

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

Mødested: Café Stopuret, Taastrup Idrætshaller, Parkvej 78, 2630 Taastrup

Mødedato: Onsdag den 24. april 2019, kl. 19.00

Fremmødte: Der var repræsenteret 83 af foreningens 482 andele. Heraf var 17 repræsenteret ved fuldmagt.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 1. Genfremstilling af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 26.2 (bestyrelse).
 2. Genfremstilling af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 20 (eksklusion).
 3. Genfremstilling af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 11 og 13 omkring forældrekøb.
 4. Forslag fra Henrik Nielsen K67 st. th. Forslag om undersøgelse af mulighed for lade-standere til el-biler.
 5. Forslag fra Aida Houssan K23, 1. tv. Forslag om parkeringstilladelse for alle beboere køretøjer og for gæster.
 6. Forslag fra Charlotte Sørensen K55, 2. mf. Forslag om ændring af Husorden § 13 Markiser med farve på markiser.
 7. Forslag fra Karen Aagaard K19, 1. th. Forslag om Stop for registrering/godkendelse af flere hunde.
 8. Forslag fra Charlotte Hoffmann-Timmol K39, 2. tv. Forslag om ændring af husorden §24.5. §24.11 og §24.11.2. (Forslag om parkering på Kingosvej udgår da der er tale om offentlig vej).
 9. Forslag fra Katrine K.B. Dahl K71, 1. th. Forslag om ændring af husorden §19.4 §21.5 §24.4 Ny §25. Ændring i vedtægter §24.

6. Valg

Navn	Adresse	
Arne Larsen, formand	29. 1. tv.	Ikke på valg
Valdemar Lybecker, næstformand	71, 1. mf.	Modtager genvalg
Jens E. Christensen, bestyrelsesmedlem	31. 1. mf.	Ikke på valg
Anne Mette Skottun, bestyrelsesmedlem	31, 2. th.	Modtager genvalg
Preben Dannerfjord, bestyrelsesmedlem	19, st. tv.	Modtager genvalg
Line Jacobsen, bestyrelsesmedlem	29, st.th.	Modtager genvalg
Helge Zimmer, 1. suppleant	34. 2. tv.	Modtager genvalg
Karen Aagaard, 2. suppleant	19. 1. th.	Modtager genvalg
Nye kandidater GF 2019		
Michael Andersen, bestyrelsesmedlem	38, st. th.	Opstiller til bestyrelsen
Katrine K. B. Dahl, 1. suppleant	71, 1. th.	Opstiller til suppleant

7. Eventuelt

1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Søren Ralph Hansen 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. 9 om vedtægtsændring § 24, stillet under punkt 5, krævede kvalificeret flertal for beslutning.

Lea Krogsgaard-Hjorth påtog sig rollen som referent.

2. Bestyrelsens beretning

Arne Larsen fremlagde bestyrelsens beretning, der gengives her:

Indledning

Bestyrelsens beretning er et fast punkt på den ordinære generalforsamling. Formålet med denne beretning er, at bestyrelsen giver et overblik om det daglige arbejde, herunder også om de projekter der er gennemført i perioden siden sidste generalforsamling, samt kort om projekter, som forventes at blive gennemført inden for den næste periode.

Ændringer i bestyrelsen 2018

I sommeren 2018 valgte bestyrelsesmedlem Bjarke Porsager at udtræde. Han blev afløst af 1. suppleant Line Jacobsen. I foråret 2019 besluttede bestyrelsesmedlem Dino Dizdarevic at fraflytte grundet køb af hus uden for Roskilde. Vedtægterne § 27.5 bestemmer, at kun herboende kan vælges til bestyrelsen. Dino valgte at fortsætte sit arbejde i bestyrelsen frem til overdragelse af lejligheden, som skete den 15. marts 2019.

Projekter 2018

Indkøb af flere bord/bænkesæt.

I foråret 2018 besluttede bestyrelsen at indkøbe 6 nye bord/bænkesæt. Dette betyder, at der kunne opsættes et bord/bænkesæt på alle de store græsplæner.

Genplantning af hæk.

Over tid var et større antal hækplanter gået ud. Bestyrelsen besluttede derfor, at der var behov for at få genplantet hæk samt at etablere ny hæk i naboskel mod Sthensvej. Efter udbud blev foreningens nuværende gartnerfirma Det' Havemanden valgt til opgaven. Arbejdet blev gennemført hen over foråret 2018. Grundet den tørre sommer var det nødvendigt at udføre vanding af de nyplantede hække.

Udskiftning af kældervinduer og døre.

Den vedligeholdelsesplan, som blev udarbejdet i 2017, beskrev et behov for udskiftning af kældervinduer og kælderdøre til de udvendige rum til cykler og barnevogne. Efter udbud blev det lokale tømrerfirma Winther Byg valgt til denne opgave. Arbejdet blev gennemført hen over sensommeren og var afsluttet i starten af 2019.

Reparation af fuger på facader.

Vedligeholdelsesplanen beskrev også behov for reparation af fuger i murværk. Efter udbud blev murerfirma Jørgen Hansen Himmelev valgt til opgaven. Reparation af fuger på facader blev påbegyndt i sommeren 2018. Arbejdet vil fortsætte henover sommeren 2019.

Stigende reparationsudgifter på VVS Installationer.

Vi oplever alle, at der ofte er lukket for vand og varme grundet reparationsarbejde på VVS-installationerne. Udgifterne til disse reparationer er stigende, og vedligeholdelsesplanen nævner også behov for udskiftning af alle rør til vand og varme, inkl. faldstammer. Der er tale om et meget stort projekt med en estimeret anlægspris omkring 90 mio. kr.

Med foreningens nuværende belåning er det ikke muligt at optage lån til finansiering af et så stort projekt. Bestyrelsen finder ikke, at en voldsom stigning af boligafgiften er en realistisk mulighed for at skaffe kapital til nævnte renovering. Vi har ikke adgang til den nødvendige kapital og ønsker ikke at bruge de metoder, som det amerikanske selskab Black Stone benytter ved opkøb af ejendomme i Danmark.

Aftale med rådgiverfirmaet Status og valuarvurdering.

Et væsentligt problem for lånemuligheder er fortsat de såkaldte Swaplån, som blev etableret i forbindelse med foreningens stiftelse. Det fortsatte ekstreme lave renteniveau betyder, at vi har en negativ swap på over 100 mio. kr., som skal lægges oven i den øvrige lånegæld ved indfrielse af eksisterende lån.

I 2018 indgik bestyrelsen en aftale med firmaet Status om gennemgang af nuværende belåning samt en løbende kontrol af udviklingen på lånemarkedet med henblik på en kommende konvertering af nuværende lån. For at få overblik på ejendommens aktuelle værdi blev der udarbejdet en valuarvurdering af Danbolig Erhverv. Formålet med denne valuarvurdering var alene at få klarhed over aktuel værdi til brug i forhandlinger med nuværende långiver Nykredit og andre kreditforeninger. Rådgiverfirma Status deltager aktivt i det videre forløb omkring omlægning af belåningen.

Nyt firma på parkeringskontrol

Bestyrelsen oplevede mangelfuld parkeringskontrol fra tidligere firma City Parkering. På trods af påtale blev kontrollen ikke forbedret. Bestyrelsen besluttede derfor at finde et nyt firma til at overtage opgaven. Der blev indgået en aftale med firmaet Din Parkering og de overtog opgaven i starten af 2019.

Vejbump på stikveje

I forbindelse med eftermiddagstrafik opstår der lange køer på Taastrup Hovedgade. Flere bilister vælger at køre gennem Kingosparken for at komme forbi køen. Man kører ned af Kingosvej og benytter stikvejene mellem Kingosvej og Ingemannsvej, ofte sker det med høj hastighed til fare for øvrige trafikanter og gående mellem boligblokkene.

Bestyrelsen har derfor iværksat undersøgelse for at kunne etablere vejbumpe og skilte med max 30 km. på de nævnte stikveje. Selv om der er tale om private veje, skal der alligevel søges om tilladelse hos HTK. Bestyrelsen forventer, at dette projekt kan gennemføres i løbet af 2019.

Salg af lejligheder og ventelister

Der er fortsat stor interesse for køb af ledige andelslejligheder i Kingosparken. Ofte bliver lejligheden solgt inden for 8 dage og i langt de fleste tilfælde kommer køber fra intern- eller eksternt venteliste.

I dag er der optaget 149 personer på intern venteliste og 179 personer på den eksterne.

Dødsboer

Sagsbehandlingstiden i skifteretten for dødsboer er urimelig lang og vi oplever helt op til 6 måneder, før bestyrelsen kan få adgang til lejligheden og udføre et fraflytningssyn. Dette betyder ofte tab på husleje/boligafgift, som ikke kan dækkes ved salg. Vi ser også nogle eksempler på misligholdte lejligheder og dermed behov for større udgifter til istandsættelse, før lejligheden kan sættes til salg. Bestyrelsen har påtalt dette problem for administrator og håber der fremover kan sikres en hurtigere opfølgning, så behandlingstiden kan afkortes.

Ombygninger af lejligheder

Der sker løbende en del renovering af lejligheder, både af nuværende andelshavere og af ny indflyttede. Vedtægterne siger at der skal søges om tilladelse, før arbejdet påbegyndes.

I 2018 indførte bestyrelsen en regel om eftersyn under ombygningen, da der er set eksempler ulovlig udført ombygning - særligt for badeværelser og herunder på vådrumssikring. For badeværelser vil der derfor være krav om eftersyn, når vådrumssikringen er udført og før der opsættes fliser.

Fremleje

Det er muligt at fremleje sin lejlighed, når andelshaver har beboet den i min. 1 år. Det er tilladt at fremleje i op til 2 år. Der skal søges om tilladelse til fremlejen hos administrator. Som andelshaver har man bopælspligt, dog undtaget i en periode for fremleje. Bopælspligt betyder, at man reelt bor i lejligheden og er tilmeldt adressen hos kommunen. Vi ser flere eksempler på hvor man er tilmeldt men ikke selv bor på adressen, herunder enten at lejligheden står ubeboet eller at den er fremlejet uden godkendelse.

Bestyrelsen arbejder aktivt for at få stoppet ulovlige fremlejer og lejligheder der ikke er beboet. Ved ulovlig fremleje vil andelshaver blive opkrævet dobbelt boligafgift for den periode hvor lejligheden er fremlejet uden godkendelse.

Regler om husdyrhold

I reglerne om husdyrhold skal der søges om tilladelse om husdyrhold for katte og hunde. På foreningens hjemmeside findes der et skema som skal benyttes ved ansøgningen.

Listen over godkendte husdyr tæller i dag 35 hunde og 28 katte. Dette svarer til omkring 7% af beboerne har en godkendt hund og omkring 5% har en godkendt kat.

Bestyrelsen har en klar fornemmelse af at der er mellem 10 og 15 hunde der ikke har søgt om godkendelse og at pågældende husdyrhold er brud på gældende regler. Bestyrelsen vil aktivt gå efter de beboere som har husdyr uden der er søgt om godkendelse.

Ny daglig administrator

I slutningen af januar 2019 fik Kingosparken en ny daglig administrator som har overtaget rollen fra Søren Ralph Hansen. Den nye daglige administrator er Lea Krogsgaard-Hjorth som sidder i Deas Kundeteam 3.

Denne ændring var affødt af bestyrelsens svar på en tilfredshedsundersøgelse som Deas gennemførte i slutningen af 2018. I bestyrelsens svar blev der givet konstruktiv kritik af manglende opfølgning på rejste sager og for lange svar tider på spørgsmål.

Viceværtsassistent

Vores nuværende vicevært Tommy Bruun har været eneste ansatte på opgaven gennem omkring 5 år. Under ferie, sygdom m.v. har frivillige fra bestyrelsen varetaget opgaven. På sigt er det ikke holdbart, at vicevært afløser bliver udført af bestyrelsen uden nogen form for honorar.

Bestyrelsen har derfor besluttet at der skal ansættes en viceværtsassistent til hjælp for Tommy i det daglige arbejde og som kan afløse Tommy under ferie og sygdom.

Gennem 2018 har vi forsøgt med 2 praktikanter fra jobcentret, men ingen af disse kunne opfylde de krav som ligger i opgaverne. Bestyrelsen vil arbejde videre for at finde den rigtige kandidat til jobbet som viceværtsassistent."

En andelshaver spurgte ind til hvad forskellen på det nye og det gamle parkeringsselskab var. Hertil svarede bestyrelsen at det nye serviceselskab laver en effektiv parkeringskontrol, i modsætning til det tidligere firma.

Den nuværende løsning til gæsteparkering er, at gæster (med hvide plader) kan parkere på ledige pladser.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

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

Revisor Carsten Ingemann Johansen, Grant Thornton, fremlagde årsrapporten for 2018. Regnskabet viste et resultat på 2.708.869 kr., heraf hensættes 29.278 kr. til vedligeholdelse. Den resterende andel af årets resultat var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2018 udgjorde -106.942.051 kr. Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Andelskapitalen stiger til 8.266.300 kr., da der bliver flere andelshavere i takt med salg af lejeboligerne.

Hensættelserne udgør pr. 31.12.2018: 8.191.922 kr.

Andelskronen var foreslået fastsat med baggrund i anskaffelsessummen, til en maksimal andelskrone på 2.000 kr.

Årsregnskabet og andelskronen blev herefter godkendt.

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

Søren Ralph Hansen fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2019, herunder bestyrelsens forslag om et uændret niveau i boligafgift.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen.

Det fremlagte budget for 2019 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag

1. Genfremstilling af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 26.2 (bestyrelse). Se vedhæftet referat fra GF 18.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. april 2018, og blev fremlagt til endelig vedtagelse med følgende ordlyd:

"Forslag: Bestyrelsen ønsker et fast mandat til at kunne udbetale lån før tid, hvis det skønnes rimeligt i forhold til foreningens økonomi.

Vi foreslår dette vedrørende § 26 stk. 2:

Nuværende vedtægts paragraf 26 stk. 2:

Bestyrelsen har kompetence til at træffe beslutninger om optagelse af nyt lån i realkreditinstitut uden personlig hæftelse for medlemmerne, såfremt provenuet af det nye lån i sin helhed skal anvendes til nedbringelse af eksisterende pantebrev. (omprioritering)

Ny vedtægts paragraf 26 stk. 2:

Bestyrelsen har kompetence til at træffe beslutninger om optagelse af nyt lån i realkreditinstitut uden personlig hæftelse for medlemmerne, såfremt provenuet af det nye lån i sin helhed skal anvendes til nedbringelse af eksisterende pantebrev (omprioritering) samt til at træffe beslutninger om indfrielse af eksisterende realkreditlån ved benyttelse af foreningens øvrige likvide midler, hvis dette synes fordelagtigt."

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev endeligt vedtaget med mere end 2/3 flertal.

2. Genfremstilling af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 20 (eksklusion). Se vedhæftet referat fra GF 18.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. april 2018, og blev fremlagt til endelig vedtagelse med følgende ordlyd:

"Forslag: Bestyrelsen ønsker at præcisere eksklusionsbestemmelsen, så vi har nemmere ved at ekskludere andelshavere som ikke følger vores fælles regler. Vi har oplevet flere sager, hvor vi ikke har kunnet ekskludere andelshavere der gentagne gange bryder med husorden og vedtægterne.

Nuværende vedtægts § 20 eksklusion:

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til opmærksomhed af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller anden skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt på trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorligt skade eller ulempe for foreningen virksomhed eller andre andelshaver
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.

Ny vedtægts § 20 eksklusion:

(20.1) I følgende tilfælde kan en andelshaver ekskluderes af foreningen og brugsretten bringes til opmærksomhed af bestyrelsen:

- A) Såfremt en andelshaver trods påkrav ikke betaler eventuelt resterende indskud, boligafgift eller anden skyldige beløb af enhver art.
- B) Såfremt en andelshaver groft forsømmer sin vedligeholdelsespligt på trods påkrav ikke foretager den nødvendige vedligeholdelse inden udløbet af en fastsat frist, jf. § 9.
- C) Såfremt en andelshaver optræder til alvorligt skade eller ulempe for foreningen virksomhed eller andre andelshaver
- D) Såfremt en andelshaver i forbindelse med overdragelse af andelen betinger sig en større pris end godkendt af bestyrelsen.
- E) Såfremt en andelshaver gør sig skyldig i forhold, svarende til de, der efter lejelovens bestemmelser berettiger udlejeren til at ophæve lejemålet.
- F) Såfremt en andelshaver overtræder bestemmelser i andelsboligforeningens vedtægter og husorden, herunder, men ikke udtømmende,
 - a. Manglende opfyldelse af bopælspligten jf. § 3, stk. 2
 - b. Fremleje i strid med § 11
 - c. Ulovlige husdyrhold jf. husordenen.

(20.2) Efter eksklusion bestemmer bestyrelsen, hvem der skal overtage andel og bolig, og der forholdes som bestemt i § 16.”

Bestyrelsen oplyste at der var tale om en præcisering af vedtægternes bestemmelse om eksklusion.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev endeligt vedtaget med mere end 2/3 flertal.

3. Genfremsettelse af forslag om ændring af foreningens vedtægt § 11 og 13 omkring forældre køb. Se vedhæftet referat fra GF 18.

Forslaget blev foreløbigt vedtaget på den ordinære generalforsamling den 11. april 2018, og blev fremlagt til endelig vedtagelse med følgende ordlyd:

”Forslag:

§11 Fremleje. Tilføjelse til § 11.3 Ved forældre/børne-køb kan fremleje ikke ske til 3. person. Formål: Dette forslag er begrundet i at det oprindelige sigte med forældre/børnekøb alene skulle omhandle egne børn eller egne forældre og ikke fremleje til 3. person. Såfremt der ikke er andre børn/forældre, som kan overtage lejemålet, skal andelen sættes til salg efter gældende regler.

§13 Forslag for opdatering af Litra C og D.

A) Andre herboende andelshavere, der er indtegnet på en intern venteliste hos bestyrelsen. Den interne venteliste er for andelshavere som ønsker at skifte til en anden lejlighed. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Fortrinsretten i henhold til første punkt er dog betinget af, at den fortrinsberettigede andelshavers bolig frigøres, således at den tilbydes først til sammenlægning, jf § 13, stk. 2, litra B og derefter de indtegnede på ventelisterne i overensstemmelse med reglerne i § 13, stk. 2, litra C og D, og endelig til den person, der indstilles af den andelshaver, der flytter ud af andelsboligforeningen, jf § 13, stk. 2, litra E.

B) Andre herboende andelshavere, der er indtegnet på en eksterne venteliste hos bestyrelsen. De, der er optaget på eksterne venteliste, kan indstille familie, venner og bekendte som nye andelshavere. Den, der først er indtegnet på ventelisten, går forud for de senere indtegnede. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for administration af ventelisten, herunder blandt andet fastsætte at de indtegnede skal betale et gebyr for indtegnelse samt et efterfølgende årligt gebyr.

Formål: At tydeliggøre gældende praksis omkring Intern- og Ekstern venteliste.”

Bestyrelsen oplyste at det i vedtægterne tilføjes at fremleje ved forældre køb kun kan ske til barnet, og ikke til tredjepart.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev endeligt vedtaget med mere end 2/3 flertal.

4. Forslag fra Henrik Nielsen K67 st. th. Forslag om undersøgelse af mulighed for ladestandere til el-biler.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og formuleret således:

*”Forslag om at undersøge muligheder for etablering af ladestandere
Bestyrelsen bemyndiges til at nedsætte et udvalg, der skal undersøge, hvilke muligheder der er for at etablere en eller flere ladestandere til brug for opladning af el-biler i A/B Kingosparken, herunder også undersøge det økonomiske aspekt for den enkelte bruger af ladestanderne.”*

Forslagsstiller var ikke fremmødt på generalforsamlingen for at motivere forslaget.

Det blev præciseret at et eventuelt forslag om at etablere ladestandere skal forelægges på en senere generalforsamling, og at der ikke konkret var tale om en sådan afstemning i det fremsatte forslag.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvorefter forslaget blev vedtaget.

5. Forslag fra Aida Houssan K23, 1. tv. Forslag om parkeringstilladelse for alle beboere køretøjer og for gæster.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og formuleret således:

"Grundet hyppig manglende parkeringspladser ved blok 1 (ved nr. 23), bør vi nok indføre Dansk P-Kontrol, hvor vi kan få registeret alle biler tilhørende beboerne i Kingosparken og få indført gæsteparkering (parkeringstilladelser i lige det omfang, som det ønskes, både til beboere, gæster og ansatte)"

Forslagsstiller var ikke fremmødt på generalforsamlingen for at motivere forslaget.

Bestyrelsen oplyste at det var nævnt i beretningen at foreningen har ansat nyt parkeringsfirma.

Konsekvensen af forslaget ville være, at alle privatbiler samt gæster skal have parkeringstilladelser. Bestyrelsen oplyste at det ville blive administrativt tungt at håndtere, hvis alle gæsteparkeringstilladelser skal registreres. Den nuværende procedure er at alle gæster (med hvide plader) kan parkere på ledige pladser.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev forkastet med stort flertal.

6. Forslag fra Charlotte Sørensen K55, 2. mf. Forslag om ændring af Husorden§ 13 Markiser med farve på markiser.

Forslaget var fremsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

"Forslag til ændring af § 13:

§ 13 Markiser

Markiser og altanafdækning skal være ensfarvet i sort/koksgrå, blå eller lys beige markisestof.

Stk. 2. Altanafdækning må kun gå til overkanten af altangelænderet.

Stk. 3. Man har pligt til at vedligeholde markisestoffet.

Stk. 4. Markiser må kun opsættes efter skriftlig godkendelse af bestyrelsen."

Forslagsstiller motiverede forslaget. Det blev foreslået at tilføje en markisefarve til husreglerne. Forslagsstiller oplyste at prisklassen er højere for blå og beige markisestof, end for sort/koksgrå.

En andelshaver oplyste at det er muligt at bestille de nuværende farver (blå og lys beige) billigt fra Holland.

Formanden oplyste at foreningen ikke kan indføre farver alt efter hvad der er billigst på markedet, og mente ikke at der er den store prisforskel på farverne.

Dirigenten satte forslaget til afstemning med følgende resultat:

Forslaget blev vedtaget med overvejende flertal.

7. Forslag fra Karen Aagaard K19, 1. th. Forslag om Stop for registrering/godkendelse af flere hunde.

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og formuleret således

"Da der efterhånden er så mange hunde i K.P. og en del ejere "glemmer" at opsamle efterladenskaber, både på græs og bede. Ligeså møder man også løsgående hunde, det er ikke altid trygt for hverken børn eller voksne. Så derfor mit forslag. Stop for flere husdyr i K.P."

Forslagsstiller motiverede forslaget. Det blev præciseret at forslaget omhandler både hunde og katte.

Formanden oplyste at der pr. generalforsamlingsdagen var registreret 35 hunde i foreningen. Bestyrelsen vil gå aktivt ind for at få registreret alle hunde der bor i ejendommen. Der blev henstillet til at man hjælper de andre hundeejere til at forstå reglerne.

Følgende synspunkter fremkom i debatten:

- Mange løse hunde og mange efterladenskaber. Ejeren er problemet.
- Problematikken er ikke i de fremtidige hunde, men derimod ejernes adfærd.
- DNA-test af efterladenskaber. Beviser for hvis hund der er tale om.
- Det gode ved Kingosparken er at der er plads til både dyr og mennesker.
- Ved den offentlige vej ved ingen hvem der ikke samler op efter hundene. Det kan også være forbi passerende.

Efter kort debat satte dirigenten forslaget til afstemning, hvorefter forslaget blev forkastet med stort flertal.

8. Forslag fra Charlotte Hoffmann-Timmol K39, 2. tv. Forslag om ændring af husorden §24.5. §24.11 og §24.11.2. (Forslag om parkering på Kingosvej udgår da der er tale om offentlig vej).

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

" Forslag om ændring af foreningens Husorden, §21, Stk. 5, hvor tekst ændres til:

"Det er ikke tilladt at lufte hunde på ejendommens græsarealer, på nær i den dertil indrettede hundeluftegård, der er etableret mellem blok 2 og 3 af en størrelse på 20x30 meter med et trådhegn á minimum 1 meters højde. Brug af hundeluftegården er kun tilladt, såfremt hunden ikke støjer og der sørges for fjernelse af samtlige af hundens efterladenskaber straks efter brug"

Forslag om ændring af foreningens Husorden Kapitel 3, §24, Stk. 11, hvor tekst ændres til:

"Det er forbudt at lade sin hund færdes på udendørsområderne uden den føres i snor, undtagen i den dertil indrettede hundeluftegård mellem blok 2 og 3 nævnt i §21, Stk. 5. Dyr må ikke overlades til personer, som ikke har den fornødne myndighed over det. Løsgående hunde, uden for hundeluftegården, er ikke tilladt.

Forslag om ændring af foreningens Husorden Kapitel 3, §24, Stk. 11.2, hvor tekst ændres til:

"Det er ikke tilladt at lufte hunde på ejendommens græsarealer, på nær i den dertil indrettede hundeluftegård, der er etableret mellem blok 2 og 3 af en størrelse på 20x30 meter med et trådhegn á minimum 1 meters højde. Brug af hundeluftegården er kun tilladt, såfremt hunden ikke støjer og der sørges for fjernelse af samtlige af hundens efterladenskaber straks efter brug"

Begrundelse: En hundeluftegård vil øge det sociale fællesskab hundeejere imellem, bedre hundenes trivsel samt nedbringe mængden af "glemte" efterladenskaber på ejendommens øvrige arealer."

Formanden oplyste at der ikke i forslaget er oplyst et økonomisk scenarie for hvad det koster at etablere en hundegård.

Det blev ytret at ca. 7 % af beboerne har hund, og at man undrede sig over at de 93 % skal være med til at betale for at de 7 % kan få etableret en hundegård.

Det blev foreslået at hundeejerne eventuelt selv kunne finansiere hundegården.

Der blev henstillet til at hundeejerne sørger for at samle efterladenskaber op.

Dirigenten satte alle 3 forslag til afstemning under ét.

Forslagene blev forkastet med overvejende flertal.

9. Forslag fra Katrine K.B. Dahl K71, 1. th. Forslag om ændring af husorden §19.4 §21.5 §24.4 Ny §25. Ændring i vedtægter §24.**§ 19, stk. 4.**

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

"Før:

§19, Stk. 4: Det er ikke tilladt at udvide terrassens areal.

• Efter:

§19, Stk. 4: Det er tilladt at udvide terrassens areal, gennem optagelse af abonnementet, "ekstra areal".

- Abonnementet ordnes gennem bestyrelsen. Bestilling af abonnementet skal ske senest 14 dage før d. 1 og arealet må tages i 'fuldtids-brug' ved start den 1. i måneden. Abonnementet opsiges 14 dage før, af enten andels-beboer eller bestyrelsen, ved brud på reglerne, eller blot ved ønske om ophævelse af "ekstraareal" fra bestyrelsens side.*
- Andelshaveren med optag af ekstra-areals-abonnementet, betaler den månedlige kvadratmeterprisen, som nævnt i dokumentet "LEJLIGHEDER TIL SALG I A/B KINGOSPARKEN".*
- Ekstra-arealet må hverken bestå af mere eller mindre end 1,5 m tillagt det førhenværende terrasse-areal, se vedlagt "skitse". Her skal §19 også overholdes.*
- Hvis det nævnte, ikke overholdes, eller der bliver sat hegn udenfor 'ekstra-arealet', eller lagt fast-terrasse udenfor det førhen godkendte areal, opsiges abonnementet.*
- Der må sættes hegn, men dette skal være i grøn marehalm træstakit og max 1,20 cm. i højden og skal placeres indenfor "ekstra arealet".*
- Yderligere indbetales der også depositum som er i overensstemmelse med "LEJLIGHEDER TIL SALG I A/B KINGOSPARKEN", der gives tilbage ved opsigelse. Er der sket betydelige skader eller mangelfuld fjernelse af opsat hegn, kan depositummet blive frataget eller trukket fra de fremtidige omkostninger.*
- Ved salg kan køber overtage abonnement, men ekstra-arealet vil ikke være nogen forbedring til andelen. Hegn er ikke fast inventar og tilkøbes af køber selv, såfremt dette ønskes."*

Forslagsstiller motiverede forslaget, og der var herefter en kort debat, hvor følgende emne blev berørt:

- Mulighed for at få flere indtægter til foreningen ved at udleje arealerne. Stuelejlighederne med terrasse får mulighed for at udvide terrassen ved at tilkøbe et abonnement hos foreningen.
- Formanden nævnte at de nuværende terrassearealer ikke altid bliver holdt så godt, så det er svært ved at se rimeligheden i at folk får lov til at råde over et endnu større areal, der skal passes.
- De forskelligartede arealer vil komme til gene når der skal klippes græs.
- Når arealerne skal reetableres, vil der formentlig blive problemer med at få et ensartet udtryk.
- Forslaget om abonnement bliver svært at administrere og at overholde. Hvis man skal have lov til at udvide sit terrasseareal, skal det være en permanent løsning.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, som blev forkastet med stort flertal.

Husordenens § 21 og § 24:

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

"Før:

- §21. Stk. 5: Det er ikke tilladt at lufte hunde på ejendommens græsarealer.*
- §24. Stk. 11.2: Det er ikke tilladt at lufte hunde på ejendommens græsarealer.*

Efter:

- §21. Stk. 5: Det er tilladt at lufte hunde på ejendommens græsarealer.*
- §21. Stk. 5.1: Hundelorten skal samles op og smides i nærmeste skraldespand.*
- §21. Stk. 5.2: Der skal påsættes hundeposer på hver tredje skraldespand ved boligblokkene (11-27), (29-45), (47-63) og (65-79) Kingosparken."*

Forslagene blev sat til afstemning uden yderligere debat.

Begge forslag blev forkastet med stort flertal.

Ny § 25 i husordenen:

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

"§25: På det fælles græs-areal mellem boligblokkene (29-45) og (47-65), skal der placeres 2 fodboldmål."

Forslagsstiller motiverede forslaget.

Bestyrelsen tilføjede at foreningens græsarealer bliver holdt sparsomt, pga. økonomi. Når der skal slå græs, vil det koste mere for leverandøren, hvis de skal flytte på et fodboldmål for at kunne komme til.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvorefter forslaget faldt med et snævert flertal.

Vedtægternes § 24:

Forslagets indhold var udsendt sammen med indkaldelsen, og var formuleret således:

"Før:

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutninger ved simpelt flertal, undtagen hvor det drejer sig om beslutninger som nævnt i stk. 2-4, dog skal altid mindst 1/10 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret.*

Efter:

- (24.1) Generalforsamlingen tager beslutninger ved afstemning gennem valgsedler, undtagen når det drejer sig om godkendelser af årsopgørelse. Beslutninger skal dog altid være repræsenteret af mindst 1/10 af samtlige mulige stemmer.*
- (24.1.A) Der skal ved hver årlig generalforsamling udsendes et skema, der skal fungere som valgseddel, med felterne 'for' og 'imod', hvor et kryds vil være det samme som en stemme. Ved afgivelsen af stemme, er en stemme ugyldig hvis denne ikke opfylder kravene: at der kun er foretaget et enkelt kryds i enten for eller imod feltet ved hvert spørgsmål. Ydermere må der ikke være tegnet andet i felterne end et kryds, og ej heller henover felterne i sådan en grad, at valget er det mindste utydeligt. Er der nogen som helst tvivl, er den angivne stemme ugyldig.*

- Kan en andelshaver ikke selv møde op til den årlige generalforsamling, kan vedkommende give sin udfyldte stemmeseddel videre til en anden andelshaver.

- Spørgeskemaerne afleveres til andelshaver, sammen med forslag til generalforsamling. Spørgeskemaet skal medtages ved generalforsamlingen, og kan i overensstemmelse med Vedtægterne §23, stk 5, (23.5), gennem en konsensus fra andelshaver, videregives til en anden part, hvis andelshaveren til den givne 'valgseddel' ikke selv kan møde op til den årlige generalforsamling i AB Kingosparken.

- 'Valgsedlen' afleveres på generalforsamlingen med underskrift og ID i form af pas, kørekort eller anden legitimation. Og det tjekkes, at der kun er et enkelt individ fra hver andelsbolig.

- Afkrydsning af 'for' og 'imod' felterne kan dømmes ugyldige hvis: der er et kryds i begge felter, ikke er nogle kryds i nogle, eller hvis der er den mindste tvivl, grundet tegninger eller streger på spørgeskemaet. Se "Udkast til stemmeseddel"

Formanden oplyste at den hidtidige måde at håndtere generalforsamlingen, har fungeret godt. Idéen bag forslaget er at dem der ikke møder op, også kan få indflydelse på hvad der foregår på generalforsamlingen.

I forhold til persondataloven kan det give lidt problemer, og det bliver administrativt tungt at indføre forslaget.

Dirigenten oplyste at der ikke var repræsenteret 2/3 af foreningens medlemmer på generalforsamlingen. Dog kan forslaget blive fremsat til 2. behandling, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

Dirigenten satte forslaget til afstemning, hvorefter forslaget blev forkastet med stort flertal.

6. Valg

Valdemar Lybecker, Anne Mette Skottun, Preben Dannerfjord og Line R. B. Jacobsen blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer.

Michael Andersen blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem.

Helge Zimmer og Karen Aagaard blev genvalgt som suppleanter. Katrine K. B. Dahl blev valgt som ny suppleant.

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Arne Larsen, formand	på valg i 2020
Valdemar Lybecker, næstformand	på valg i 2021
Jens Erik Christensen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Anne Mette Skottun, bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Preben Dannerfjord, bestyrelsesmedlem	på valg i 2021
Line R. B. Jacobsen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Michael Andersen, bestyrelsesmedlem	på valg i 2020
Katrine K. B. Dahl, 1. suppleant	på valg i 2020
Helge Zimmer, 2. suppleant	på valg i 2020
Karen Aagaard, 3. suppleant	på valg i 2020

7. Eventuelt

Skybrudssituationer: en andelshaver efterspurgte en procedure for hvad bestyrelsen og beboere skal gøre ved skybrud.

Bestyrelsen oplyste at der ikke er blevet indført nogle konkrete procedurer. Kloaksystem og faldstammer skal renoveres, hvilket vil hjælpe på det. Bestyrelsen oplyste at der skal laves et beredskab, så bestyrelsen kan håndtere det korrekt, når der kommer skybrud igen.

En andelshaver foreslog at sætte skiltning op om at gennemkørsel er forbudt. Andelshaveren oplyste at man kan søge om et sådant skilt direkte hos Politiet, uden om kommunen.

Bestyrelsen har tidligere været i dialog med kommunen for at få hastighedsbegrænsning. På stikvejene vil der forhåbentligt i år 2019 blive etableret vejbump, og bestyrelsen tror på at der er en større chance for at få denne tilladelse.

En andelshaver spurgte ind til om nedløbsrørene også tages med i projektet for udskiftning af faldstammer, når projektet en dag skal gennemføres. Bestyrelsen oplyste at det næste større projekt (efter faldstammerne) kan blive udskiftning af taget om mange år (ca. 10 år). I den forbindelse kan nedløbsrørene tages med i projektet. Bestyrelsen er klar over problemet, men har ikke en løsning nu og her.

Det blev foreslået at foreningen eventuelt kunne frasælge loftarealerne til en investor og få etableret en ekstra etage på bygningerne. Sådant et forslag kan fremlægges til behandling på en generalforsamling.

Da ikke flere ønskede ordet, hævdede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for god ro og orden. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21:15.

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."

Arne Larsen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-822664692550

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-05-20 12:29:42Z

NEM ID 

Michael John Andersen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-270558545440

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-05-20 13:46:01Z

NEM ID 

Anne Mette Skottun

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-789001434345

IP: 37.96.xxx.xxx

2019-05-20 18:38:51Z

NEM ID 

Søren Ralph Hansen

Dirigent

Serienummer: CVR:20283416-RID:87174952

IP: 194.255.xxx.xxx

2019-05-21 06:50:26Z

NEM ID 

Line Renuka Bang Jacobsen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-225727165313

IP: 2.105.xxx.xxx

2019-05-21 10:09:15Z

NEM ID 

Jens Erik Christensen

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-586320264173

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-05-21 16:17:18Z

NEM ID 

Valdemar Andreas Lybecker

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-684829854444

IP: 62.44.xxx.xxx

2019-05-31 06:37:44Z

NEM ID 

Preben Dannerfjord

Bestyrelse

Serienummer: PID:9208-2002-2-023812977808

IP: 91.101.xxx.xxx

2019-06-03 18:16:57Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UBB5L-XT1Y3-MKQ3Q-B3Q85-PGD8A-IMBX5

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>