

**REFERAT****A/B Kingosparken – ordinær generalforsamling**

Mødested: Tennishallen, Taastrup Idrætscenter, Parkvej 78, 2630 Taastrup

Mødedato: Tirsdag den 24. august 2021, kl. 19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 102 af foreningens 485 andele. Heraf var 23 repræsenteret ved fuldmagt.

**Dagsorden**

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og 2020, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag

Forslag 1: Forslag fra Lisa Havmøller om ændring af vedtægternes § 23.2 om dato for indgivelse af forslag til generalforsamling

Forslag 2: Forslag fra Andreas Topp Christensen om etablering af udendørs legeredskaber

Forslag 3: Forslag fra Lisa Havmøller om skure

Forslag 4: Forslag fra Lisa Havmøller om ændring af husordenens § 22 om vaskemaskiner

Forslag 5: Forslag fra Lise Tjagvad om husdyr

Forslag 6: Forslag fra Elisabeth Bundgaard om tilføjelse til husorden omkring musik på græsarealer/fællesarealer
6. Valg
7. Eventuelt

**1. Valg af dirigent**

Formand Arne Larsen bød velkommen. Der havde ikke været afholdt generalforsamling siden foråret 2019, hvor man godkendte årsrapporten for 2018.

Bestyrelsen foreslog Lars Carl Gruby fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse, samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter, dog således at forslag nr. 1 om vedtægtsændring § 22.3, stillet under punkt 5, krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Ifølge vedtægternes § 22 skal foreningens ordinære generalforsamling afholdes hvert år senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb. Dirigenten oplyste forsamlingen at denne bestemmelse ikke var overholdt pga. omstændighederne om covid-19 og forsamlingsforbud.

Ifølge vedtægterne, skal der være mindst 1/10 af andelshaverne til stede, hvilket var overholdt.

Lea Krogsgaard-Hjorth fra DEAS A/S påtog sig rollen som referent.

## 2. Bestyrelsens beretning

Formand Arne Larsen præsenterede alle medlemmer i bestyrelsen samt repræsentanter fra administrator og revisor.

Arne Larsen fremlagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

### ”Indledning

Da generalforsamlingen for 2019 ikke kunne afholdes i april 2020 og generalforsamlingen for 2020 er udskudt til august 2021, så vil denne beretning både omhandle 2019 og 2020.

Beretningen omhandler de væsentlige tiltag, som bestyrelsen har gennemført i perioden siden sidste generalforsamling for 2018, som blev gennemført i april 2019.

### Ændring i leverandører 2019

Der er sket udskiftninger på leverandørsiden.

Rene Linier har overtaget rengøringen. Dette omfatter rengøring af opgange, vaskekælder og ejendoms-kontor samt vinduer i døre til opgange, udvendig side af vinduer i kældre og vinduer i ejendoms-kontor.

For Vvs-området blev firmaet Warburg VVS valgt ny leverandør.

### Fællesområder

En del hundeejere har ikke forstået regler i husordens forbud om luftning af hunde på fælles græsplæner. Derfor blev der indkøbt skilte med forbud mod hunde og køretøjer på græsplænerne. Disse skilte blev opsat ved de forskellige indgange til de store græsplæner.

Også parkering på Kingosvej har givet problemer. I flg. færdselsloven er der parkeringsforbud op til 10 meter fra en udkørsel. For at hjælpe bilister med lovlig parkering er der opsat pæle med gul refleks mod hække. Pælene angiver 10 meter grænsen for parkering.

Vi har oplevet en del problemer med bilister, som skød genvej gennem Kingosparken, når der var meget trafik på hovedgaden. I november 2019 fik vi endelig tilladelse til at lave vejbump på de 4 stikveje fra Kingosvej til Ingemansvej og lave hastighedsbegrænsning på max. 20 km/t. Efter at projektet blev gennemført, har vi set en synlig nedgang i gennemkørende trafik og en væsentlig nedgang i hastigheder. Viceværterne stod for montering af vejbump og opsætning af skilte med hastighedsbegrænsningen.

I efteråret 2019 blev der indkøbt 12 nye træer og 2 buske til plantning på de store græsplæner. Der er tale om forskellige træsorter som lærk og fyr m.v. Viceværterne stod for plantning af træer og buske, primært på græsplænerne ved blok 6, blok 7, blok 8, blok 3 og blok 4.

Efter ønske fra viceværterne blev der indkøbt en manuel fejmaskine til kældergange. Tidligere blev kældergange fejjet med kost. Fejemaskinen letter dette arbejde og giver ingen gener med støv under fejning.

### Nye kældervinduer og udvendige døre til cykelkældre

Kældervinduer og døre til udvendige cykelkældre var nedslidte. Derfor blev der indhentet tilbud på udskiftning af disse. Bestyrelsen valgte tømmerfirmaet Vinther Byg til denne opgave. Arbejdet blev gennemført i efteråret 2019 og omfattede 54 kældervinduer, 8 kælderdøre og bagdør til ejendoms-kontoret.

### Ansættelse af en viceværtsassistent

I efteråret blev Sandor ansat som viceværtsassistent. Med ansættelse af Sandor fik vi en tiltrængt styrkelse af viceværtsfunktionen. Tidligere var det medlemmer af bestyrelsen der fungerede som ferie- og sygeafløsere, når Tommy var fraværende.

### Statusmøde med Deas

I januar 2020 blev der afholdt et statusmøde med Deas. Mødet omhandlede primært det daglige samarbejde og hvad der kunne gøres bedre. I forbindelse med dette blev den årlige regulering af

administrationshonorarvar også nævnt. Der blev indgået en aftale om, at den faste årlige regulering på tidligere 3% fremover reduceres til 1%. Herudover blev der aftalt en reduktion på det årlige honorar med 10%.

### **Dårlig afkøling på returvarme**

Hver måned udarbejder viceværterne skema på fælles el-forbrug, vandforbrug og driftsskema på Varme, herunder afkøling på returvarme til varmekædet. Hvis returtemperatur til varmekædet er over 45 grader C vil det udløse et strafgebyr. Driftsskemaet begyndte at vise problemer med en dårlig afkøling, og bestyrelsen besluttede derfor at indhente tilbud på et nyt varmestyringssystem.

Danfoss blev valgt som leverandør og stod også for installation og indkøring. Sammen med den nye varmestyring blev der udskiftet nogle motorventiler og ændret i placering af temperaturmålere. Herudover blev der etableret en internetforbindelse som betød at viceværterne nu kan få adgang til systemet via deres pc på ejendomskontoret. Systemet blev installeret i de 4 varmecentraler som ligger i blok 5, blok 6, blok 7 og blok 8.

### **Klage over dårlig udluftning i opgangene**

Bestyrelsen fik henvendelse fra en beboer i blok 8 med klage på dårlig udluftning i opgangen. Der var tale om en opgang uden indvendig adgang til kælder. Bestyrelsen besluttede derfor at få monteret udluftningsriste i låger til den nedlagte affaldsskakt. Dette skete i de opgange som ikke havde direkte adgang til kælder og riste blev monteret af viceværterne. Alt tyder på at de nye riste har forbedret udluftningen i den nævnte opgange.

### **Indførte restriktioner i forbindelse med corona**

I marts 2020 ramte corona Danmark. Der blev indført en lang række af restriktioner og begrænsninger i antal personer i forsamlingslokaler.

Det betød at den planlagte generalforsamling i april blev aflyst. I Kingosparken blev der indført forskellige tiltag for at begrænse smittespredning, bl.a. krav om ansigtsmaske i vaskeri, ejendomskontor og ved åbne hus arrangementer. Både vaskeri og ejendomskontor blev der etableret håndsprit og i vaskeri blev der også opsat beholdere med håndsæbe i alle vaskerum.

Da begrænsninger i antal personer i forsamlingslokaler blev yderligere nedsat blev der indført max 2 personer pr. værelse i forbindelse med åbent hus. Meget hurtigt måtte vi også aflyse de fysiske bestyrelsesmøder.

Med aflysning af bestyrelsesmøder blev bestyrelsens daglige opgaver overtaget og håndteret af forretningsudvalget som består af formand, næstformand og økonomiansvarlig. Bestyrelsen blev løbende orienteret via mails.

Trods alle de indførte restriktioner grundet corona kørte det daglige opgaver dog videre.

### **Omlægning af aflåsning indvendige kælderdøre**

I april 2020 blev det besluttet at omlægge aflåsning af de indvendige kælderdøre. Før denne omlægning skulle man bruge nøgle for at få adgang fra opgang til kælder, fra kælder var der fri adgang til alle opgange uden nøgle. Efter omlægningen er der fri adgang til kælder fra opgang, men der skal bruges nøgle for at komme fra kælder til opgang.

### **Ny leverandør til pasning af grønne områder**

I april 2020 blev der sendt udbud på pasning af grønne områder. Anlægsgartner Kirkegaard fik efterfølgende opgaven. Samtidig overtog viceværterne pasning af græsplæner foran blokkene samt græsribatter langs hække. Til denne opgave blev der indkøbt 2 motor græsklippere.

### **Nykredit indfører negative renter på indestående i banken**

I maj indførte Nykredit Bank negativ rente for indestående i banken på over 100.000 kr. På generalforsamlingen i 2018 blev det vedtaget at bestyrelsen havde mandat til at investere frikapital i obligationer med lav risiko. Som modtræk til de negative renter undersøger bestyrelsen nu hvilke muligheder der var for at opnå et fornuftigt afkast med lav risiko.

**Nye leverandører til tømmeropgaver og vvs**

Hen over sommeren har bestyrelsen søgt ny leverandør til tømmeropgaverne. Valget endte på HRH Tømrer og Snedker i Albertslund. Også for VVS-arbejdet blev der søgt en ny leverandør. Her faldt valget på Albertslund VVS og Varmeteknik. Begrundelsen for udskiftning af leverandør på disse 2 områder ligger i utilfredsstillende udførte opgaver fra tidligere firmaer.

**Reparation af fuger i alle facader**

I oktober 2020 blev der iværksat en tiltrængt reparation af fuger i alle facade mod stikvejene.

**Ny affaldshåndtering i Høje-Taastrup Kommune**

Også i oktober 2020 annoncerede Høje Taastrup Kommune ændring i affaldshåndtering.

Fra årsskiftet 2021 skulle der etableres affaldscontainere for madaffald, restaffald, småt metal, papir, og pap i alle affaldsøer. For at løse dette blev nye containere for flasker placeret midt i blokken uden for affaldsøerne.

**Problemer med vand i kælderen i blok 6**

Gennem mange år har der været et stort problem med vand i kælderen i blok 6 under kraftigt regnvejr. Problemet synes at være manglende kapacitet på hovedkloakken. Denne ligger under Roskildevvej. Dette betød at regnvand blev presset op gennem gulvrister i kældergang, i trappehals og i det udvendige cykelrum, med deraf følgende vand i kældergang og kælderrum

Bestyrelsen tog en drøftelse med foreningens kloakfirma og det blev foreslået at gøre et forsøg med installation af højvandslukker på gulv afløb i kælderhals, i udvendigt cykelrum og i kældergang under vandhane for varmt og koldt vand. Alle øvrige gulv afløb i kældergang blev afblændet med en plade holdt på plads af en træbjælke mod loft.

Løsningen har fungeret. Selv under de meget kraftige skybrud i uge 33 var der kun mindre udsivning af regnvand under 2 af afdækningerne over gulvrister. Næste skridt vil være at få afblændet kloakrøret fra den udvendige brønd og i de afblændede gulvrister, samtidig skal koldt vandshaner over de afblændede afløb fjernes.

**Indledende arbejde med stort vvs-projekt**

Gennem 2020 har bestyrelsen arbejdet på et stort projekt som omfatter udskiftning af alle vand- og varmeinstallationer i alle boligblokke. Vi har benyttet Rådgivende ingeniørfirma Danakon til at udarbejde en estimeret anlægssum som ligger på 50 millioner kr. Planen var at dette store projekt skulle finansieres ved at optage et lån hos Nykredit på 28 millioner kr. og bruge foreningens opsparede frikapital på omkring 20 millioner kr.

På anbefaling fra DEAS blev den påtænkte finansiering forelagt foreningens revisor. Herfra kom en melding om at projektet ville betyde at vores andelsværdi ville gå i nul.

Bestyrelsen har også kontaktet en valuar for at få et estimat for en ny valuarvurdering. Dette estimat blev beregnet til en ny vurdering på 409 millioner kr. Grundet forældet lovgivning skal en valuarvurdering modregnes i negativ swapværdi, da denne negative swapværdi er på omkring 200 millioner kr. vil dette ikke være en brugbar udvej.

Bestyrelsen har derfor valgt at udskyde dette projekt, til der er bedre muligheder, f. eks at renten stiger så den negative swap reduceres, eller der kommer nye regler for værdiansættelse af andelsboliger. P.t. har regeringen nedsat et udvalg, som skal undersøge mulighederne for en ny vurderingsmetode, da den offentlige vurdering af andelsboliger er sløjfet. Der skulle komme et udspil fra udvalget inden udgangen af 2021.

Jeg vil slutte denne beretning med håb om, at generalforsamlingen har fået indblik i de opgaver, som bestyrelsen arbejder med og de udfordringer, som vil opstå.

Hele beretningen vil blive lagt op på foreningens hjemmeside sammen med referat, budget 2021 og årsrapporter 2019 og 2020.

På vegne af den siddende bestyrelses

Arne Larsen

Siddende formand for A/B Kingosparken”

Det blev tilføjet at omlægning af aflåsning i kælderen er sket for at højne sikkerheden, da man tidligere havde adgang til alle opgange med kældernøgler, men nu er der aflåst forskelligt i hhv. kælder og opgang.

Der fremkom enkelte spørgsmål, hvorefter beretningen blev taget til efterretning.

### **3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og 2020, og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.**

Revisor Anette Holmskov fra Grant Thornton, gennemgik årsrapporten for 2020, og meddelte at hun under gennemgangen ville oplyse hvis der var væsentlige poster i år 2019 som krævede gennemgang.

Der blev spurgt ind til hvad man gør for at undgå negative renter. Bestyrelsen svarede at det ikke havde været muligt at investere foreningens indestående, fordi man tidligere har regnet med at det skulle anvendes til projektet for varme- og vandinstallationer. Den kommende bestyrelse vil undersøge mulighederne for at investere noget af foreningens indestående i perioden indtil man skal i gang med renoveringsprojektet.

Regnskabet for 2020 viste et resultat på 3.746.451 kr. Årets resultat var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2020 udgjorde -140.688.080 kr.

Andelskapitalen stiger til 8.342.950 kr., da der bliver flere andelshavere i takt med salg af lejeboligerne.

Hensættelserne udgør pr. 31.12.2020: 4.701.538 kr.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i anskaffelsessummen, til en maksimal andelskrone på 2.192 kr. i årsrapporten for 2020.

Årsregnskabet for 2019 og 2020 blev herefter godkendt med en andelskrone på 2.192,00 kr.

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

Lars Carl Gruby fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2021.

Bestyrelsen meddelte på generalforsamlingen at de fremsatte forslag om en stigning i boligafgiften på 2,5 % gældende fra den 1. oktober 2021.

Forslaget om stigningen var begrundet i, at de generelle omkostninger er stigende i foreningen til håndværkere mm. Boligafgiftsstigningen skal imødegå dette. Hvis renoveringsprojektet for varme- og vandinstallationer skulle gennemføres, ville bestyrelsen have foreslået en større stigning i boligafgiften end 2,5 %.

Der fremkom spørgsmål til hvorfor man foreslår en stigning i boligafgiften, når man betaler negative renter. Bestyrelsen oplyste at man efter generalforsamlingen vil undersøge mulighederne for at investere en del af indeståendet.

Bestyrelsens budgetforslag for 2020 blev ikke gennemgået, da budgetåret er passeret uden afholdelse af en generalforsamling, pga. forsamlingsforbud i forbindelse med covid-19. Budgettet for 2020 var vedlagt indkaldelsen til medlemmernes orientering.

Budgetforslaget for 2021 blev sat til afstemning. 1 medlem stemte imod budgettet som helhed. 2 medlemmer stemte imod budgettet med en stigning i boligafgiften på 2,5 %.

Det fremlagte budget for 2021 blev dermed godkendt som nedenstående, inkl. stigningen i boligafgiften på 2,5 % pr. 1. oktober 2021:

## BUDGET 2021

### INDTÆGTER

Indtægter	24.202.000
Finansielle indtægter	15.000
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>24.217.000</b>

### UDGIFTER

Ejendomsskatter og afgifter	3.908.000
Forsikringer og abonnementer	357.000
Ejendomsdrift	1.772.000
Administrationshonorar	440.000
Øvrige administrationsomkostninger	211.000
Vedligeholdelse	1.415.000
Større vedligeholdelsesarbejder	1.100.000
Hensættelser	196.000
Finansielle udgifter	12.824.000
Afskrivninger	60.000
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>22.283.000</b>

### ÅRETS RESULTAT

**1.934.000**

## 5. Forslag

### Forslag 1: Forslag fra Lisa Havmøller om ændring af vedtægternes § 23.2 om dato for indgivelse af forslag til generalforsamling

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen. Dirigenten oplæste forslaget, som var formuleret således:

*"Frist for indgivelse af forslag til generalforsamling bør afhænge af, hvornår generalforsamling afholdes.*

#### Vedtægterne ændres

FRA	TIL
§23.2. Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være formanden i hænde senest den 1. marts.	§23.2.A Forslag, som ønskes behandlet på den ordinære generalforsamling, skal være bestyrelsen i hænde senest 30 dage før afholdelse af ordinær generalforsamling.
	§23.2.B Varsel om frist for indgivelse af forslag gives senest 45 dage før afholdelse af ordinær generalforsamling. Bestyrelsen beslutter, om varslet sker pr. brev, e-mail og/eller via opslag i opgangene."

Bestyrelsen oplyste, at der altid sættes opslag op i opgangene og på hjemmesiden inden forslagsfristen udløber. Generalforsamlingen varsles altid 3 gange.

Der fremkom en bemærkning om at man i 2021 ikke følte at der var respekt for at folk skulle have haft mere tid til at fremsende forslag, pga. forsinkelsen af generalforsamlingen.

Dirigenten anbefalede at man stemte imod forslaget, da der er en grænse for hvor mange forslag man kan håndtere på en generalforsamling, og det er derfor fornuftigt at have en frist der passer med afholdelse af generalforsamlingen som skal afholdes senest 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

Forslaget blev sat til afstemning, hvor alle stemte imod forslaget. Forslaget var dermed afvist.

### **Forslag 2: Forslag fra Andreas Topp Christensen om etablering af udendørs legeredskaber**

Forslagsstiller havde forinden generalforsamlingen trukket sit forslag tilbage, hvorfor punktet udgik af dagsordenen.

### **Forslag 3: Forslag fra Lisa Havmøller om skure**

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen. Dirigenten oplæste forslaget, som var formuleret således:

*”Mange beboere oplever udfordringer med egnet parkering til el-cykler, rollatorer, klapvogne, knallerter m.m. Derfor er der behov for skure med afskærmning for nedbør, vind og sol.*

*Forslag 1A: I år 2021 indhenter og udvælger en arbejdsgruppe det bedste af 3 tilbud på etablering af mindst et læskur ved hver blok.*

*Forslag 1B: Arbejdsgruppen opstarter etablering af læskurene inden udgangen af år 2021, hvis et budget på maksimalt 75.000 kr. per skur kan overholdes.”*

En beboer foreslog at det i arbejdsgruppen undersøges om der kan installeres bedre slisker/ramper ned til cykelkældrene. Måske dette også kunne tænkes ind i forslaget, evt. som et alternativ til forslag om skure.

En beboer oplyste at der er brug for bedre opbevaring til tungere cykler o. lign.

Bestyrelsen vil gerne støtte at der bliver nedsat en arbejdsgruppe.

Dirigenten spurgte generalforsamlingen om man kunne forestille sig, at der er nogle medlemmer som generelt skal undersøge vilkårene for parkering af cykler, herunder bedre adgangsforhold til cykelkældre, og herefter kommer med et forslag til næste generalforsamling herom.

Forslag 1A blev sat til afstemning, hvor 3 andelshavere stemte imod. Forslaget var dermed vedtaget.

Forslag 1B blev ikke vedtaget, da der ikke blev truffet beslutning om finansiering, og arbejdsgruppen har således ikke fået bemyndigelse til at benytte foreningens midler. Bemyndigelse til finansiering kan først godkendes, når et forslag fra arbejdsgruppen fremlægges på en generalforsamling.

Ca. 5 personer stillede op til arbejdsgruppen. Alle der stillede op til arbejdsgruppen bedes henvende sig til bestyrelsen på mail [andelskontakt@kingosparken.dk](mailto:andelskontakt@kingosparken.dk).

Arbejdsgruppen skal formulere et mål og en fremgangsmåde. Det er en del af arbejdsgruppens opgave at definere hvor mange læskure der er behov for og hvor de skal placeres og derefter stille forslag til en generalforsamling.

### **Forslag 4: Forslag fra Lisa Havmøller om ændring af husordenens § 22 om vaskemaskiner**

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen. Dirigenten oplæste forslaget, som var formuleret således:

*"Vi kan alle komme i en situation, hvor vi ikke er i stand til at vaske på fællesvaskeriet – eksempelvis hvis man får en skade, er gangbesværet, er allergisk overfor vaske- og skyllemidler på fællesvaskeriet. Da helbredsoplysninger er private og kræver vurdering af en fagperson, bør det være en læge, som vurderer, om en andelshaver har behov for at have vaskemaskine i eget hjem.*

*Husordenen ændres*

FRA	TIL
<p>§22. Vaskemaskiner Det er ikke tilladt at installere vaskemaskine i lejligheden uden særlig helbredsmæssig begrundelse. Ansøgning med nødvendig dokumentation på sygdom skal sendes skriftlig til bestyrelsen. Bestyrelsen beslutter ud fra den fremsendte dokumentation om der kan gives dispensation.</p>	<p>§22. Vaskemaskiner Det er ikke tilladt at installere vaskemaskine i lejligheden uden særlig helbredsmæssig begrundelse. Ansøgning om vaskemaskine skal sendes skriftlig til bestyrelsen.</p> <p>Stk. 1 Dispensation til vaskemaskine i lejligheden gives, når en beboer kan fremvise en læges skriftlige bekræftelse på, at beboeren har særlig helbredsmæssig begrundelse for at have egen vaskemaskine.</p> <p>Stk. 2 Vaskemaskine må kun anvendes i begrænset tidsrum beskrevet i husordenens §18, stk.2.</p> <p>Stk. 3 Vaskemaskine må kun anvendes, såfremt den står på en vibrationsmåtte."</p>

Bestyrelsen oplyste at deres praksis, allerede i dag, er at bestyrelsen modtager nødvendig dokumentation fra beboere, som altid er en lægeerklæring. Nogle gange er lægeerklæringer mangelfulde, så en gang imellem skal bestyrelsen alligevel bede om en uddybende lægeerklæring. Lægen har som regel ikke på forhånd vurderet om personen er i stand til at bruge fællesvaskeriet. Når bestyrelsen modtager en sag, er det udelukkende forretningsudvalget i bestyrelsen der ser lægeerklæringen, af hensyn til GDPR. Når man beder om lægeerklæring, skal lægen have besked om at de skal tage stilling til om personen er i stand til at benytte fællesvaskeriet eller ej. Der gives flere tilladelser til at installere vaskemaskiner, men der afvises også nogle af og til.

Foringelse af åbningstider og færre reparationer af maskiner kan være konsekvensen, hvis mange begynder at få vaskemaskiner i lejlighederne, da indtægterne til vaskerierne i så fald vil falde. Lydene går langt i ejendommen, og der er ofte lydgener fra vaskemaskiner, hvilket kan være en grund til ikke at tillade at flere får vaskemaskiner.

Bestyrelsesformanden bemærkede at hvis alle får installeret vaskemaskiner i ejendommen, må vvs-projektet aflyses.

Der fremkom en kommentar om allergier, da mange benytter parfume i vaskemiddel. Kunne der laves opslag om at det ikke er tilladt, da det ikke er nødvendigt at bruge. Bestyrelsen tog kommentaren til efterretning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

For: 20 andelshavere.  
Imod: 76 andelshavere.  
Blank: 6 andelshavere.

Forslaget var dermed afvist.



**Forslag 5: Forslag fra Lise Tjagvad om husdyr**

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen. Dirigenten oplæste forslaget, som var formuleret således:

*"Kun 1 husdyr pr. lejlighed, og meget gerne stop for hunde. De er mest en plage."*

Bestyrelsen oplyste, at der i dag er en husorden hvor der står, at hvis en hund vejer over 5 kg må der kun være én, og ellers er to tilladt.

Da forslaget ikke var fyldestgørende, blev der ikke foretaget afstemning.

**Forslag 6: Forslag fra Elisabeth Bundgaard om tilføjelse til husorden omkring musik på græsarealer/fællesarealer**

Forslagsstiller motiverede sit forslag, som var formuleret således:

*"Hermed opfordring til tilføjelse til Husordenen for Kingosparken: At man ikke må genere beboere med musik, når man opholder sig på foreningens græsarealer/fællesarealer."*

Der har været flere episoder, hvor folk har spillet høj musik på de udendørs fællesarealer.

Det blev oplyst, at den gældende husorden allerede beskriver at man ikke med støjende adfærd må genere øvrige beboere, hverken i lejligheden eller på fællesarealer.

Den nuværende husordensbestemmelse ser ud således:

**"§18. Støjgener**

*Den enkelte beboer har pligt til at udvise hensyn til naboer og begrænse støj mest muligt. Dette gælder støjende adfærd, brug af musikanlæg, radio og tv på højt niveau efter kl. 23.00.*

*Stk. 2. Brugen af støjende værktøj, herunder elektriske værktøjsmaskiner er ikke tilladt efter kl. 20.00 på hverdage og kun mellem kl.08.00. og kl.17.00 på lørdage samt mellem kl. 10.00 og kl. 14.00 på søndage og helligdage."*

Sager om støj på fællesarealer skal anmeldes til Politiet.

Forslaget blev ikke sat til afstemning.

Der fremkom en kommentar om at nogle glemmer at varsle renoveringer og fester til sine naboer. Send en skriftlig klage til administrator, hvis man er generet af vedvarende støj.

**6. Valg**

Arne Larsen, Anne Mette Skottun, Valdemar Lybecker, Jens Erik Christensen, Preben Dannerfjord, Michael Andersen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Katrine K. B. Dahl valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Helge Zimmer og Karen Aagaard blev genvalgt som suppleanter. Dorte Vassing Pedersen blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Arne Larsen, formand	på valg i 2023
Valdemar Lybecker, næstformand	på valg i 2022
Jens Erik Christensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Anne Mette Skottun, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Preben Dannerfjord, bestyrelsesmedlem	på valg i 2022
Katrine K. B. Dahl, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023

Michael Andersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2023
Dorte Vassing Pedersen, suppleant	på valg i 2022
Helge Zimmer, suppleant	på valg i 2022
Karen Aagaard, suppleant	på valg i 2022

### 7. Eventuelt

En andelshaver bemærkede at der forsvinder noget sengetøj i vaskekældrene en gang imellem. Det blev foreslået at man eventuelt kan have døre med lås på, eller overvågning af fællesvaskerierne.

Der blev spurgt ind til om foreningens nyere håndværkere er blevet orientering om at der eventuelt kan gives rabat til andelshavere når de selv skal have lavet noget i boligerne. Bestyrelsen svarede at det ikke kun handler om pris når bestyrelsen forhandler nye aftaler med håndværkere, det handler om stabilitet og tilfredsstillende arbejde. Der er pt. ingen aftaler om at beboerne opnår samme rabat hos leverandørerne, som foreningen gør.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:25.

-----

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

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.”

## Anne Mette Skottun

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-789001434345

IP: 212.97.xxx.xxx

2021-09-07 18:17:22 UTC

NEM ID 

## Lars Carl Gruby

### Dirigent

På vegne af: Afdelingsdirektør foreninger - DEAS A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-602516117731

IP: 176.21.xxx.xxx

2021-09-08 05:24:25 UTC

NEM ID 

## Arne Larsen

### Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-822664692550

IP: 91.101.xxx.xxx

2021-09-08 11:20:22 UTC

NEM ID 

## Preben Dannerfjord

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-023812977808

IP: 91.101.xxx.xxx

2021-09-08 13:11:34 UTC

NEM ID 

## Jens Erik Christensen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-586320264173

IP: 91.101.xxx.xxx

2021-09-08 14:35:48 UTC

NEM ID 

## Michael John Andersen

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-270558545440

IP: 91.101.xxx.xxx

2021-09-09 20:00:29 UTC

NEM ID 

## Katrine Kragh Blume Dahl

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-166134718345

IP: 185.136.xxx.xxx

2021-09-10 15:49:39 UTC

NEM ID 

## Valdemar Andreas Lybecker

### Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-684829854444

IP: 91.101.xxx.xxx

2021-09-11 15:51:32 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 4JAUJ-104QK-TNY8J-KHDXU-ENYCA-S4W00

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 tidsstempelt 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>