

EGEMAR & CLAUSEN

Referat af A/B Kingosparkens ordinære generalforsamling tirsdag den 28. april 2009 kl. 19.00 i Tåstrup Idræts Center

År 2009 den 28. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Kingosparken. Generalforsamlingen afholdtes i Tåstrup Idræts Center, sal G, Parkvej 78, 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 126 andelshavere, heraf 10 ved fuldmagt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, jfr. dog nedenfor for så vidt angår vedtægtsændringer. Derudover bød Claus Clausen velkommen til revisor, K. Siversleth samt til Stine Hegnsborg. Sidstnævnte er ligeledes administrator på ejendommen.

2. Bestyrelsens beretning

"Beretningen vil redegøre for de opgaver og projekter bestyrelsen har arbejdet med siden sidste ordinære generalforsamling 7. april 2008. Herudover vil den også give en orientering om de tanker og projekter som bør videreføres til den kommende bestyrelse i perioden frem til næste generalforsamling.

Bestyrelsen har ansvaret for de daglige opgaver i foreningen. Dette sker naturligvis i tæt samarbejde med ejendomsservice og administrator. Det skal bemærkes, at det arbejde, som udføres af bestyrelse og formanden, er ulønnet, og eneste motivation er at gøre det yderste for at skabe en velfungerende andelsforening. Bestyrelsen har altid brug for andelshavernes deltagelse og konstruktive ideer til at skabe et godt miljø.

Bestyrelsens daglige opgaver.

Der afholdes bestyrelsesmøde hver måned. Sekretæren står for indkaldelse med dagsorden samt referat. På hvert bestyrelsesmøde aflægger formanden beretning for, hvad der er sket siden sidst. Herefter behandles øvrige emner på dagsordenen. Alle væsentlige beslutninger, herunder specielt hvor der er tale om gennemførelse af projekter af økonomisk betydning, bliver behandlet og godkendt af bestyrelsen. Hvis der er behov, bliver der nedsat arbejdsgrupper, som står for indhentning af tilbud og herefter gives en indstilling til bestyrelsen, hvad arbejdsgruppen mener, er det bedste valg. Ved vurdering af tilbud medgår både pris og ydelse.

Ansøgninger om ombygninger og sammenlægninger stiles til formanden og godkendes med underskrift fra 3 bestyrelsesmedlemmer. Klager om andre beboere sendes til administrator og evt. aktion godkendes igen med underskrift af 3 bestyrelsesmedlemmer, dette gælder også eksklusioner. Ansøgning om fremleje stiles til administrator og godkendes efterfølgende af formand. Ansøgning om dyrehold sendes til ejendomskontoret og registreringer føres af formand, som også overfører de betalte gebyr til foreningens konto.

EGEMAR & CLAUSEN

Kontakt til bestyrelsen.

For at skabe et forum, hvor det er muligt at kontakte bestyrelsen, er der "mød bestyrelsen" den første tirsdag i hver måned på ejendomskontoret. Vi startede med dette sidste år og var på kontoret nævnte dato fra kl. 19:00 til 21:00. Efter et rimeligt fremmøde op til den ekstraordinære generalforsamling om husdyrhold, faldt fremmøde kraftigt. Det blev derfor besluttet at reducere "mød bestyrelsen" fra kl. 19:00 til 20:00. Udover dette kan bestyrelsen kontaktes på telefon alle hverdage fra kl. 16:30 til 17:30. Det må desværre konstateres, at disse initiativer ikke dækker et reelt behov hos andelshaverne. Internet er en anden mulighed og på andelskontakt modtages mellem 10 til 20 e-mails dagligt, det skal dog her bemærkes, at hovedparten af modtagende mails er fra administrator og vicevært, bl.a. omkring fakturakontrol for at sikre, at det fakturerede arbejde er udført.

Vicevært og ejendomsservice.

Efter en del uregelmæssigheder i samarbejdet med CKC Ejendomsservice besluttede bestyrelsen, at der skulle gennemføres en tilbudsrunde for at finde en afløser for CKC. Der blev nedsat en arbejdsgruppe bestående af Anne Mette, Michael og Arne. Der blev indhentet 3 tilbud og mellem disse var RN Ejendomsservice v. Rene Nielsen. Da det bedste og mest gennemarbejdede tilbud kom fra RN Ejendomsservice, valgte arbejdsgruppen, at indstille dette til bestyrelsen, og det blev godkendt. Det skal her nævnes, at Rene Nielsen på daværende tidspunkt var næstformand og derfor naturligvis ikke deltog i vurderingerne af andre tilbud, indstilling og det endelige valg. Med valget af RN Ejendomsservice måtte Rene udtræde af bestyrelsen. Pr. 15. juni 2008 overtog RN Ejendomsservice ansvaret for de daglige opgaver i bebyggelsen.

Tiden har vist at beslutningen var rigtig. Det daglige fungerer bedre end nogensinde før.

Periodens ændringer i bestyrelsen

Ved Rene's udtrædelse af bestyrelsen overtog Michael næstformandsposten 1. juni 2008. Pr. 1. april startede Preben som gårdmand hos RN Ejendomsservice og udtrådte dermed af bestyrelsen. Første suppleant Lillian indtrådte som fuldgældigt medlem i den korte periode frem til denne generalforsamling.

Erhvervslejemål

Det store erhvervslejemål står desværre stadig tomt efter pizzeriaet opgav og op-sagde sin lejeaftale. Der har været en mindre antal henvendelser fra interesserede uden resultat. Der er senest startet forhandlinger med et nyt emne. Kiosklejemålet er fortsat kørende, dog er økonomien i kiosken ikke tilfredsstillende og betaling af leje er ikke helt optimal.

Rokader og salg af lejligheder og sammenlægninger

Rokader og salg af lejligheder har været i fortsat fremgang. Dette viser, at vi havde et fornuftigt prisniveau på andel og boligydelse. Det var derfor helt uforståeligt for alle, at andelen skulle reduceres fra 3100 kr./m² til omkring 800 kr./m² grundet nuværende negativ værdi på swaplån og en forældet andelslovgivning. Mere om dette emne under regnskab og ansættelse af ny andelskrone. Foreningen har p.t. 427 andelshavere og 94 lejere.

EGEMAR & CLAUSEN

På den sidste ordinære generalforsamling blev det besluttet at udvide mulighederne for sammenlægning med naboledighed, når en af dem blev ledig. Interessen for denne mulighed har været begrænset. Til dato er der kun sket 6 sammenlægninger af små lejligheder i stuen og 2 sammenlægninger på 2. sal. Bestyrelsen kan kun opfordre til at overveje muligheden, når naboledigheden bliver ledig. Både foreningen og de der vælger sammenlægningen vil opnå en fordel ved større lejligheder.

Fremleje

Gældende vedtægter giver andelshavere mulighed for fremleje op til 1 år uden særlig begrundelse og op til 2 år i forbindelse med ophold i udlandet, militærtjeneste og lign. Vi må desværre konstatere, at disse regler ikke altid bliver overholdt. Der er konstateret flere ulovlige fremlejere, bl.a. til skiftende lejere uden nogen form for ansøgning. Som eksempler kan nævnes varierende hold af udenlandske håndværkere og i et tilfælde udleje af en 24 m² lejlighed til bordel. Noget kunne også tyde på at nogle andelshavere ser stort på reglen om bopælspligt. Bestyrelsen og administrator gør alt for at spotte disse overtrædelser, og vil i den forbindelse bede om beboernes hjælp til at indberette mistanke. Det skal dog siges, at langt hovedparten af fremlejere er godkendte og opfylder de gældende vedtægter. Der er pt. registreret 30 fremlejerforhold.

Leje af ekstra kælderrum

Bestyrelsen besluttede at tilbyde mulighed for leje af ekstra kælderrum og udarbejde regler for dette. Et stort antal beboere har taget imod dette tilbud. Der er nu udlejet 18 ekstra kælderrum. Denne samlede leje giver p.t. foreningen en ekstra indtægt på omkring 50.000 kr./år.

Rotteproblemer:

I sensommeren 2008 blev der indgivet meddelelse om rotter uden for blok 7, et billede kunne dokumentere 2 rotter, der nød solen fra et hul i græsplanen foran blokken. Sagen blev anmeldt til kommunen, og en autoriseret rottebekæmper mødte op med rottefælder. Sagen udviklede sig og efterfølgende blev der meldt om rotter set i blok 8. Antallet af fælder blev udvidet og en del rotter gik i disse fælder. Herefter blev der modtaget meldinger om rotter på andel sal i blok 8 og blok 2. I en lejlighed i blok 2 blev der fanget ikke mindre end 10 rotter i lejlighedens køkken. Dette betød, at vi måtte etablere en genhusning for pågældende beboer. Der blev gennemført et antal røgprøver, og disse viste læg i kloaksystemet. Sagen blev anmeldt til forsikringen og efter en tilbudsrunde blev der iværksat tv-inspektion af hele kloaknettet. Herudover besluttede bestyrelsen at indkøbe og opsætte 2 elektroniske rottefælder i de 2 tilgange til bebyggelsens kloaknet. Disse fælder er fortsat i drift og har over 1,5 måned dræbt 17 rotter. Problemet synes nu at være reduceret, men der er stadig rotter i kloaknettet, og alle har pligt til at anmelde hvis man ser tegn på rotter. Sidste opgørelse viser at de elektroniske fælder har nedlagt 64 rotter over en periode på knap 3 måneder.

TV-inspektion

Rico Tv-inspektion blev valgt til at gennemføre en fuld inspektion af hele kloaknettet. Den efterfølgende rapport viste et betydeligt antal skader på rørene og forsikringen har nu iværksat en tilbudsrunde for at få afdækket omkostningerne til renoveringen. De samlede omkostninger anslås til omkr. 1.5 mill kr. Heraf dækker forsikringen alene 50 %. I forbindelse med tv-inspektionen blev der også konstateret store problemer med rødder i rørene. Dette betyder, at der skal gennemføres en kraftig reduktion af større træer og buske foran alle blokke og det samme for de kraftige beplant-

EGEMAR & CLAUSEN

ninger ved gavlene af blokkene mod Kingosvej. Dette arbejde er allerede gennemført i forbindelse med udskiftning af terrassehegn på havesiden af blok 5 – 8. Tilsvarende vil blive iværksat for blok 1- 4 snarest muligt.

Varmestyring

Etablering og indkøring af nyt elektronisk varmestyring er nu gennemført. Under arbejdet med den nye varmeregulering blev der konstateret et behov for omlægning af rør, pumper og motorventiler i de 4 varmecentraler. Det nye system vil give en besparelse på varmeudgift, og dette betyder, at etableringsomkostningerne skulle være tjent ind over 2–3 år. Det skal nævnes, at de samlede anlægsomkostninger beløb sig til ca. 200.000 kr.

Have-hegn blok 5 - 8

Der er nu udført udskiftning af de gamle og meget udtjente havehegn omkring terrasserne i blok 5 – 8. Bortset fra et par enkelte sager har beboerne vist stor forståelse for de gener der opstod, herunder omkring fjernelse af større buske og træer. I et par tilfælde måtte beboer fjerne eget etablerede hegn og flisebelægning uden for det areal som er tilknyttet lejligheden. Der er set nogle eksempler på egenhændig udvidelse af terrasse og areal for "have" ud i den fælles græsplæne. De gældende vedtægter giver mulighed for selv at foretage beplantning i 1 m. fra den fælles græsplæne. Dette betyder ikke, at man bare kan udvide havearealet ved at fjerne en del af græsplænen. Bestyrelsen vil snarest påbegynde påtale over for de beboere, som ikke kan forstå reglerne.

Husdyrhold

På den ekstraordinære generalforsamling 3. nov. 2008 vedtog et stort flertal at tillade husdyrhold. Efter længere debat blev der også enighed om, hvilke regler der fremover skal gælde for husdyrhold. I disse regler er der bl.a. krav om registrering af hunde og katte og at det koster et gebyr på 300 kr. for denne registrering. Bestyrelsen holdt ekstraordinært åben på kontoret et antal aftener i december for at alle med husdyrhold kunne lovliggøre forholdet. En del fik tingene bragt i orden, men vi ser fortsat en del beboere, der åbenbart ikke kender de vedtagne regler. Det kan desværre konstateres, at der fortsat er beboere med husdyrhold uden registrering, og at reglen om, at hunde skal føres i snor, i mange tilfælde ikke bliver overholdt, samt mængden af hundeefterladenskaber fortsat er stigende. Hertil kommer en stigende mængde af gøende hunde, problemer med løsgående katte i opgange og kældre og tømning af kattebakker i affaldsskakt og i enkelte tilfælde også på græsareal. Bestyrelsen vil her gerne opfordre alle med husdyrhold om at overholde de gældende regler. Der bruges meget tid på behandling af disse klager, også langt over hvad det nuværende gebyr kan dække.

Håndtering af affald og storskrald.

Containerpladsen er blevet omlagt og har nu åben alle dage fra kl. 08:00 til 20:00. Der er indgået en aftale med kommunen om ejerskab af containere, og tømningen dækkes nu af kommunen. Dette har givet en besparelse på omkring 50.000 kr./år. Skralderum i de enkelte blokke er alene til gårdmændenes samling af skraldesække som herfra afhentes af renovationsselskabet. Affaldsskakt er alene til køkkenaffald og dette skal være forsvarligt indpakket før det kastes i skakten. Alt anden form for affald som papemballage, elektronik, husholdningsapparater, møbler, byggeaffald o. lign. skal afleveres på containerpladsen i de respektive. Reklamer og ugeaviser skal

EGEMAR & CLAUSEN

afleveres i de opstillede containere til dette formål. Glasflasker og andet husholdningsglas skal afleveres i de opstillede flaske-containere. Antallet af ophængte affaldsspande er udvidet og disse er alene til småt affald som slikpapir, cigaretpakninger og lign. Ofte ses at disse skraldespande bruges til emballage fra burgere, pizzabakker og andet med indhold af madrester. Dette betyder at skader tømmer indholdet ud over området. Bestyrelsen henstiller til alle om at hjælpe med at holde området rent for affald.

Projekt for Internet, kabel-tv og telefoni

På sidste ordinær generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at arbejde videre med et projekt om Internet, kabel-tv og telefoni, dog betinget af at dette ikke ville betyde en stigning i den daværende boligydelse. Da der kun lige var flertal for dette forslag, blev det besluttet at et endelig projekt skulle udsendes til urafstemning. Det bedste tilbud var på 3,5 mill. og ud fra de daværende økonomiske beregninger kunne dette projekt ikke gennemføres uden en regulering af boligafgiften. Bestyrelsen besluttede derfor at sætte dette projekt på hold til der er bedre overblik på foreningens økonomi. Herudover bør mulighederne med det fibernet som Dong etablerer i forbindelse med jordlægning af luftledninger i nærmeste fremtid også tages med i en ny vurdering og endelig om den tekniske udvikling med trådløs Internet måske er fremtidens løsning.

Jordlægning af luftledninger og fibernet

Dong er ved at være klar til jordlægning af luftledninger i Kingosparken. Arbejdet vil også omfatte nedlægning af fibernet. Allerede sidste år vedtog bestyrelsen at Dong kunne etablere en såkaldt teknikkabine til brug for fibernet. Denne kabine er etableret og Dong betalte en engangsafgift på 35.000 kr. for adgang til arealet. Samtidig med jordlægning af luftledningerne vil kommunen stå for etablering af ny tidssvarende vejbelysning. Arbejdet påbegyndes inden for kort tid og de beboere, hvis lejlighed har tilslutning fra de gamle luftledninger, har alle modtaget brev om besøg fra Dong for besigtigelse. Alle nye stikledninger indføres gennem kælder og herfra op til de lejligheder med den gamle tilslutning.

Renovering af bænke

Bestyrelsen har netop gennemført første del af renovering af de gamle bænke i området og de første 6 bænke blev opsat i starten af april. Renoveringen består i at de gamle plastlameller bliver udskiftet med lærketræ. Yderligere et antal bænke er under renovering.

Arbejdet er udført som frivillig indsats og i den forbindelse skal Preben og Leif have en stor tak for denne indsats.

EGEMAR & CLAUSEN

Indbrud i kælderrum og lejligheder

I perioden har der været en række indbrud i kælderrum og i et antal stuelejligheder. Særlig har blok 1, blok 2 og blok 5 været udsat. I forbindelse med indbrud i kældre har et stort antal kælderrum været brækket op og alt af værdi er blevet stjålet. Også garageanlæg og værksted har været udsat for indbrud, det seneste for kort tid siden. Her er der nu blevet installeret et alarmanlæg og yderligere sikring af hængsler og låsebeslag. Der må på det kraftigste opfordres til, at alle kælderdøre holdes aflåste, og at man ikke opbevarer ting af særlig værdi i kælderrummene.

Den globale økonomiske krise

I slutningen af året 2008 blev foreningen også ramt af virkninger fra den globale økonomiske krise. Nykredit varslede voldsomme stigninger på forsikring og gebyrer. Det såkaldte swap-lån udviste en negativ værdi på 56 mill. kr. Under regnskab og andelskronen vil emnet blive nærmere behandlet.

Postkasser

I henhold til ny lovgivning skal alle etageejendomme have fælles postkasseanlæg senest d. 1. januar 2010. Bestyrelsen har allerede indhentet tilbud på nye postkasser som opfylder lovens krav. Disse er sat i ordre og vil blive sat op i de enkelte op-gange henover sensommeren.

Det store renoveringsprojekt

Det viste sig, at samarbejdet med rådgivningsfirmaet PJP A/S ikke var tilfredsstillende. Dette var bl.a. begrundet i manglende svar på budgetoplæg på renoveringsprojekt. Derfor gik bestyrelsen i gang med at finde alternativ rådgiver og valget blev I68, et selskab under Leif Hansen A/S med speciel erfaring i ejendomsrenovering. Efter flere drøftelser af projekt har I68 nu udarbejdet en plan for renovering af tagterrasser og udskiftning af hoveddøre, kælderdøre og renovering af kældervinduer. Dette projekt har nu været i udbud og der er modtaget 3 tilbud. Da den samlede tilbudssum for hele projektet er omkring 8 mill. kr. vil det være formandens indstilling til den kommende bestyrelse, at projektet gennemføres i 2 dele. Første del kan være at udskifte hoveddøre, kælderdøre og renovere kældervinduer. Anden del vil være at gennemføre renovering af tagterrasser til næste regnskabsår. Det skal i den forbindelse bemærkes, at alle akutte problemer med utætte tagterrasser bliver løbende udbedret når et problem anmeldes.

Ved at opdele projektet i to er der sandsynligvis økonomisk mulighed for etablering af dørtelefon og elektronisk aflåsning af kælderdøre. Bestyrelsen vil starte indhentning af tilbud for disse arbejder. Det er bestyrelsens opfattelse at etablering af dørtelefon og elektrisk aflåsning af kælderdøre kan skabe større sikkerhed og være med til at nedbringe risikoen for indbrud i kælderrum og lejligheder.”

Spørgsmål m.m. til beretningen:

En beboer gjorde opmærksom på problemer med murbier. Bestyrelsen havde talt med forsikringen om problemet, og der er ingen bygningsmæssig fare.

En beboer gjorde opmærksom på, at der på sidste generalforsamling var talt om indretning af selskabslokale i den tidligere butik. Der er ikke p.t. økonomi til at indrette selskabslokale.

EGEMAR & CLAUSEN

En beboer gjorde opmærksom på, at der ikke var informeret om udlejning af ekstra kælderrum. Bestyrelsen oplyste, at der havde været opslag herom i opgange, ligesom det blev oplyst på foreningens hjemmeside.

En beboer ønskede oplyst, hvilke typer postkasser, der ville blive opsat på ejendommen. Bestyrelsen har indhentet 5 tilbud, den valgte type Juliana, vil blive opsat henover sommeren.

En beboer forespurgte til elektronisk aflåsning. Såfremt dette bliver etableret ville der blive placeret en laser udenfor dørene, der så kunne aktiveres ved hjælp af et kort eller en form for trykpanel.

En beboer ønskede kun forbogstav og efternavn på postkassen, og i øvrigt også på tavle og entredør. Bestyrelsen oplyste, at navne netop kun ville blive registreret sådan.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at der blev arbejdet på etablering af dørtelefoner.

En beboer oplyste, at der i blokken med vaskeri var problemer med åbne døre og vinduer. Bestyrelsen opfordrede til at sørge for at lukke døre og vinduer, når vaskeriet ikke blev benyttet.

Nogle beboere efterlyste hobbylokaler. Bestyrelsen håber, at der kan etableres hobbylokaler.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Revisor Siversleth gennemgik regnskabet og oplyste, at det omfattede perioden 1/10 2007 – 31/12 2008, mens det viste budget omfattede perioden 1/1 – 31/12 2008.

Regnskabet blev gennemgået i hovedtal. Overskuddet på kr. 10.8 mill skyldes hovedsaglig de solgte tidligere udlejede lejligheder. Der er overført kr. 1,3 mill til ejendommens anskaffelsværdi, jfr. note 10.

En beboer spurgte til posten tomgangsleje. Det blev forklaret, at på indtægtssiden er den fulde lejeindtægt medtaget, som foreningen ville have haft, såfremt alle lejligheder var udlejet. Tomgangslejen anføres derfor under driftsudgifter.

På spørgsmål vedrørende regnskabspraksis oplyste revisor, at regnskabet er udarbejdet efter normal praksis og kutyme. Den anvendte regnskabspraksis er efter revisors opfattelse den mest retvisende for en andelsboligforening.

En beboer mente ikke, at regnskabet kunne godkendes, idet hun var af den opfattelse, at de oprindelige 3.100 kr. pr. kvadratmeter ikke var fastsat korrekt. Hun henviste herved bl.a. til, at valuarvurderingen havde forudsat genopretningsvedligeholdelses-

EGEMAR & CLAUSEN

udgifter, som endnu ikke var udført. Som det fremgik af regnskabet, var der foreløbig kun afholdt genoprettelsesvedligeholdelsesudgifter for kr. 1.3 mill.

Revisor redegjorde for, hvorledes andelsværdien på kr. 3.100 pr. kvm. var blevet fastsat ved stiftelsen, herunder at de forudsatte genopretningsvedligeholdelsesudgifter var fratrukket.

En beboer ønskede oplyst, hvad posten flytteafregninger kr. 1.376.508,- omfattede. Beløbet er endnu ikke afregnede handler.

Regnskabet, eksklusiv maksimal andelsværdi for handler i 2009, blev herefter taget til afstemning, og 1 stemte imod og resten for. Regnskabet var herefter godkendt.

Vedrørende andelsværdien oplyste Claus Clausen, at der reelt var to muligheder for at opgøre andelsværdien.

Revisor Siversleth gennemgik de to metoder.

Ved opgørelse efter anskaffelsværdien viste beregningen en andelsværdi nedrundet på kr. 860 pr. kvadratmeter.

Ved opgørelse efter valuarvurderingen ville andelsværdien blive nedrundet kr. 2.900 pr. kvadratmeter, hvis den teoretiske negative værdi af swappen ikke skal indgå ved opgørelsen, mens andelsværdien kun vil være ca. kr. 228 pr. kvm., hvis værdien af swappen skal indgå ved beregningen af andelskronen.

Der er ingen, der med garanti har villet sige noget om, hvorvidt det er lovligt at bortse fra den negative værdi af renteswappen. Derfor er anbefalingen, at generalforsamlingen vedtager, at andelene indtil videre kan handles til maksimal pris på kr. 2.900 pr. kvadratmeter, men at der - indtil afgørelse om lovligheden foreligger - kun afregnes i forhold til en kvadratmeterpris på kr. 860 over for sælger.

Når afgørelse af lovligheden af de 2.900 kr. pr. kvadratmeter foreligger, udbetales til sælger eller der tilbagebetales til køber - alt afhængig af, hvorledes afgørelsen falder ud - differencen mellem de 2.900 og 860 kr. pr. kvadratmeter.

Der blev stillet spørgsmål om, hvorledes andelsværdien ville se ud om et år, hvilket der ikke kunne oplyses noget præcist om.

En beboer spurgte, om de forbedringer, andelshaverne selv udfører, har indvirkning på valuarvurderingen. Revisor Siversleth redegjorde for, at valuarvurderingen skal være eksklusiv individuelle forbedringsarbejder, idet man ellers som sælger får betaling for forbedringerne to gange.

Der var spørgsmål om, hvornår man regnede med, at der ville foreligge en afgørelse med hensyn til om værdien skal være kr. 2.900 eller kr. 860 pr. kvadratmeter. Advokat Clausen oplyste, at det ikke var muligt at sige noget præcist om, hvornår afgørelse vil foreligge. Spørgsmålet vil i samarbejde med andre foreninger, der har samme problem, blive forsøgt løst så hurtigt som muligt.

EGEMAR & CLAUSEN

Bestyrelsens anbefaling om en andelsværdi på kr. 2.900 eller alternativt kr. 860 blev herefter taget til afstemning, og 119 stemte for, 1 stemte imod, og 6 angav, at de hverken stemte for eller imod.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsens anbefaling var vedtaget.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Claus Clausen gennemgik budgettet der udviste et underskud på kr. 6.7 mill samt stigning i boligafgiften pr. 1. juni 2009 på ca. 3,8%. Stigningen skyldes bl.a., at Nykredit har varslet stigning i deres satser. Bestyrelsen har besluttet, at der skal afholdes et møde med Nykredit.

Ved stiftelsen af foreningen blev det besluttet, at genopretning af ejendommen skulle finansieres via salg af tidligere udlejede lejligheder samt via træk på foreningens kassekredit.

En beboer ønskede oplyst, om stigningen pr. 1/6 skulle lægges oven i den stigning, der havde været pr. 1. januar 2009, hvilket blev bekræftet.

Pr. 1. januar 2010 vil der være en ny stigning på 2,5 %.

Budgettet blev herefter taget til afstemning og blev enstemmigt vedtaget.

5. Forslag.

a. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen er bemyndiget til at udleje ledigblevne lejligheder i stedet for at disse sælges til en andelskrone, som måske bliver 860 kr. pr. kvadratmeter.

For forslaget stemte 116, ingen stemte imod og 10 angav, at de hverken stemte for eller imod.

Lejlighederne vil blive udlejet i lighed med reglerne for andelshaverne, d.v.s. tidsbegrænset.

b. Der var kommet forslag til ny husorden fra Arne Larsen.

Arne Larsen oplyste, at husordenen blot var en opdatering af eksisterende husorden og med enkelte justeringer og tilføjelser.

En beboer var ikke tilfreds med tidspunktet for, hvornår der måtte være støjgener

Nogle beboere mente, at der skulle være mulighed for at drøfte de enkelte punkter i husordenen. Dirigenten oplyste, at der ikke i dag var tid til at gennemgå husordenen punkt for punkt, idet generalforsamlingen skulle være afsluttet senest kl. 22.00. Beboerne måtte - når de skulle stemme - vurdere, om den nye husorden samlet set var bedre end den gamle husorden. I så fald skulle man stemme for og ellers imod.

EGEMAR & CLAUSEN

Beboerne blev opfordret til at stille konkrete forslag til ændring af husordenen til næste generalforsamling.

Arne Larsens forslag til ny husorden blev herefter taget til afstemning og blev vedtaget med overvældende flertal.

c. Der var kommet forslag fra Heidi Eisner vedrørende ændring af vedtægterne.

i) Ændring af regler for fremleje.

Der var debat om forslaget, der gik ud på, at § 11, stk. 2 blev ændret til følgende:

"(11.2) En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig i maksimalt 2 år inden for en ejerperiode på 3 år. Bestyrelsen skal godkende fremlejetagere(n) og betingelserne for fremlejemaal.

(11.3) udgår."

Forslaget blev taget til afstemning, og 117 stemte for, 9 stemte mod, og 8 oplyste, at de hverken stemte for eller imod.

Da der ikke var mødt 2/3 af samtlige andelshavere, er vedtægtsændringen først gyldig, hvis en ny generalforsamling vedtager forslaget med 2/3 flertal af de fremmødte stemmeberettigede.

ii) Ændring af dato for generalforsamling m.m.

Heidi Eisner gjorde opmærksom på, at forslaget bl.a. var blevet stillet, fordi det var uhensigtsmæssigt med en langvarig usikkerhed om andelskronen.

Bestyrelsen oplyste, at de allerede havde talt med revisor og administrationen. Det vil være vanskeligt at få materiale og regnskab udarbejdet så hurtigt, at generalforsamling vil kunne afholdes f.eks. i slutningen af marts måned.

Bestyrelsen foreslog, at forslag 2 blev taget til afstemning, der gik ud på, at § 22 blev ændret til:

"(22.2) Den ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dog så tidligt som muligt, idet bestyrelsen ved fastsættelse af datoen viser hensyntagen til afsluttelse af årets regnskab. Generalforsamlingen afholdes med følgende dagsorden:

Forslaget blev herefter taget til afstemning, og 114 stemte for, 2 stemte imod og 10 angav hverken at stemme for eller imod.

Da der ikke var mødt 2/3 af samtlige andelshavere, er vedtægtsændringen først gyldig, hvis en ny generalforsamling vedtager forslaget med 2/3 flertal af de fremmødte stemmeberettigede.

EGEMAR & CLAUSEN

- d. Der var kommet forslag fra Heidi Eisner vedrørende ændring af husorden f.v.a. tøjtørring.

Heidi oplyste, at forslaget var stillet bl.a. for at spare på fælles el til tørretumblere m.v. Forslaget var under forudsætning af, at tørrestativer ikke rager op over altangelænder og at der ikke må hænges tøj udover terrasse.

Forslaget blev herefter taget til afstemning, og 122 stemte for, 3 stemte imod og 1 angav hverken at stemme for eller imod.

- e. Der var kommet forslag fra Heidi Eisner vedrørende ændring af website.

Forslaget blev med Heidis billigelse ændret til, at web-sitet nedlægges eller gøres statisk, såfremt den kommende bestyrelse ikke har kapacitet til at sørge for, at opdatere med nyheder m.m.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

6. Valg til bestyrelsen.

Arne Larsen takkede på bestyrelsens vegne de bestyrelsesmedlemmer, der ikke ønskede genvalg.

Til bestyrelsen valgtes uden modkandidater:

Arne Larsen (formand), Anne Mette Skottun, Søren Vestergaard, Nigel Kelly, Kurt Sparwath samt Heidi Eisner.

Lillian Johansen og Henrik Magnusson blev valgt som henholdsvis 1., og 2. suppleant

Bestyrelsen fik bemyndigelse til selv at beslutte, hvem der skal anses for valgt for 1 henholdsvis 2 år, idet dog naturligvis vedtægterne skal være overholdt - d.v.s. at halvdelen af bestyrelsesmedlemmerne skal afgå hvert år.

Bestyrelsen består herefter af:

Arne Larsen, formand (2 år)
Anne Mette Skottun (1-2 år)
Tanja Rasmussen (1 år)
Søren Vestergaard (1-2 år)
Nigel Kelly (1-2 år)
Kurt Sparwath (1-2 år)
Heidi Eisner (1-2 år)

og suppleanter

Lillian Johansen (1 år)
Henrik Magnusson (1 år)

EGEMAR & CLAUSEN

7. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslog, at bestyrelsen fik bemyndigelse til at vælge enten den nuværende revisor eller revisionsfirmaet Bruun-Pedersen. Baggrunden for ønsket om et eventuelt skift var, at det i år havde været vanskeligt at få regnskabsudkast leveret hurtigt. Ved at have et valg mellem to revisorer, kunne bestyrelsen vælge den revisor, der hurtigst kunne komme med regnskabsudkast.

Forslaget blev taget til afstemning, og 125 stemte for, ingen stemte imod og 1 angav hverken at stemme for eller imod.

8. Eventuelt.

En beboer spurgte, om det var muligt at offentliggøre informationer om rente-swap, f.eks. via hjemmesiden. Claus Clausen oplyste, at alle forslag til informationer til netsiderne var velkomne pr. email - post@kingosparken.info og at oplysningerne om swap-værdierne var en nærliggende mulighed.

En beboer mente, at bestyrelsen skulle aflønnes for at undgå udskiftning i bestyrelsen. Bestyrelsen oplyste, at arbejdet var frivilligt, og at de gerne arbejdede uden løn. Aflønning ville betyde stiging i boligafgiften.

En beboer roste ejendommens pasning.

Dirigenten kunne hæve generalforsamlingen med tak for god ro og orden kl. 21.55

Claus Clausen, dirigent

Arne Larsen, formand

Birgitte Andersen, referent

Anne Mette Skottun

Tania Rasmussen

Søren Vestergaard

Nigel Kelly

Kurt Sparwath

Heidi Eisner