlige hovedpunkter, som bestyrelsen har arbejdet med.

Konstituering af bestyrelsen

Første opgave for den valgte bestyrelse var selve konstitueringen af bestyrelsen. Den blev gennemført med valg af Rene Nielsen som næstformand og Henrik Bjerre Andersen som sekretær. Bestyrelsen var dermed følgende: Arne Larsen (formand), Rene Nielsen (næstformand), Henrik Bjerre Andersen (sekretær) og øvrige medlemmer var Jan Timper, Vibeke Hintze, Anne Mette Skottun, Bøje Holm, Tanja Rasmussen og Michael Sølvby. Suppleanter var Anne Kathrine Bach Heldgaard, Leif Landin og Anne Lise Sparre Jørgensen.

Efterfølgende ændringer i bestyrelsen

I perioden har der været et antal ændringer i bestyrelsen. Jan Timper er fraflyttet og 1. suppleant Anne Kathrine Bach Heldgaard har overtaget hans post. Henrik Andersen ønskede at udtræde og 2. suppleant Leif Landin overtog denne post. Anne Mette Skottun indvilgede i at overtage sekretærposten. Senest besluttede Bøje Holm at udtræde og 3. suppleant Anne Lise Sparre Jørgensen indgik hermed også i bestyrelsen.

Administrator

Der var på den stiftende generalforsamling givet mandat til bestyrelsen om at forhandle aftale med en administrator for A/B Kingosparken. Der blev oprettet en arbejdsgruppe for denne opgave, og efter indstilling blev det besluttet at vælge Egemar & Clausen som administrator. Dette firma overtog administrationen af A/B Kingosparken 01. november 2008. Egemar & Clausen tager sig af alt vedr. den daglige administration, herunder opkrævning af boligydelse / husleje, betalinger, salg af lejligheder, ventelister og vaskekort.

Vicevært og ejendomsservice

Arbejdsgruppen for valg af administration stod også for indstilling af firma for ejendomsservice. Her blev CKC Ejendomsservice indstillet og valgt til at varetage den daglige drift og vedligeholdelse af ejendommen inkl. trappevask og udendørsarealerne. De tidligere gårdmænd blev opsagt og deres ansættelse afviklet. Firmaet som stod for trappevask blev også opsagt, og opgaven overtaget af CKC Ejendomsservice.

Aftaler med håndværkere tilknyttet A/B Kingosparken

Bestyrelsen gennemgik alle aftaler med de tidligere benyttede håndværkere og forhandlede ny aftale med VVS firma John Jensen. Desuden valgte bestyrelsen at forhandle helt nye aftaler med el-installatør Boris Hansen, maler Dansk Maler Service, glarmester Bley Glas, låsesmed Dansk Låseservice, tømmer Hans Rasmussen og murer A.M.A. Entreprise. Valg af håndværkere er sket efter princippet kvalitet til den rigtige pris. Det er derudover bestyrelsens holdning, at de valgte håndværkere skal kunne anbefales til alle beboerne.

Erhvervslejemål

Erhvervslejemålet er blevet delt op i to lejemål med spisested i den ene del og med en kommende kiosk i den anden del. Den 01. marts 2008 blev der underskrevet lejeaftale på lejemål for restaurant. I den anden del af lejemålet for kiosk er under forhandling. Der har der været en del arbejde med at opdele i 2 lejemål. Målet er, at der kan åbnes en kiosk.

Rokader og salg af lejligheder

Der har været gennemført flere åbent hus arrangementer og fremvisninger. De 56 tomgangs-lejligheder, som blev overtaget ved stiftelsen, blev udbudt via den interne venteliste og et stort antal rokader blev gennemført. De fleste af den resterende del



blev efterfølgende solgt via den eksterne venteliste. Efterfølgende fraflytninger er blevet udbudt, igen først via intern- og derefter via ekstern venteliste. Et mindre antal blev ikke solgt via ventelister men er efterfølgende udbudt frit. I slutningen af marts havde foreningen omkring 6 lejligheder til salg.

Det har typisk været de mindre lejligheder, som er vanskeligere at sælge. Dette viser også at åbning for sammenlægning af lejligheder er en god ide. Ved opgørelse pr. 26. februar havde foreningen 414 medlemmer mod 355 ved etablering.

Planer for renovering af bygningerne

I forbindelse med etablering af A/B Kingosparken blev der udarbejdet en overordnet plan for renovering. Dette arbejde blev udført af Ingeniørfirmaet Peter Jahn & Partnere. Efter stiftelsen blev der afholdt et møde med en ingeniør fra dette firma. Formålet var at få udarbejdet et konkret projekt for start på renovering af tagterrasserne. Desværre var det fremsendte oplæg ikke dækkende. Bestyrelsen arbejder derfor med at finde et alternativt ingeniørfirma, som kan løse opgaverne tilfredsstillende.

Varmestyring

Vi har været ramt af 2 tilfælde af varmesvigt. Ved første svigt blev det konstateret, at det eksisterende varmestyringssystem var nedbrudt og skulle udskiftes. Problemet var kendt af Dan Ejendomme, og der blev derfor indgået et forlig, hvor Dan Ejendomme dækker en væsentlig del af prisen for udskiftning. TAC gav bud på nyt system, som nu er installeret og i drift. Seneste varmesvigt skyldes nedbrud på hovedpumpe til blok 3. Først blev varmeveksler utæt, efterfølgende brød hovedpumpe ned og ny Pumpe var defekt.

Indretning af ejendomskontor

På det første bestyrelsesmøde blev det besluttet at ejendomskontoret også skulle benyttes til mødelokale for bestyrelsen. For at kunne opfylde de nye behov blev der iværksat en renovering af det gamle ejendomskontor. Dette projekt er næsten færdigt og bestyrelsen har gennemført sine møder i egne lokaler siden februar 2008.

Vaskekælder

Bestyrelsen har besluttet, at en fra bestyrelsen har det daglige tilsyn med vaskekælderen. Anne Mette Skottun har påtaget sig denne opgave og fører løbende kontrol med standard for lokaler er rengjorte og maskiner fungerer.

Sparepærer

Bestyrelsen har valgt at skifte alle lyskilder i opgangene, i kældrene og udendørs-lamper til lavenergi. Udskiftningen er påbegyndt i opgangene. Udgiften til lavenergi lyskilder er tjent ind på under 1 år via sparet el-udgift. De nye lavenergilyskilder har en levetid på min. 6 år.

Affaldsspande

Den tidligere beboerforening i Kingosparken påbegyndte indkøb og opsætning af nye affaldsspande. Bestyrelsen har besluttet at fortsætte dette projekt for så affald ikke blot ligger og flyder på udendørsarealerne. Der er besluttet at indkøbe et yderli-



gere antal affaldsspande og genetablere de nuværende med en mere solid opsætning.

Opslagsskabe

Den tidligere beboerforening startede et projekt med opsætning af info-tavler i alle opgange. Bestyrelsen støtter dette projekt og har nu indkøbt opslagsskabe til alle opgange og vaskekælder. De nye opslagsskabe er med aluminium ramme, slagfast front og lås.

Ombygninger

Bestyrelsen har behandlet og godkendt 39 ombygninger, heraf 5 sammenlægninger. Det er bestyrelsens opfattelse, at der er gennemført et antal ombygninger uden forudskriftlig ansøgning. Vi vil påpege at alle ombygninger skal godkendes af bestyrelsen og opfordrer de andelshavere som mangler godkendelse snarest for forholdet bragt i orden.

Storskrald

Med det store antal af ombygninger er mængden af storskrald steget betydeligt. Bestyrelsen har derfor besluttet at gennemføre nye regler for håndtering af storskrald og arbejder med en plan om at holde storskraldepladsen åben 2 timer i weekenden. Dette VIL starte med åben hver lørdag fra kl. 13:00 til 15:00. Der vil være opsyn med pladsen i den angivne periode. Beboerne skal selv fordele affaldet i de forskellige containere. Der er skilte som angiver hvad, der skal i hvilke containere.

Hjemmeside

A/B Kingosparken har overtaget hjemmesiden fra den tidligere beboerrepræsentation for Kingosparken. Vibeke Hintze er valgt af bestyrelsen til at være web-master på hjemmesiden. Der sker løbende opdateret med orienteres til beboerne, herunder status på ventelister.

Tilbud på internet, kabel-tv og telefoni

En arbejdsgruppe under bestyrelsen har arbejdet med at undersøge markedet for udbydere af internet, kabel-tv og telefoni. Arbejdsgruppen har indhentet tilbud fra de større udbydere. På generalforsamling vil arbejdsgruppen forelægge et oplæg.

En beboer efterlyste retningslinier vedrørende godkendelse af ombygninger. Bestyrelsen oplyste, at proceduren er, at beboerne sender en ansøgning til bestyrelsen, der herefter behandler og efterfølgende godkender ved brev til beboeren.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.



3. Forslag.

A. Bestyrelsen bemyndiges til at afholde en udgift på op til kr. 3.5 mill til etablering af bolignet med mulighed for beboerne for tilslutning til internet, TV-kanaler, telefon m.m.

Bestyrelsen fremlagde forslag på baggrund af indhentede tilbud. Et bolignet giver mulighed for TV, telefoni og internet til attraktive priser. Bolignet giver samtidig høj valgfrihed til priser langt under nuværende udbydere. Det vil endvidere øge ejendomsværdien og gøre den enkelte lejlighed mere attraktiv ved salg.

I henhold til forslaget er den samlede pris kr. 3.5 mill. I beløbet indgår en rådgiver til forhandling af en endelig kontrakt. Foreningen vil stå som ejer af alt udstyr og alle kabler efter etablering.

Bestyrelsen fremlagde priser.

Eksempelvis vil lille TV-programpakke komme til at koste kr. 30,- mod nuværende ca. pris hos You See kr. 100,-. Sidstnævnte pris er hentet på internettet. Oveni de kr. 30,- skal lægges kr. 20,- pr. husstand i serviceafgift.

Vedrørende telefoni vil eksempelvis abonnement blive kr. 30,- pr. måned mod You See's pris kr. 134,-. Opkaldsafgift vil f.eks. blive kr. 0,19 pr. minut mod kr. 0,23 hos YouSee.

Vedrørende internet vil eksempelvis en 2Mbit/256Kbit forbindelse koste kr. 49,- mod kr. 109,- (fortsat You See).

Tilslutning til bolignet vil i etableringsfasen være omkostningsfrit for beboerne. Efterfølgende vil hvert besøg/ændring koste kr. 550,-.

Der er bl.a. indhentet tilbud fra ComFlex, A+, Dansk Bredbånd, Tele Let, ComX og You See. Førstnævnte udbyder er billigst.

Bestyrelsen bad om bemyndigelse til at arbejde videre med forslaget, der er baseret på, at boligafgiften ikke skal stige.

En beboer spurgte, om bestående kabler kan benyttes ved etableringen, hvilket ikke er tilfældet. Der skal føres nye kabler. De bestående kabler vil ikke blive fjernet, idet beboere, der ikke ønsker bolignet forsat skal kunne benytte disse kabler til den forbindelse, de nu har. Det er således ikke et krav, at man skal tilslutte sig bolignet, såfremt det vedtages. Dog skal der trækkes nye kabler til alle lejligheder.

En beboer ønskede oplyst, om internt telefonnet var gratis, hvilket blev bekræftet.



En beboer ønskede oplyst, om ens eget telefonabonnement blev nedlagt ved etablering af bolignet, hvilket ligeledes blev bekræftet. Dette vil betyde, at man ved flytning skal etablere nyt telefonabonnement andet sted med mindre, der er bolignet på ens nye adresse. I forvejen er omkostningen ved flytning af abonnement dog forholdsvis høj.

En beboer foreslog, at hele præsentationen af bolignet blev lagt ud på foreningens hjemmeside.

En beboer efterlyste referencer fra ComFlex, hvilket bestyrelsen bekræftede at der forelå.

En beboer ønskede oplyst, om der ville blive udleveret detaljeret materiale til alle beboere, inden den enkelte tog stilling til, hvad man ville have, hvilket Arne Larsen bekræftede.

En beboer gjorde opmærksom på, at foreningens formue ville blive mindre, idet der skulle stiftes gæld ved etableringen. Arne Larsen gjorde opmærksom på, at finansieringen endnu ikke var på plads, men etableringen skulle ske uden forhøjelse af boligafgiften.

En beboer ønskede oplyst, hvorvidt priserne ville stige, såfremt 50 beboere ikke ønskede at tilmelde sig bolignet. Det vil ikke være tilfældet.

De udlejede lejligheder vil kunne varsles en forbedringsforhøjelse, såfremt disse ønsker at tilslutte sig bolignet.

Claus Clausen gjorde opmærksom på, at der i budgettet ved den stiftende generalforsamling var afsat beløb, der efterfølgende var reduceret, hvorfor ydelsen på lån til etableringsudgiften bl.a. kan tages derfra.

En beboer gjorde opmærksom på, at almindelig fastnettelefoni var ved at være forældet. Man kan i dag via internet ringe gratis.

En beboer foreslog, at forslaget blev ændret til, at bestyrelsen kun blev bemyndiget til at arbejde videre med forslaget uden at indgå aftale. Efterfølgende skulle der udsendes materiale til beboerne.

Der forelå herefter 2 forslag

1. Bestyrelsens forslag om mandat til at forhandle videre og indgå endelig kontrakt.
2. Forslag om at arbejde videre med undersøgelserne og beslutning på ny generalforsamling.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning.



Der var 46 stemmer for og 43 stemmer mod forslag 1. Bestyrelsens forslag var herefter vedtaget.

Arne Larsen meddelte, at bestyrelsen i anledning af, at der næsten var lige mange for som imod, vil gennemføre en skriftlig urafstemning blandt beboerne, når der forelå endeligt tilbud. Kun hvis et flertal blandt beboerne ved urafstemningen også stemmer for forslaget, vil kontrakt blive underskrevet af bestyrelsen.

Formelt er bestyrelsens forslag dog vedtaget.

B. Det skal for fremtiden være muligt for andelshavere at sammenlægge lejligheder. Bestyrelsen fastsætter de nærmere betingelser. Der kan ikke ske sammenlægning på en sådan måde, at ny lejlighed bliver på mere end en etage.

På den stiftende generalforsamling blev det besluttet, at de små lejligheder i stueetagen kunne sammenlægges. For at få større og mere attraktive lejligheder og således fastholde andelshaverne i ejendommen, har bestyrelsen besluttet at fremlægge forslag om sammenlægning på alle etager. Såfremt forslaget vedtages skal naboen således først spørges om mulighed for køb til sammenlægning, dog jfr. foreningens vedtægter.

Bestyrelsen fremlagde eksempler på mulige sammenlægninger på etagerne. Der vil blive overvejet forskellige muligheder, såfremt forslaget godkendes og under forudsætning af Tåstrup Kommunes godkendelse af sammenlægninger.

Der var indlæg om, at forslaget kunne give anledning til forsinkelser med hensyn til salg. Advokat Clausen oplyste, at hensigten var at forenkle proceduren med ventelisterne, således at både sammenlægningsinteresserede, intern- og eksternventeliste blev spurgt samtidigt og formentlig ved opslag i opgangene.

Forslaget blev herefter taget til afstemning, og blev godkendt med overvældende flertal.

4. Valg til bestyrelsen

Rene Nielsen, Michael Sølvby, Tanja Rasmussen og Anne Kathrine Bach Heldgaard var på valg, og modtog gerne genvalg.

De blev alle genvalgt uden modkandidater.

Preben Danefjord, Lillian Johansen og Leif Landin blev valgt som henholdsvis 1., 2. og 3. suppleant uden modkandidater.



Bestyrelsen består herefter af:

Arne Larsen, formand (1 år)
Rene Nielsen (2 år)
Anne Mette Skottun (1 år)
Vibeke Hintze (1 år)
Michael Sølvby (2 år)
Tanja Rasmussen (2 år)
Anne Kathrine Bach Heldgaard (2 år)

og suppleanter

1: Preben Danefjord (1 år)
2: Lillian Johansen (1 år)
3: Leif Landin (1 år)

5. Valg af revisor

Revisor K. Siversleth fra revisionsfirmaet Ernst & Young blev enstemmigt valgt som andelsboligforeningens revisor.

6. Eventuelt.

En beboer forespurgte, om man måtte nægte adgang til sin lejlighed i forbindelse med ombygning, der kunne medføre rørføringer m.v.

Bestyrelsen opfordrede til, at beboerne hos VVS-firmaet, der skulle udføre arbejdet forud undersøgte, om det krævede adgang til andre lejligheder således, at der kunne varsles i god tid.

Arne Larsen oplyste, at der på foreningens hjemmeside var en gæstebog, hvor der blev stillet mange spørgsmål. Han opfordrede til, at beboerne sendte disse spørgsmål til foreningens e-mail andelskontakt@kingosparken eller afleverede disse på kontoret i stedet, idet bestyrelsen ikke altid har mulighed for at svare via foreningens gæstebog.

En beboer efterlyste en aftenkontortid i bestyrelsen. Arne Larsen bekræftede, at det var planen, men at bestyrelsen endnu ikke havde haft overskud hertil.

Der var debat omkring installation af vaskemaskiner i lejlighederne. Det er ikke tilladt, bl.a. på grund af støj. Såfremt en beboer skal have tilladelse skal der ansøges skriftligt, og ansøgningen skal være velbegrunderet.

Der er beboere, der har tilladelse fra tidligere ejers tid. Såfremt der kommer klager over disse kan det medføre, at bestyrelsen beslutter, at disse vaskemaskiner skal fjernes fra pågældende lejligheder.



Der var herefter forskellige indslag omkring vedligeholdelsesproblemer.

Dirigenten opfordrede til, at beboerne henvender sig på ejendomskontoret med disse problemer.

Bestyrelsen noterede dog de fremførte problemer, bl.a. vandindtrægen på grund af tag i nr. 16, 3. sal samt hul ved velux-vindue 40, 2.tv.

En beboer ønskede oplyst, hvornår træværk mellem altaner blev malet. Det forventes udført henover foråret.

En beboer oplyste, at radiatorerne stod på fuld varme i tørrerum, hvilket ikke burde være nødvendigt.

En beboer ønskede oplyst, hvornår der blev udført murreparationer på tagterrasserne.

Arne Larsen oplyste, at den ansatte bygningsrådgiver ikke havde udført sit arbejde godt nok. Det betyder, at der skal ansættes ny rådgiver til at udarbejde vedligeholdelsesplan.

En beboer spurgte omkring husdyrhold.

Arne Larsen oplyste, at det på den stiftende generalforsamling blev vedtaget, at der ikke må holdes husdyr, jfr den hidtil gældende husorden, der fortsat gælder. Administrationen skriver løbende til de beboere, der efterfølgende har anskaffet hund.

En beboer oplyste, at Dan-Ejendomme havde opsagt aftaler vedrørende rengøring/afkalkning af vaskemaskiner.

Bestyrelsen er i dialog med CKC for at få udført service på maskinerne.

En beboer ønskede oplyst, hvad bestyrelsens holdning var til udvidelse af stuelejlighedernes haveareal.

Arne Larsen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen arbejdede med regler herfor, der gerne skulle fremlægges på næste generalforsamling. Det ser allerede nu ud, som om nogle af haverne er udvidet således, at nødvendigheden af græsslåning bliver mindre.

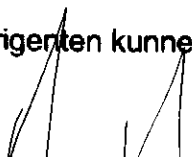
En beboer ønskede oplyst, hvad bestyrelsens holdning var til uansvarlighed, f.eks. ildspåsættelse.

Bestyrelsen oplyste, at beboere, der udviser uansvarlighed eller i øvrigt overtræder foreningens husorden får tilsendt påkrav via administrationen.



I øvrigt bliver husordenen udsendt sammen med referatet af den ordinære generalforsamling.

Dirigenten kunne hæve generalforsamlingen med tak for god ro og orden kl. 20.10.

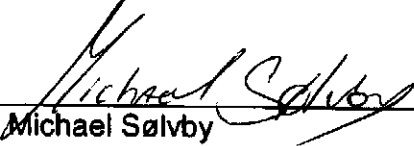

Claus Clausen, dirigent



Arne Larsen, formand



Birgitte Andersen, referent


Anne Mette Skottun


Rene Nielsen


Michael Sølvby


Vibeke Hintze


Tanja Rasmussen


Anne Kathrine Bach Heldgaard