

År 2013 den 15. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Kingosparken. Mødt eller repræsenteret ved fuldmagt var 114 andelshavere. Endvidere var mødt revisor Carsten Ingemann fra revisionselskabet, advokat Claus Clausen og sekretær Marianne Carthberg fra administrationen.

1. Valg af dirigent og referent.

Dennis Bak blev valgt som dirigent og sekretær Marianne Carthberg blev valgt som referent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og varslet, og at forsamlingen var beslutningsdygtig med 94 fremmødte og 20 fuldmagter.

2. Formandens beretning.

Formanden aflagde beretning. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning af forsamlingen.

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

Revisor Carsten Ingemann gennemgik årsrapporten og bemærkede, at indtægten ved salg af lejligheder skal medtages under egenkapital og ikke under resultatopgørelsen. Lejeindtægten holder niveauet fra 2011. Forklaringen herpå er, at tomgangen har været mindre i 2012. Der har været en stigning i lønninger, hvilket bl.a. skyldes ekstra udgift til snerydning.

Der var spørgsmål til den kraftige stigning i udgiften til vand. Vandforbruget har været stabilt, og den kraftige stigning i 2013 er prisstigninger fra vandværket.

Der var spørgsmål til øget udgift til el. Formanden oplyste, at der var kommet en ekstraregning på en af foreningens primære målere. Måleren håndterer vaskeriet. Ny måler er nu opsat. Bestyrelsen er i dialog med Dong og forsøger at få refusion, med det argument, at den øgede udgift må være begrundet i fejl på måler. Refusion er afhængig af, at Dong erkender fejl. Det er uvist om refusion opnås.

Som svar på forespørgsel, blev det oplyst, at der er ca. 70 lejere tilbage i foreningen.

Årsrapporten og uændret andelskrone på 1500 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 2% pr. 1. juni 2013

og med 2,5 % pr. 1. januar 2014..

Advokat Claus Clausen gennemgik budgettet.

Der var spørgsmål til, om der var sat penge af til udbedring af kældre, som oversvømmes med vand. Bestyrelsen kendte ikke til problemer med en oversvømmet kælder i spørgerens blok, og formanden opfordrede beboeren til at kontakte ham efterfølgende, således at der kan blive taget hånd om problemet. Med hensyn til hvad de øvrige vedligeholdelsesudgifter skal anvendes til, henviste formanden til beretning.

Der var spørgsmål til vandudgiften og fordeling af samme. Claus Clausen svarede, at udgiften til vand betales kollektivt, og der er ikke selvstændige vandmålere. Vandudgiften bliver fordelt pr. kvm. og uafhængigt af antal beboere. Vaskeriet har separat vandmåler. Der var spørgsmål om, hvorvidt det kunne være en god idé med vandmålere. Claus Clausen svarede, at jo mere priserne stiger på vand, jo mere nærliggende bliver det med selvstændige vandmålere. Formanden fortalte, at i forbindelse med udskiftning til elektroniske varmemålere, blev der indhentet tilsvarende tilbud på vandmålere. På daværende tidspunkt var det for dyrt.

Formanden oplyste, at bestyrelsen er opmærksom på, at der kan være besparelser at hente f.s.v. angår el, da el-markedet er blevet liberaliseret. Ligeledes var man opmærksom på muligheden for at få bimålere i stedet for beboernes nuværende el-målere, som hver enkelt beboer betaler leje for til el-selskabet.

Budgettet med boligafgiftsstigning på 2,0 % fra 1. juni 2013 og 2,5 % pr. 1. januar 2014 blev enstemmigt godkendt.

5. Forslag:

Forslag A.

GenfremSAT:

Forslag fra bestyrelsen: **Vedtægtsændring** – ændring til § 24, stk. 1. Bestyrelsen vil med dette forslag sikre, at korrekt indkaldte generalforsamlinger er beslutningsdygtige, hvis blot 1/10 af alle mulige stemmer er repræsenteret.

§ 24, stk. 1 ændres fra

" dog skal altid mindst 1/5 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret."

til

" dog skal altid mindst 1/10 af samtlige mulige stemmer være repræsenteret."

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med 102 stemmer for, 9 stemmer imod og 3 hverken for eller imod.

FORSLAG B.

Genfremsat

Vedtægtsændring - § 23, stk. 1 og § 33. Bestyrelsen vil med dette forslag opnå, at kunne indkalde til generalforsamlinger via e-mail og ved opslag på opslagstavlerne i opgangen og med mulighed for, at andelshavere uden printer eller e-mail-adresse, kan få udleveret indkaldelse og bilag i den daglige kontortid på foreningens kontor.

Nødvendige vedtægtsændringer

§ 23, stk. 1: Der tilføjes:

" Bestyrelsen beslutter, om den skriftlige indkaldelse skal ske pr. brev, e-mail og/eller via opslag i opgangene."

§ 33. ændres til:

" Den reviderede årsrapport samt drifts- og likviditetsbudget gøres tilgængelig for alle andelshavere senest samtidig med indkaldelsen til den ordinære generalforsamling."

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med 107 stemmer for, 1 stemme imod og 6 stemmer hverken for eller imod.

Forslag C.

Bestyrelsen har undersøgt fordele og ulemper ved nedlæggelse af affaldsskaktene. Bestyrelsen foreslår, at affaldsskaktene nedlægges, og at der i stedet etableres "affaldsstationer" i nærheden af ejendommene, hvor beboerne for fremtiden skal aflevere deres affald.

Forslaget blev debatteret. Beboere mente ikke, at det ville gøre den store forskel med affaldsstationer, idet de samme medlemmer som i dag ikke sorterer deres affald, nok heller ikke vil gøre det fremadrettet ved anden affaldsløsning. Der blev talt om frygt for rotter, hvis affald faldt ved siden af containerne. Der blev udtrykt bekymring for ældre og handicappede, som vil have udfordringer ved aflevering af affald. En anden beboer kom med forslag til nabo-hjælp, hvor der var tale om naboer, som har svært ved selv at aflevere affald. En beboer foreslog opsætning af kanyleboks til brugte kanyler. Flere beboere følte sig ikke godt nok forberedt til at kunne tage stilling til forslaget og udtrykte deres negative kritik overfor bestyrelsen.

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev vedtaget med 57 stemmer for og 43 stemmer imod. 5 stemmer blankt og 1 stemme var ugyldig. Bestyrelsen bemærkede, at forslagets gennemførelse er med forbehold, idet også kommunens godkendelse skal foreligge.

Forslag D.

Genfremsat.

Vedtægtsændring - § 6. Bestyrelsen foreslår at andelsbeviset afskaffes, idet dette er mere et (dyrt) praktisk redskab end et juridisk nødvendigt dokument. Bestyrelsen foreslår, at overdragelsesaftalen er beviset på, at man ejer sin andel. Herved vil man som andelshaver heller ikke skulle betale for at have smidt sit andelsbevis væk.

Nødvendig vedtægtsændring:

§ 6, stk. 4 ændres

FRA

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis. Ved sammenlægning af lejligheder udfærdiges et nyt andelsbevis for den sammenlagte lejlighed"

TIL

"For andelen udstedes ikke andelsbevis. Overdragelsesaftale underskrevet af bestyrelsen eller af administrator i h.t. bemyndigelse fra bestyrelsen vil for fremtiden blive betragtet som fuldgyldigt bevis for, at man er andelshaver".

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag E.

Vedtægtsændring § 11, stk. 3 – Bestyrelsen vil med dette forslag præcisere reglerne for fremleje. Ændringen er begrundet i, at alt for mange nye andelshaver har svært ved at forstå reglerne for fremleje, herunder at der er krav om, at man skal have boet i lejligheden i et år, før man kan leje ud i to år. Der er således alene tale om en præcisering.

Nuværende ordlyd

"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 fremlejemål"

Ny ordlyd

"En andelshaver er berettiget til at fremleje eller udlåne sin bolig i maksimalt 2 år inden for en ejerperiode på 3 år. Andelshaver skal bebo lejligheden minimum et år, forinden fremleje kan godkendes. Bestyrelsen skal godkende fremlejetagere(n) og betingelserne for fremlejemaal".

Dirigenten konstaterede, at forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag F.

Det foreslås, at der indgås gratis aftale med Danparkering vedrørende parkering på foreningens parkeringsarealer. Parkering skal være gratis for beboerne og gæstekort skal kunne udleveres gratis til gæster til foreningen og foreningens beboere.

Forslaget blev drøftet. Beboerne havde spørgsmål til gæstekort, specielt hvis der var mange gæster og overnattende gæster. Formanden udtalte, at der gives ét parkeringskort til én registreret bil. Gæstekort udleveres via P-selskab eller ejendomskontoret. Ark med ca. 5 gæstekort udleveres og ekstra kan bestilles. Ordningen er gratis for foreningen. Beboere efterlyste i stedet bedre og tydeligere skiltning, forslag til P-tilladelse og der blev foreslået opsætning af kampesten, så parkering uden for P-båse ikke var muligt. Der blev spurgt til opsigelse af aftalen med P-selskab, hvis aftale indgås. Formanden oplyser, at aftalen kan opsiges med en måneds varsel, hvorefter P-selskab nedtager og fjerner opsatte skilte.

Forslaget blev forkastet, da et klart flertal stemte imod.

Forslag G

En beboer havde stillet forslag om genetablering af legepladser. Bestyrelsen havde indhentet tilbud på (gen)etablering af legepladser og udgiften hertil ville andrage ca. kr. 150.000,- pr. legeplads.

Forslaget blev drøftet. Bestyrelsen har indhentet tilbud på legepladser til offentlig anvendelse. Der er mange lovkrav til legepladser, og udgiften pr. legeplads vil udgøre ca. Kr. 150.000,- pr. legeplads. Herudover koster det ca. Kr. 80.000,- om året i vedligeholdelse og årlige kontrolbesøg. Forslagsstiller ønskede kun 1 legeplads og mente, at det kunne gøres billigere. Formanden bemærkede, at der er helt andre krav og standarder at leve op til, når der er tale om offentlige legepladser. En beboer foreslog en reklamefinansieret legeplads. Bestyrelsen har undersøgt muligheden, men det er stadig dyrt i vedligeholdelse og kontrolbesøg.

Forslaget blev forkastet, da et klart flertal stemte imod.

6. Valg til bestyrelsen.

På valg var formanden (2 år) og 3 bestyrelsesmedlemmer for 2 år. Der skulle vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for 1 år, da et bestyrelsesmedlem er udtrådt før tid. Bestyrelsen havde i god tid inden generalforsamlingen opfordret interesserede til at melde sig. Bestyrelsen havde på den baggrund opstillet en mulig bestyrelsen, blandt dem, der havde meldt sig.

Arne Larsen blev genvalgt som formand uden modkandidater.

Til de øvrige bestyrelsesposter var der to modkandidater til de af bestyrelsen opstillede. Der blev foretaget skriftlig afstemning.

Følgende blev ny- og genvalgt til bestyrelsen (antal stemmer står i parentes)

Lillian Johansen (90) genvalgt 2013 – på valg 2015
Søren Bertelsen (87) nyvalgt 2013 for et år – på valg 2014
Vibeke Hintze (86) genvalgt 2013 – på valg 2015
Isshina Betac (85) genvalgt 2013 – på valg 2015
Daniel Rasmussen (85), 1. suppleant – valgt 2013 - på valg i 2014
Helge Zimmer (80), 2. suppleant – valgt 2013 - på valg i 2014
Karen Aagaard (79), 3. suppleant – valgt 2013 - på valg i 2014

Henriette (50) og Jørgen (5) blev ikke valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Navn	Adresse	Valgperiode
Arne Larsen, formand	29. 1. tv.	på valg 2015
Søren Berthelsen, næstformand	25. 2. th.	på valg 2014
Dennis Ejnar Bak, bestyrelsesmedlem	48. 1. tv.	på valg 2014
Jens E. Christensen, bestyrelsesmedlem	31. 1. mf.	på valg 2014
Vibeke Hintze, bestyrelsesmedlem	18. st. th.	på valg 2015
Lillian Johansen, bestyrelsesmedlem	36. st. th	på valg 2015
Isshina Betac, bestyrelsesmedlem	61. 2. mf	på valg 2015
Daniel Donoso Rasmussen	63. 2. tv.	På valg 2014
Helge Zimmer, 2. suppleant	34. 2. tv.	på valg 2014
Karen Aagaard, 3. suppleant	19. 1. th.	på valg 2014

7. Valg af revisor

Revisor blev genvalgt.

8. Eventuelt


En beboer udtrykte problemer med varme i lejligheden. Formanden berettede om foreningens en-strengede varmesystem, som kunne have visse udfordringer med at nå helt ud i "enderne". Ved problemer skal beboerne kontakte viceværten.

En beboer opfordrede til, at der ved lukning af vand i mere end 1 time, skal varsles i forvejen.

Det er ikke tilladt at ryge på indendørs fællesarealer.

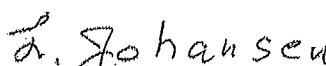
Der var forespørgsel til de grønne arealer og fældede birketræer. Bestyrelsen oplyste, at der bliver plantet buske hen over foråret. En beboer foreslog mulighed for at dyrke en lille have og bestyrelsen tager forslaget med som en idé.

Dirigenten hævede generalforsamlingen med tak for god ro og orden kl. 22:13.

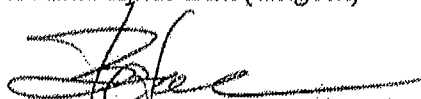

Arne Larsen, fmd.


Søren Berthelsen

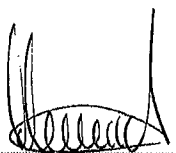

Dennis Einar Bak (dirigent)


Lillian Johansen


Vibeke Hintze


Isshina Betac


Jens E. Christensen


Marianne Carthberg, referent

A/B Kingosparken. Generalforsamling d. 15. april 2013.

Bestyrelsens beretning

På generalforsamlingen 27. marts 2012 oplevede vi en større udskiftning fra foregående års bestyrelse. Allerede før generalforsamlingen havde 2 bestyrelsesmedlemmer og 1 suppleant valgt at fratæde. I forbindelse med planlægning af generalforsamlingen ønskede tidligere formand og yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer ikke at genopstille.

Gennem en aktiv indsats lykkedes det at finde et nødvendigt antal kandidater som var parat til at påtage sig ansvaret for A/B Kingosparkens fortsatte udvikling.

Desværre måtte generalforsamlingen konstatere et fremmøde på 78 stemmeberettigede inkl. fuldmagter. Da de gældende vedtægter krævede et fremmøde på 1/5 stemmeberettigede inkl. fuldmagter, betød det at generalforsamlingen blot manglede 10 stemmer for at kunne være beslutningsdygtig.

For at sikre sig et nødvendigt mandat og sikre at vedtægterne blev fulgt, besluttede den nye bestyrelse at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling. Denne blev afholdt den 30. maj 2012. Gennem en massiv markedsføring lykkedes det at gennemføre den ekstraordinære generalforsamling med 109 fremmødte stemmeberettigede og 22 fuldmagter.

Den nye bestyrelse havde dermed fået det nødvendige mandat og kunne dermed starte på arbejdet for foreningens fremtidige udvikling.

Ovenstående medtaget i denne beretning for at vise et klart eksempel på de problemer som en bestyrelse må håndtere for at kunne varetage ansvaret for en stor andelsforening med en årlig omsætning over 20 millioner.

Stort salg af lejligheder

Året 2012 ser ud til vise klare tegn på at den globale økonomiske krise er på retur. Dette især omkring salg af andelsboliger. I A/B Kingosparken 2012 er der solgt ikke mindre end 59 andelslejligheder. Dette udgør et salg på kr. 937.000, heraf udgør foreningens andel af dette salg kr. 387.539.

Som ekstra gevinst af foreningens resultat af solgte lejligheder er udgiften til tomgang reduceret med ca. 50.000 i forhold til regnskabet 2011. Et samlet resultat som bestyrelsen kun kan være stolte over og som bør vække begejstring hos alle andelshavere.

Revisor kommer nærmere ind på emnet i efterfølgende gennemgang af regnskabet 2012.

Gennemførte projekter 2012

Bestyrelsen 2012 har igen fået sat turbo på udviklingen og har gennemført en lang række af forskellige projekter her over året.

1. Etablering af nye flisebelagte cykelpladser ved blok 1 til 4 mod Kingosvej
2. Etablering af nye flisebelagte pladser til rollatorer ved opgange hvor behov
3. Etablering af fliser og bæk ved busstoppested på Kingosvej
4. Afsluttet opmærkning af parkeringspladser i bredde efter gældende regler.
5. Etablering af udluftninger fra tørretumblere gennem væg
6. Montering af fodblik over altaner mod havesiden i blok 4, 5, 6, 7 og 8.
7. Udarbejdelse, trykning og omdeling af beboerinfohæfte (pris blev dækket via annoncer)
8. Oprettelse af byttebibliotek i vaskekælderen
9. Renovering af tidligere kiosk og flytning af ejendoms kontor hertil
10. Gennemført kampagne med tilbud på maling til hegn.
11. Sammenlægning af tidligere ejendoms kontor med lille naboelighed for salg
12. Endelig gennemført nedgravning af kabler ved enden af blokke mod Kingosvej
13. Samme arealer er efterfølgende blevet planeret og tilsået med græs

Vaskeri

P. g. a. ændring til nye kortere udluftningsrør fra tørretumblere har mange fortsat oplevet problemer med svigtende tørring. Her over vinteren er alle tørretumblere gennemgået af reparatør, problemet viste sig primært ved tørring med valg af 70 grader. Her er alle termostater blevet justeret og alt tyder på at dette har haft en god effekt med et betydeligt fald i fejlmeldingerne.

Dørtelefoner

Flere har oplevet fejl og svigt på dørtelefonerne. Det blev besluttet at opsigte tidligere reparatør og overgive opgaven til Boris EI. Alt tyder på at Boris har fået styr på de tidligere fejl og alle dørtelefoner skal nu være gennemgået og rettet for fejl i installation og udstyr.

Det er vigtigt at dørtelefonerne virker, også for ejendommens sikkerhed mod indbrud. Husk kun at låse op hvis dem som ringer er nogle man kender. Hold altid hoved- og kælder døre lukkede og aflåste. Meld hurtig evt. fejl til ejendoms kontoret.

Håndtering af affald

Forkert håndtering af affald udgør fortsat et kæmpe problem, dette både hvad der bliver kastet i affaldsskaktene, affald der henstilles i kældergange, manglende sortering af affald på container pladsen. Bestyrelsen arbejder med omlægning af containerpladsen og allerede nu er der lukket for modtagelse af byggeaffald. Som det fremgår af alle godkendelser på ombygninger skal byggeaffald afleveres på den kommunale genbrugsplads Lervangen 3. På containerpladsen er der nu etableret en bred låge for beboer adgang, og når alt er gennemført vil der være adgang gennem låge med brug af nøglebrik. Dette stopper for at andre, ikke herboende, kan benytte pladsen.

Med afvikling af container for byggeaffald er der en årlig besparelse omkring 100.000 kr.

En fornuftig sortering af affald så det anbringes i de rigtige containere vil give yderligere besparelser. Inden for de næste uger vil der blive opsat bedre skilte om hvilken type affald der skal i de enkelte containere.

Senere skal GF behandle et forslag om afvikling af affaldsskakte og etablering af udendørs affaldsskure for almindelig husholdningsaffald. Også her vil der være tale om væsentlige besparelser på håndtering af affaldssække.

Kommende projekter 2013

1. Færdiggørelse af den påbegyndte lukning af kælderdøre mod Roskildevej
2. Udskiftning af nedløbsrør mod haveside
3. Udskiftning af tærede faldstammer i kældre
4. Rensning af køkkenfaldstammer
5. Udskiftning af utæt tag over garage
6. Beskæring af beplantninger foran parkeringspladser
7. Genplantning af træer og buske, herunder der hvor der er huller i hækkene
8. Genoptage kampagne for at få malet de sidste hegn om terrasser

Inspektørrollen

Bestyrelsen valgte at ansætte en deltidsinspektør i slutningen af 2011. Formålet var primært at han skulle aflaste den daværende bestyrelse i det daglige arbejde.

Den nuværende bestyrelse ser ikke dette samme behov og har besluttet at opsiges Torben Madsen med udgangen af april. De opgaver som Torben har varetaget vil blive overtaget af den siddende bestyrelse, dette drejer sig primært om vurdering ved lejer fraflytninger, fremvisning af foreningens lejligheder ved salg, månedlig aflæsning af vandforbrug på de enkelte blokke, daglig kontakt til beboerne, herunder via beboertelefonen. Med opsigelse af Torben opnår foreningen en årlig besparelse på 70.000.

Ny Forsikringsaftale

Efter længere tids utilfredshed med behandling af forsikringsager hos nuværende mægler og forsikringsselskab har bestyrelsen forhandlet en ny aftale med Alm. Brand. Den nye aftale vil træde i kraft medio 2013 og giver en årlig besparelse på 160.000. Dette med tilsvarende dækning og med reduktion af den generelle selvrisko fra 10.500 til 0.

Afsluttende bemærkninger

Den årlige generalforsamling har næsten pr. tradition været det sted hvor deltagerne kan give luft for deres utilfredshed inden for næsten alt. Denne gang vil bestyrelsen gerne lægge for og komme med følgende klager:

1. Hvorfor er der nogle som ikke slukker lys foran kælderrum og i vaskerum når de går?
2. Hvorfor er der nogle som lader tøj hænge i flere dage i tørrerummene?
3. Hvorfor er der nogle som kaster cigaretskoder ud af vinduet foran lejligheden?
4. Hvorfor er der nogle som parkerer foran opgangen og dermed ødelægger græsset?
5. Hvorfor er der nogle som ikke kun bruger affaldsskaktene til indpakket køkkenaffald?

Skyldes nævnte uvidenhed eller ligegyldighed?

Ovenstående kun et lille udpluk over hvad bestyrelse og vicevært daglig oplever.

Det er bestyrelsens opfattelse at en væsentlig andel af ovenstående eksempler kun kan skyldes ligegyldighed. Det er også bestyrelsens opfattelse at hovedparten af beboerne viser hensyn og gerne vil leve i en bebyggelse som ikke ligner en affaldsplads.

Denne beretning skal slutte med tak til alle dem som giver opbakning til det arbejde som bestyrelsen dagligt udfører.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen 2012
A/B Kingosparken