

Referat: Generalforsamling for A/B Lindeparken
KTAS-rummet, Tirsdag d. 22. juli 2021, klokken 19.00.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse, samt beslutning om eventuel ændring af boligafgiften
5. Forslag
6. Valg til bestyrelsen
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

1. Valg af dirigent og referent

Annett Klevenhaus (DEAS) indstilles som dirigent.

Annett er valgt

Johan Müller, Lindevænget 6, 2. th indstilles som referent

Johan er valgt

Beslutningsdygtighed

Generalforsamlingen er indkaldt lovligt og rettidigt

Der er 31 fremmødte stemmeberettiget, heraf 1 med fuldmagt

2. Bestyrelsens beretning

Beretningen er vedlagt indkaldelsen til generalforsamlingen. Derudover suppleres den med følgende fra bestyrelsens formand:

Rotteplanen giver store problemer. Det skyldes kloakken. Forsikringen dækker delvist. Når kloak når en vis alder, dækker forsikring ikke mere, da den burde have været udskiftet som følge af vedligeholdelse. Louise fra nr. 14 og Annette fra nr. 10, har sat net op til bekæmpelse af rotter. Formanden takker disse beboere for deres indsats.

KTAS-rummet har fået nyt lys. Det er dejligt.

Der har ikke været de store VVS-arbejder, men der har været noget EL i nogle lejligheder. Der er nogle ulovlige installationer. Der er sket udbedring ved nr. 6 af dette. Der har efterfølgende været en anden elektriker på, og han modsagde første elektrikers. Der bør være jord i lejligheden, men der

er allerede en 0-ledning. Den kan benyttes til jord. Det er en billigere løsning, end at have jordspyd på alle. De steder, hvor der er stikkontakter, skal der være plads til jord (på nye installationer).

Der skal laves understrygelse af taget hver anden år. Det er dyrt. Da der påtænkes nyt tag, udskyder vi understrygning. Angående nyt tag, vil der blive indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling. Her vil også blive drøftet typen af vinduer. Der findes træ, plastik og aluminiumsvinduer. Formanden anbefaler sidstnævnte. Mere om det til den ekstraordinære generalforsamling (formegentligt til august).

Regnskab for altandør bliver skilt ud, så beboerne kan tage stilling til dette separat. Det er også beboerne selv, der betaler for denne udskiftning.

Det drøftes, om skorstenen skal fjernes. Måske er kommunen i vejen for dette.

Beretningen er godkendt enstemmigt

3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuel revisionsberetning og godkendelse af årsrapport samt værdiansættelse af andelene

DEAS: Det reviderede årsregnskab er vedlagt indkaldelsen. Det kan opsummerende om regnskabet siges, at: Der er et overskud på 576.000 heraf er der hensat et større beløb til hensættelser. Bygningen er vurderet til lidt over 57 mio. Foreningen har 3.27 mio. i likvider. Hvad angår passiver har foreningen henlagte midler for 2,6 mio og en gæld på 1,3 mio (med rente på 0,4%). Der er brugt ekstra penge på rengøring pga. covid-19. Der er brugt 335.000 på vedligehold. Et særligt stort beløb er brugt på kloak, jf. beretningen. I det hele taget har der været en del vedligehold i 2020.

Andelsværdien:

Foreningen benytter valuarvurdering. Valuarvurderingen er fastfrosset. Derfor benyttes den gamle valuarvurdering. Alligevel er andelskronen steget svarende til ca. 60.000-80.000 kr pr. lejlighed.

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen fastsættes til: kr. 12.283,2125

Generalforsamlingen vedtager årsrapporten og andelskronen som indstillet af bestyrelsen. Der er enstemmighed.

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

DEAS: Der er ikke lagt op til ændring i boligafgiften. Det betyder også, at der er et mindre underskud (efter henlæggelser) på godt 70.000.

Bjarne, nr. 4: Er der budgetlagt med projekteringshonoraret til DEAS?

DEAS: Nej, det er der ikke.

Driftsbudgettet for 2021 er enstemmigt godkendt med uændret boligafgift

5. Forslag

Bestyrelsen indstiller følgende forslag til generalforsamlingen:

Forslag 1: En ændring af parkeringsvedtægten. Bestyrelsen fremhæver disse ændringer: Dette er en rettelse som følge af, at der tidligere har været et bilag, der ikke var godkendt.

Forslaget blev debatteret. Nedenfor er de primære ønsker til ændringer fra beboerne som kom frem under debatten fremhævet. Konklusion blev at der skal laves et nyt udkast, hvor beboerne bliver inddraget. Bestyrelsen vil derfor komme med et nyt udkast, hvor nedenstående kommentarer er inddraget, spørge beboerne til råds og til slut tage det med på næste generalforsamling.

Sonny, nr. 14, Annette nr. 10, Louise nr. 14, Bjarne nr. 4 og Sanja nr. 10 havde følgende ønsker/kommentarer til udkastet: Leasingtager skal kunne have p-plads, der skal laves afsnit om papegojeplader, registreringsattest skal kun fremvises, men ikke opbevares, kravet om 200 dages parkering skal slettes/genovervejes, større fleksibilitet vedr. udlån til andre andelshaver af parkeringsplads (også pga. den generelle parkeringssituation i området), pkt. 4 slettes da det står to steder, hvis man opsiges sin plads skal man ikke kunne komme nr. 1 på ventelisten.

Sanja, nr. 10 tilføjer derudover at parkeringsskiltet skal skiftes til et sort skilt med hvidt P. Annette, nr. 10 ønsker, at der bliver parkeret inden for linjerne.

Forslaget trukket.

Bestyrelsen fremlægger nyt forslag til den ekstraordinære generalforsamling

Forslag 2: Der er desuden udsendt en orientering om opdatering af husordenen. Husordenen er opdateret med nyt om renovation, en fjernelse af boliggarantibeviset, præcisering vedr. ombygning og reparationer af vand- og elinstallationer i lejlighederne, nyt afsnit vedr. støj, der indføres depositum for brug af KTAS-rummet samt mindre rettelser i afsnit om kælderrum, DKTV, vaskeri og øvrige. Den opdaterede husorden fremgår af hjemmesiden.

Bestyrelsen: Vi er opmærksomme på, at boliggarantibeviset er hjemlet i vedtægterne. Det er derfor stadig gældende, efter henvendelse fra beboer vil dette blive lagt ind i husorden igen.

Sonny, nr. 14: I forhold til KTAS, er der blevet indført et depositum. Jeg mener, dette skal vedtages på en generalforsamling. Jeg synes i øvrigt, det er et godt forslag.

Derudover blev der er af flere kommenteret på at der i et nyhedsbrev har været skrevet at musikken skal være slukket kl. 23. Dette er blevet skrevet ud da flere beboere har henvendt sig efter

regelmæssige støjgener fra andre beboere, men derfor er det selvfølgelig i orden at holde en stor fest i ny og næ, hvor der efter orientering i opgangene, kan larmes i en længere periode.

Forslaget tilrettes og vedtages

Bestyrelsen retter ind og genindsætter boliggarantibeviset, samt fjerner depositummet for KTAS-rummet. Resterende rettelser vedtaget uden bemærkninger.

Forslag nr. 3: Bestyrelsen beder om tilladelse til opsætning af videoovervågning for at undgå indbrud og hærværk.

På generalforsamlingen rejste Sonny, nr. 14, Asger, nr. 4 og Jens, nr. 16 tvivl om en sådan foranstaltnings lovlighed. Bestyrelsen og DEAS mener godt, der kan indføres videoovervågning lovligt. Det blev til generalforsamlingen oplyst, at der har været dialog med myndighederne.

Det blev desuden diskuteret, om der er behov for videoovervågning, hvilket både Peter, nr. 8 og Louise, nr. 14 mener, bl.a. grundet indbrud i firmabiler. Nogle beboere, særligt Jens, nr. 16, sagde, at det er ubehageligt at skulle overvåges.

Afstemningen er retningsgivende, da generalforsamlingen ønsker et mere konkret forslag for endelig vedtagelse. Bestyrelsen vender tilbage med et konkret forslag til generalforsamlingen.

For kamera stemte: 15

Imod kamera stemt: 10

Undlod at stemme: 6

Jens, nr. 16, har følgende forslag til generalforsamlingen:

Forsalg 4: Alt der vedtages på generalforsamlingen skal igangsættes og være gennemført indenfor tre år efter det er vedtaget. Hvis dette ikke er tilfældet, så skal det til afstemning igen hvis det skal gennemføres. Dette gælder med tilbagevirkende kraft.

Louise, nr. 14: Forslag er blevet syltet. Jeg har tidligere fået at vide, mit forslag ikke blev vedtaget. Det her ville have negativ konsekvens for mit forslag.

Maja, nr. 6: Jeg tænker, at det stiller beboerne dårligt, da det giver bestyrelsen mulighed for at sylte en sag.

Sonny, nr. 14: Så skal der indskrives noget om en pligt til at gennemføre forslagene.

Jens, nr. 16: Forslaget er stillet, for at lette arbejdet for bestyrelsen, og for at sætte gang i arbejdet. Når der er vedtaget et forslag, skal det jo gennemføres.

Sonny, nr. 14: Hvis man stiller et forslag, bør man også hjælpe med at udføre det. Hvad enten det gælder en træterrasse eller en legeplads.

Der stemmes.

For forslaget stemte: 2

Imod forslaget stemte: 25

Undlader at stemme: 4

Forslaget er forkastet

Forslag 5: Forslag til generalforsamlingen kan kun vedtages, hvis der er et budget for at gennemføre forslaget.

Jens, nr. 16: Der er forskellige holdninger til, om der bør være budget for det, vi stemmer om. Det her giver en retningslinje. Så der kan behandles lige.

Bøje, nr. 18: Det kan være tvetydigt. Kan det gøre, at forslag ikke kan vedtages, fordi der jo allerede er lagt budget for foreningen?

DEAS: Det mener vi ikke. Så længe det ikke er ekstraordinært stort, mener vi, det godt kan gennemføres.

Der stemmes.

For stemte: 30

Imod stemte: 1

Undlod at stemme: 0

Forslaget er vedtaget

Forslag 6: Forslag til generalforsamlingen kan kun vedtages, hvis der er et budget for at gennemføre forslaget. Dette gælder også med tilbagevirkende kraft.

Jens, nr. 16: det er for at imødegå, at der kan ligge ting langt tilbage, der er vedtaget, men ikke gennemført.

Louise, nr. 14: Det minder meget om det første forslag. Bare en anden ordlyd. Det stemte vi også ned.

Maja, nr. 6: Hvem går tilbage i papirerne og finder det frem? Det er en umulig opgave.

Der stemmes.
For stemte: 1
Imod stemte: 28
Undlod at stemme: 2

Forslaget er forkastet

Forslag 7: Vores gyngestativ er ved at være gammelt. Jeg foreslår derfor, at vi bruger max 5.000 kr. på at få det fjernet således at vi undgår ulykker.

Bjarne, nr. 4 og Peter, nr. 8 stillede spørgsmål til det afsatte budget, da de mener, det kan gøres gratis. Jens, nr. 16 understregede at beløbet er et maksimum, hvis der kommer uforudsete udgifter. Maja, nr. 6, bakkede Jens op i dette.

Jens, nr. 16, uddyber, at det skal ned, hvis det er farligt. Sanja, nr. 10, påpeger, at det ikke er generalforsamlingen, der kan beslutte, om det er sikkert. Der var spredt diskussion om gyngestativets alder.

Bestyrelsen mener ikke, det er træværket, der er råddent. Måske torvet. Legehuset er ikke meget værd.

Jens, nr. 16, var i legepladsudvalget. Steffen, nr. 14 havde nogle gode idéer til, hvordan vi kan komme videre.

Der er enstemmighed om, at der på arbejdsdagen undersøges, om legehus og gynge er uforsvarligt. Er det det, rives det ned.

Nikolai, Lindevænget 12, 2. th har følgende forslag til generalforsamlingen:

Forslag 7: Vedligeholdelsesplan

- Jeg mangler en generel vedligeholdelsesplan af vores andelsforening.
- Kigger vi ind i en grøn renovering af tag? (solceller)
- Er der mulighed for nye radiatorrør.
- Udskiftning af radiator og radiatorrør til mere energivenlig forsyning
- Hulmursisolering for bedre isolering og mindre varmekonsum

Bestyrelsen: Der er hulmursisoleret, hvor der kan. Der er desuden en vedligeholdelsesplan. Den kommer på hjemmesiden snarest. Hvad angår solceller, har vi øje for det. Det er for dyrt, da der skal skiftes elmåler ud i alle lejligheder. Vi har et enstrengsanlæg på radiatorerne. Skal det skiftes ud,

kræver det to strenge. Det vil kræve rigtig meget. Derfor kan vi ikke anbefale det. Det er desuden dyrt at fyre med el. Radiatorerne bliver desuden skiftet løbende.

Der stemmes ikke om forslaget

Forslag nr. 8: Udskiftning af vinduer

Kigger vi ind i forbindelse med udskiftning af vinduer også at kigge på evt. altaner?

Nikolai, nr. 12: Altaner vil give lejlighederne endnu større værdi og samtidigt betyde at lejlighederne bliver gjort mere attraktiv og mere moderne både for nuværende ejere og fremtidige ejere.

Bestyrelsen: Vi lægger op til at skifte vinduer ifm. udskiftning af tag. Hvad angår altaner er det meget for dyrt, og vores vægge kan ikke bære det. Derfor kan vi ikke anbefale det.

Der stemmes ikke om forslaget.

Forslag nr. 9: Renteudgifter / valg af pengeinstitut

- Af regnskabet kan jeg se at vi har ca. 3,2 mio. kr. stående i Arbejdernes Landsbank. Af regnskabet (note nr. 9) er der en renteudgift på ca. 4.400 kr. Hvad betaler vi rente for at have pengene stående?
- Er nogle af disse midler reserveret til fremtidige forbedringer??
- Hvis nej ville det være en ide at bruge nogle af de kontante midler til at indfri vores realkreditlån? Gør vi det har vi stadigvæk ca. 2 mio. stående i kontant beholdning efter indfrielsen og vi vil rentemæssigt spare ca. 17000 kr. om året 3-4 år.
- Kunne det være en ide at hører andre banker om de kunne tilbyde andre og bedre vilkår end vi allerede har i dag?

DEAS: Der er ikke meget lån, så ikke meget at indfri.

Sonny, nr. 14: Vedligeholdelseskontoen er i virkeligheden en tag-konto. Men da taget holdt længere end forventet, blev den gjort generel.

Asger, nr. 4: ift. altaner kan vi så få et prisoverslag? Hvordan foregik det sidst?

Malena, nr. 6: Måske er der sket noget nyt på området? Jeg vil gerne have en altan, så jeg synes, det vil være rart at få det undersøgt.

Der er spredt diskussion, om det skal undersøges.

Bestyrelsen: Man må meget gerne komme med et forslag til den ekstraordinære generalforsamling.

Rubi, nr. 30: Til min første generalforsamling havde den tidligere bestyrelse undersøgt altaner. Det kostede 90.000 for hver beboer. Det, der har fransk altan, kan have problemer ift. radiator.

Jens, nr. 16: Der er også nogle hjørnelejligheder og nogle uden altan. Det skal man tage hensyn til.

Bestyrelsen: Bankforretningen bliver prøvet ifm. optagelse af nyt lån til tag, mm.

Der ønskes ikke afstemning om forslagene.

6. Valg til bestyrelsen

a. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2årig periode.

i. George Panslev, Annette Christensen og Maja Nielsen søger genvalg

Der er ingen øvrige kandidater. Ovenstående er valgt ved fredsvalg

b. Valg af suppleanter

Carsten Jepsen og Bøje Andreassen stiller op som suppleant.

Der er ikke øvrige kandidater. De er begge valgt ved fredsvalg.

7. Valg af administrator

Bestyrelsen indstiller DEAS

DEAS er valgt enstemmigt

8. Valg af revisor

Bestyrelsen indstiller BDO

BDO er enstemmigt valgt

9. Eventuelt

Peter, nr. 8: Kan vi få noget hurtigere internet, når vi skal genforhandle aftalen? Vi er meget langt bagud

Bjarne, nr. 4: Vi har det samme som resten af Ballerup. DKTV sætter løbende hastigheden op, men holder prisen ned. Det er fordi, der er høj konkurrence

Asger, nr. 4 og Louise, nr. 14 pointerer begge at internettet er billigt.

Annette, nr. 10: Det nye byggeri hernede kommer til at hedde Lindeparken. Kan de det? Skal vi gøre nogen opmærksomme på noget? Jeg synes godt, bestyrelsen kunne informere, når de indsupplerer et medlem. Slutteligt havde jeg i marts fat i bestyrelsen, fordi jeg havde en revne i kælderrummet. Der er også begyndt at lugte af fugt. Jeg håber, der vil blive kigget på det.

Bestyrelsen taget dette til efterretning.

Bjarne, nr. 4: Bestyrelsen ønsker at starte nye projekter (tag osv.). Men hvad med stigerør? Pas på med at have for meget i gang på en gang.

Bestyrelsen: Stigerør er et andet type projekt. Stigerør er almindeligt vedligehold.

Sonny, nr. 14: Når vi skal have laget tag, skal fremføringsrørerne skiftes. De er gamle, og det vil lette VVS-arbejdet, hvis vi får dem skiftet i samme omgang.

Bestyrelsen: Vi tager det med, men vi passer på, ikke at forstyrrer taglægnings-processen

Asger, nr. 4: I forhold til venteliste til parkering. Hvor lang er ventelisten?

Bestyrelsen: Ventelisten er betydelig. Den rykker, når folk flytter.

Sonny, nr. 14: Der har været lidt problemer med ventelisten. Jeg har en ven, der ikke har modtaget kvittering for opskrivning.

Bestyrelsen: Vi er i gang med at arbejde for bedre kommunikation, herunder brug af autoreply.

Louise, nr. 14: Der har været rotter i kælderrum. Jeg har udpeget en støvsuger til rottelort. Den står i kælderen nu. Så kan beboere benytte den.

Annette, nr. 10: For nogle år siden spurgte jeg, om man ikke kunne sætte en tavle op ved bestyrelsesrummet. Kunne vi ikke få det? Der har været en tidligere. Den kan bruges til kommunikation med bestyrelsen.

Rubi, nr. 30: Jeg er også ked af, ikke at få tilbagemelding fra bestyrelsen. Særligt når der udfyldes formularer på hjemmesiden. Der kunne jeg godt bruge en bekræftelse,

Bestyrelsen: Det burde være fikset, men vi skal nok kigge på det igen. Til dem, der ikke har mail, kan postkassen benyttes.

Malena, nr. 6: Hængelåsen til skralderummet er meget irriterende. Kan det blive skiftet?

Bestyrelsen: Der er bestilt tømrer. Men først om en måned. Der arbejdes på en bedre løsning, så den er holdbar.

Annette, nr. 10: Jeg vil gerne opfordre til, at man tænker over tidspunktet, man smider affald ud. Særligt flasker. Jeg har soveværelse lige ud til, og det er til tider meget generende.

Generalforsamlingen afsluttes.
Således opfattet af Johan Müller

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.”

Annett Klevenhaus Panek

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-07-06 10:21:46Z

NEM ID 

Maja Stampe Nielsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-116514389208

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-06 11:36:13Z

NEM ID 

Per Jetting

Formand

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-741761146292

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-06 11:38:37Z

NEM ID 

Annette Pia Christensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Lindeparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-262808572188

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-06 15:50:53Z

NEM ID 

George Jens Peder Panslev

Bestyrelse

På vegne af: A/B Lindeparkenn

Serienummer: PID:9208-2002-2-665931399337

IP: 85.24.xxx.xxx

2021-07-07 10:31:26Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: JU45D-TWM3I-G4XG2-00ML4-BJ2TH-LTCBK

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>