



År 2015 den 22. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kingosparken. Generalforsamlingen afholdtes i Taastrup Medborgerhus, Taastrup Hovedgade 71. Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var 112 andelshavere. Endvidere var mødt revisor Carsten Ingemann fra revisionselskabet, advokat Claus Clausen og sekretær Mette Lund Jørgensen fra administrationen.

1. Valg af dirigent og referent.

Dennis Bak blev valgt som dirigent og sekretær Mette Lund Jørgensen blev valgt som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet i henhold til foreningens vedtægter, og at forsamlingen var beslutningsdygtig.

2. Formandens beretning.

Formanden aflagde beretning:

Beretningen er bilag til referatet.

Der blev stillet spørgsmål vedrørende om sikringslås til vinduer og havedør også fungerer til hoveddøren. Formanden svarede, at det gør den ikke.

Der var kommentar vedrørende lugtgener fra skraldecontainere om sommeren samt spørgsmål, om der er planer om at overdække container-øerne. Formanden svarede, at der ikke er planer om overdækning og bemærkede, at lugtgener vil forsvinde, hvis beboerne håndterer affaldet korrekt.

Der var ingen yderligere spørgsmål.

Dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning af forsamlingen.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Revisor Carsten Ingemann gennemgik årsrapporten.

Der blev spurgt, om tallene i regnskabet svarede til det officielle varmeregnskab. Revisor svarede, at tallene i regnskabet er pr. skæringsdagen for regnskabet.

EGEMAR & CLAUSEN

Der var en kommentar om, at det på sidste generalforsamling blev besluttet, at der skulle bruges 100.000 kr. på de grønne områder, men at der kun var blevet brugt 40.000 kr.

Der blev spurgt, om der kommer flere stenbede. Formanden svarede, at det gør der. Der vil endvidere blive plantet en hvid røn.

Årsrapporten og ændring af andelskrone fra 1.500 kr. pr. m² til 1.600 kr. pr. m² blev enstemmigt godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Bestyrelsen foreslår boligafgiftsstigning med 1 % pr. 1. januar 2016.

Advokat Claus Clausen gennemgik budgettet.

Der var ingen spørgsmål til det fremlagte budget.

Budgettet med boligafgiftsstigning på 1 % pr. 1. januar 2016 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag:

Forslag A.

Bestyrelsen beder om generalforsamlingens mandat til at gennemføre projekt med installation af nye vaskemaskiner og tørretumblere i fælles vaskeri.

Formanden gennemgik kort vaskeriets historie og fremlagde de forskellige tilbud, bestyrelsen havde indhentet. Bestyrelsen indstillede Miele som leverandør af vaskeriet, og formanden fremlagde prisændringer på vask.

Der blev spurgt, om bestyrelsen havde talt med brugere af Miele's maskiner, og hvad forskellen er på Miele og de øvrige leverandører. Formanden svarede, at bestyrelsen har talt med brugere af Miele's maskiner og oplyste at Miele har en garanti på 15-20 år.

Der blev spurgt, om det kan garanteres, at maskinerne virker. Formanden svarede, at bestyrelsen ikke kan garantere, at maskinerne virker, men at der er en reparationsgaranti på 2 år med i Miele's aftale.

Det blev kommenteret, at det var vanskeligt at sammenligne med andre vaskemaskinemodeller, når bestyrelsen kun fokuserede på Miele.

Dirigenten uddybede, at der kun skulle stilles forståelsesmæssige spørgsmål.

EGEMAR & CLAUSEN

Der blev spurgt, om der over tid kan forventes besparelser. Formanden svarede, at maskinerne fra Miele er nye og dermed bruger mindre vand. Derudover tager en vask kortere tid, og da der kan tilsluttes varmt vand til maskinerne, vil der også blive brugt billigere fjernvarmeenergi på opvarmning af vand.

Der blev spurgt, hvor lang den forventede levetid er for det nye vaskeri, og hvor hurtigt maskinerne afskrives. Det blev oplyst, at maskinerne formentlig afskrives over 10 år. Formanden oplyste endvidere, at maskinerne forventes indtjent i løbet af et par år.

Der blev fremsat en kommentar om Miele kontra Electrolux.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag B.

Bestyrelsen beder om generalforsamlingens mandat til at gennemføre projekt for etablering af nyt fibernet i Kingosparken. Budgettet er anslået til at udgøre maksimalt 1.400.000,-.

Formanden uddybede bestyrelsens forslag og oplyste, at der havde været indhentet priser fra 3 firmaer:

1. Fiberby
2. Dansk Bolignet
3. DKTV (ejet af TDC)

Formanden oplyste, at det bedste bud efter forhandlinger var fremsat af DKTV og de forskellige abonnementer, man vil kunne tegne på internet, blev gennemgået.

Formanden fastslog at ordningen er frivillig – ønsker man ikke at koble sig på, kan man frit vælge en anden udbyder.

Formanden gennemgik abonnementer på fastnettelefoni.

Formanden oplyste, at foreningens besparelse på internet og telefon vil være på 35.000,-.

Der blev spurgt, hvorfor der ikke var indhentet tilbud på TV. Formanden svarede, at de indhentede tilbud i givet fald ville omfatte alle beboere, og at man ikke kan tvinge alle til at være på.

Der blev spurgt, om man skal opsig sit nuværende abonnement på TV, og formanden svarede, at man kan lave sit abonnement om, men at det ikke er nødvendigt. En af de fremmødte kommenterede, at man sikkert allerede kan koble sig på abonnementet.

Der blev spurgt til nogle tekniske detaljer omkring hastigheder, switch mm.

EGEMAR & CLAUSEN

Der blev spurgt, hvor lang tid der vil gå, før projektet er udført og fungerer. Formanden svarede, at man skal regne med ca. 4 måneder fra planlægningen er afsluttet.

Der blev spurgt, om båndbredden er garanteret, og formanden svarede at det er den.

Der blev spurgt, hvordan det reguleres, hvor meget båndbredde, man tager hver især, og der blev svaret at switchen fordeler hastigheden.

Der blev spurgt, om alle skal betale for etableringen af fibernet – også de der ikke ønsker at koble sig på. Formanden svarede, at det kun er de, der vælger at være med, der skal betale. Foreningen bruger af opsparingen til etableringen. En andelshaver bemærkede, at alle har bidraget til opsparingen og således er alle med til at betale for etableringen.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal.

Forslag C.

Forslag om opsigelse af Blue Park.

Formanden gennemgik aftalen med Blue Park.

Der blev spurgt, hvorfor der ikke bare sættes andre skilte op i området med oplysning om parkeringsreglerne. Bestyrelsen svarede, at det afgørende er, om der er nogen til at håndhæve reglerne.

Der fremkom en del kommentarer til den nuværende aftale med Blue Park, hvorefter forsamlingen gik til afstemning.

Dirigenten konstaterede at forslaget blev forkastet med 68 stemmer imod at opsige aftale, 27 stemmer for at opsige aftalen og 4 der tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag D.

Forslag om udvidelse af nuværende bredde på parkeringspladser.

Formanden kommenterede på forslaget. Bestyrelsen har set på reglerne for bredden af parkeringspladserne. Bredden er nu 2,40 m, og dette opfylder reglerne. I forhold til reglerne er der på nuværende tidspunkt for få parkeringspladser i bebyggelsen, idet reglen foreskriver at der skal være 0,7 plads pr. lejlighed, hvilket der ikke er. Dog hentes der pladser ved forbuddet mod, at biler med gule plader holder i bebyggelsen.

Det blev foreslået, at foreningen ansøger kommunen om tilladelse til opmaling af båse på Kingosvej, så folk kan se hvor de må parkere.

Efter kommentarer til forslaget gik man til afstemning.

EGEMAR & CLAUSEN

Dirigenten konstaterede at forslaget blev forkastet med 67 stemmer imod, 27 stemmer for og 3 der tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag E.

Forslag om maling af parkeringsbåse.

Formanden oplyste, at båsene vil blive opmalet af bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med overvældende flertal. 1 tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag F.

Forslag om ophævelse af forbud mod parkering med gulpladekøretøjer.

Vedkommende der havde stillet forslaget fremlagde dette og lagde vægt på den dårligere sigtbarhed for cyklister på Kingosvej samt for bilister, der heller ikke kan se cyklisterne.

Der var en del kommentarer om at folk skal parkere lovligt og ellers må parkere på parallelvejen, Ingemannsvej.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev forkastet med 81 stemmer imod, 8 stemmer for og 7 der tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag G.

Forslag om ophævelse af stop for registrering af nye husdyr.

Formanden kommenterede forslaget og oplyste at beboerne ikke overholder de regler, der fremgår af husordenen og konkluderede, at en ophævelse af forbuddet ikke vil gøre dette bedre.

Der blev spurgt, om forbuddet både gælder for hunde og katte og formanden bekræftede dette.

Dirigenten konstaterede at forslaget blev vedtaget med 53 stemmer for at ophæve stop for registrering af husdyr, 42 stemmer imod og 8 der tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag H.

Forslag om ændring af vedtægter om at drive erhverv fra andelslejlighed.

CC oplyste, at forbuddet imod at drive erhverv ikke udelukker, at man har et CVR-nr.

EGEMAR & CLAUSEN

tilknyttet adressen. Det er den faktiske erhvervsmæssige brug af lejlighederne, der er udelukket. Man kan således ikke have produktion, lager, kunder, ansatte etc. i lejlighederne. Er man f.eks. forfatter må man eksempelvis godt skrive sin bog i lejligheden.

Forslagsstiller spurgte, om der var noget til hinder for, at andelshavers virksomhed havde postadresse c/o hos andelshaver. CC oplyste, at forbuddet i vedtægterne imod at drive erhverv ikke er til hinder for, at man lovligt modtager post i sin postkasse til sin virksomhed – dog må der ikke være tale om post i så store mængder, at postkassen bliver overfyldt.

Der blev stillet et par forståelsesmæssige spørgsmål til forslaget, ligesom der var en del kommentarer til det at drive erhverv fra sin bopæl.

Efter de fremkomne oplysninger om hvad der ifølge vedtægterne er tilladt, trak forlagsstiller forslaget tilbage, og der blev ikke afholdt afstemning.

Forslag J.

Forslag om etablering af tørrestativer på fælles områder.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev forkastet med overvældende flertal. 12 tilkendegav hverken at stemme for eller imod.

Forslag K.

Forslaget var inden generalforsamlingens afholdelse blevet trukket tilbage.

Forslag L.

Forslag om alternativ farve på stakit omkring terrasser i stueetage.

Formanden informerede om nuværende status på korrekt malede hegn og oplyste, at bestyrelsen fortsætter sin kampagne om maling af hegn hen over sommeren. Formanden informerede om grundlaget for valg af farve.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev forkastet med overvældende flertal. 6 stemte for.

6. Valg til bestyrelsen.

Claus Clausen var anmodet om at forestå valgproceduren, da dirigenten var bestyrelsesmedlem.

Der var ikke andre kandidater end dem, bestyrelsen havde foreslået.

Følgende blev således ny- og genvalgt til bestyrelsen

Arne Larsen genvalgt som formand – på valg 2017

EGEMAR & CLAUSEN

Preben Dannerfjord genvalgt – på valg 2017

Kenneth Lau nyvalgt bestyrelsesmedlem – på valg 2017

Lotte Willemoes Larsen nyvalgt 1. suppleant – på valg 2016

Helge Zimmer 2. suppleant genvalgt – på valg 2016

Karen Aagaard, 3. suppleant genvalgt – på valgt 2016

Bestyrelsen består herefter af:

Navn	Adresse	Valgperiode
Arne Larsen, formand	29. 1. tv.	På valg 2017
Søren Berthelsen, næstformand	25. 2. th.	På valg 2016
Dennis Ejnar Bak, bestyrelsesmedlem	48. 1. tv.	På valg 2016
Jens E. Christensen, bestyrelsesmedlem	31. 1. mf.	På valg 2016
Anne Mette Skottun, bestyrelsesmedlem	31, 2. th.	På valg 2016
Preben Dannerfjord, bestyrelsesmedlem	19, st. tv.	På valg 2017
Kenneth Lau, bestyrelsesmedlem	39, st.tv.	På valg 2017
Lotte Willemoes Larsen, 1. suppleant	11, 2. mf.	På valg 2016
Helge Zimmer, 2. suppleant	34. 2. tv.	På valg 2016
Karen Aagaard, 3. suppleant	19. 1. th.	På valg 2016

Dirigenten konstaterede herefter, at bestyrelsen var valgt i overensstemmelse med ovenstående.

7. Valg af administrator og revisor

Formanden oplyste, at ønsket om at skifte administrator ikke skyldtes utilfredshed med det arbejde, der blev udført af administrator og revisor og deres medarbejdere. Begrundelsen for ønsket om opsigelse var, at der efter bestyrelsens opfattelse kunne opnås en væsentlig besparelse. Bestyrelsens anbefaling var DEAS, hvor der også var mulighed for at opnå rabatter på f.eks. lifte, vvs-materialer m.m.

Claus Clausen havde uddelt et notat og gentog, at efter hans opfattelse blev besparelsen opnået på bekostning af højere omkostninger ved køb og salg af boliger. Claus Clausen havde tilbudt, at Egemar & Clausen vil administrere til de samme priser, som DEAS havde tilbudt. Ifølge bestyrelsens oversigt var Egemar & Clausen ca. 50.000 kr. dyrere end DEAS, men det var fordi dette tilbud var inklusive jurist- og advokatbistand i samme omfang som hidtil. Alternativet var, at juristbistand skulle afregnes efter medgået tid lige som tilfældet er hos DEAS, hvor timeprisen for juridisk rådgivning er oplyst til kr. 2.600. Formanden oplyste, at han ikke var enig i Claus Clausens konklusioner.

EGEMAR & CLAUSEN

Det blev konstateret, at der var usikkerhed med hensyn til konsekvensen af bestyrelsens forslag om ny prisstruktur på administration / overdragelsesaftaler og usikkerhed med hensyn til, om der var en besparelse ved at skifte administrator og i bekræftende fald størrelsen af denne besparelse.

Der var ønske om, at alle tal blev fremlagt overskueligt, og at den eller de personer hos DEAS, som beboerne ville få kontakt med, mødte for generalforsamlingen sammen med nuværende administrator.

Bestyrelsen valgte med forsamlingens billigelse at udskyde spørgsmålet om opsigelse af nuværende administrator og valg af ny administrator/revisor til en ekstraordinær generalforsamling.

8. Eventuelt

Der var ingen punkter til eventuelt.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen med tak for god ro og orden kl. 22.15.

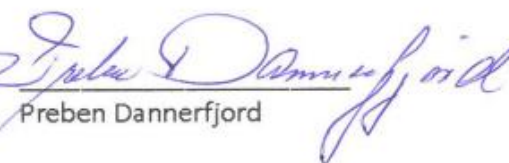

Arne Larsen, fmd.


Søren Berthelsen næstfmd.


Dennis Ejnar Bak (dirigent)


Kenneth Lau


Anne Mette Skottun


Preben Dannerfjord


Jens E. Christensen


Mette Lund Jørgensen, referent

A/B Kingosparken. Generalforsamling d. 22. april 2015.

Bestyrelsens beretning

Beretningens hovedsigte

Bestyrelsens beretning har til formål at give andelshaverne et overblik over de tiltag som bestyrelsens har gennemført i løbet af 2014 og i starten af 2015.

Økonomi

En af bestyrelsens vigtigste opgaver er at varetage foreningens daglige drift og sikre, at der er helt styr på foreningens økonomi. Dette har haft absolut hovedprioritet med baggrund i den økonomiske krise som startede i 2008. Alle har haft mulighed for at læse og høre om andelsforeninger i krise og et antal konkurser eller foreninger alvorlig truet pga. underskud i drift og betydelige fald i andelsværdi.

Bestyrelsen modtager hver måned en budgetoversigt fra administrator og på grundlag af denne har bestyrelsen bedste grundlag for styring af foreningens omkostninger. Gennem de seneste år er der gennemført en række fornuftige tiltag, som har givet betydelige besparelser på foreningens driftsudgifter.

Tillad her et kort historisk tilbageblik for at give en oversigt af de væsentlige besparelser som er gennemført gennem de seneste år:

1. Bestyrelsens forhandlinger om ny forsikringsaftale i 2013. Dette gav en årlig besparelse på kr. 160.000 og en reduktion i selvrisiko fra kr. 10.000 pr. skade til kr. 0.
2. Projekt lukning af affaldsskakte i årsskiftet 2013/2014 gav en årlig besparelse på næsten kr. 200.000.
3. Udbud på ejendomsservice og indgåelse af aftaler med nye leverandører vil give en årlig besparelse på kr. 146.000. Hertil kommer, at de nye aftaler nu indeholder opgaver, som tidligere var på regning, dette svarer til en ekstra årlig besparelse anslået til kr. 50.000.
4. Senere på denne GF 2015 forslag om valg af ny administrator, som kan give en årlig besparelse på kr. 315.000 og valg af ny revisor som kan give en besparelse på kr. 12.250.

Energibesparende tiltag:

Også besparelser på energiområdet har høj prioritet. I januar 2014 blev der nedsat en energiarbejdsgruppe og med oplæg fra arbejdsgruppen er der løbende gennemført en lang række energibesparende projekter. Her er et lille overblik over disse projekter:

1. I begyndelsen af 2014 blev der gennemført udskiftning af 480 lyskilder i alle opgange og i udvendige lamper fra lavenergi til LED. Udover væsentlig reduktion af energiforbrug giver LED lyskilder hurtig tænding, bedre lys og sidst men ikke mindst væsentlig længere levetid.

2. Også i begyndelsen af 2014 blev alle rør over loftet i alle 8 boligblokke efterisoleret op til dagens krav. Et projekt som betyder at fremløbstemperatur til varme kunne sænkes med ca. 5° C. Dette uden nedgang i temperatur i den enkelte lejlighed.

3. I slutningen af 2014 blev alle 8 pumper til varme udskiftet til nyeste lavenergiudgave. Dette giver en reduktion i elforbrug men også mulighed for mere effektiv styring og reduktion af støj.

4. I start 2015 blev de sidste 5 pumper til recirkulation af varmt forbrugsvand også udskiftet til nye lavenergi-pumper. Dette vil give besparelse på elforbrug, mere effektiv styring og reduktion af støj.

5. I starten af 2015 blev der underskrevet en hensigtserklæring med HTK om reduktion af energiforbruget. Denne aftale betyder et tilskud på 20.000 til rådgivning for nye projekter på yderligere energiforbedringer.

6. Senere på denne GF forslag om udskiftning af udstyr i fælles vaskeri. Dette vil give en væsentlig besparelse på drift af fælles vaskeri, herunder reduktion på forbrug af vand og el.

Månedsvist aflæses forbrugstal på alle fælles el-målere og vand-målere. Herudover aflæses temperaturer på varme og varmtvand som indføres i en driftsjournal. Dette giver mulighed for reaktion hvis aflæsningerne viser unormale ændringer i forbrug eller temperaturer.

De allerede gennemførte projekter har p.t. givet økonomiske besparelser på drift og besparelser på energiområdet der samlet udgør hele kr. 1.2 mio. i regnskabet 2014.

Affaldshåndtering.

Som nævnt under tiltag for økonomiske besparelser udgjorde lukning af affaldsskakte en årlig besparelse på omkring kr. 200.000. Hvis denne besparelse skal fastholdes fremover, vil rigtig affaldshåndtering være en forudsætning.

Her ser bestyrelsen behov for igen at indskærpe reglerne om rigtig affaldshåndtering. De oprettede affaldsøer har containere for dagrenovation (læs køkkenaffald) og containere for papir (læs reklamer og ugeafviser).

Alt andet affald skal afleveres på den lokale containerplads ved Kingosvej 26. Henstilling af møbler m.v. i fællesarealer som affaldsøer og fælles kælderarealer m.v. er forbudt!

Containere for dagrenovation er alene beregnet for køkkenaffald i lukkede affaldsposer. Papkasser m.v. skal afleveres på lokal containerplads i de respektive containere. Overtrædelse af disse regler vil blive pålagt gebyr.

Kun gennem rigtig affaldshåndtering kan vi forhindre overfyldte containere og deraf følgende lugtgener. Bestyrelsen beder alle fremmødte om at hjælpe med affaldshåndtering og påtale over for dem, som ikke har forstået reglerne. Det handler om vores miljø og fælles økonomi.

En særlig appel til rygere. Cigaretskodder udgør fortsat et stort problem. Bestyrelsen ser en del klager over at rygere benytter altaner og vinduer til rygning og efterfølgende henkaster cigaretskoddet ud fra altan eller vinduet til gene for de beboere som bor i stueetagen.

På trods af et stort antal affaldsbeholdere i området ses dagligt bl.a. at rygere sviner fælles områder til med cigaretskodder og tomme cigaretpakker. Rygere må tage ansvar og hjælpe med at Kingosparkens fælles områder ikke bruges som fælles affaldsplads. Bestyrelsens budskab til alle inkl. rygere skal være at vise hensyn til fællesskabet og naboerne.

Advarsler om indbrud

I starten af 2015 har flere beboere i stuelejligheder med terrasser desværre oplevet indbrud eller forsøg på indbrud. Bestyrelsen finder derfor anledning til at påpege, at det er indbrudsramte beboers egen forsikring, som skal dække stjålne ejendele, og foreningens forsikring som skal dække følgeskader på vinduer og terrassedøre efter indbruddet.

Bestyrelsen anbefaler præventiv belysning med bevægelsesfølere som et aktivt middel mod indbrud. Herudover har bestyrelsen drøftet mulighed for bedre mekanisk aflåsning af vinduer og terrassedøre med foreningens tømmerfirma og kan her vise en mulig løsning. Bestyrelsen vil snarest rundsende et oplæg med priser til alle beboere med have og terrasse som er i særlig risiko for indbrud.

Årlig cykelindsamling

Den årlige indsamling af herreløse cykler m.v. vil i år blive gennemført i maj måned. Som sidste år omdeles information med mærkesedler som skal udfyldes med navn og adresse og anbringes på cykler, barnevogne og klapvogne. Midt i maj vil cykler m.v. uden navn blive indsamlet og stå i depot min. 14 dage. Herefter afhentet indsamlede cykler af politiets afdl. For hittegods.

Afsluttende bemærkninger

Denne beretning skal slutte med en tak fra bestyrelsen over de positive tilkendegivelser der er kommet fra andelshavere og lejere over bestyrelsens løsning af de daglige opgaver.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen 2014
A/B Kingosparken