

## **Generalforsamling i Andelsboligforeningen Lykkebækparken, afd. I, tirsdag den 25. februar 2014 kl. 18.30**

i foreningens fælleshus, Lykkebækparken 111

Formand Joan Thorsøe bød velkommen til den 28. generalforsamling i foreningen med deltagelse af Jannie og Inge fra afd. 2 samt Kirsten Vestergaard, ny beboer i Lykkebækparken 100.

### **1. Valg af dirigent:**

Som dirigent valgtes revisor Jørn Idziak, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og rettidigt indkaldt og beslutningsdygtig, hvilket ingen protesterede mod.

Der var fremmødt stemmeberettigede beboere fra 28 boliger, heraf 5 ved fuldmagt. Referenter var Bianca, 67, Anette, 100. Desuden blev mødet optaget på bånd. Som stemmetællere valgtes Kim, 83, og Henny, 93.

### **2. Bestyrelsens beretning v/formand Joan Thorsøe.**

Velkommen til vor ordinære generalforsamling

Nr. 28.

Tirsdag den 25. februar 2014.

Vi har igen i år arbejdet hårdt i bestyrelsen, det er ikke sådan når man har med myndigheder at gøre. **Arbejdet** med Køge kommune og parkeringspladsproblemet overlader jeg til Bill.

Arbejdet med VEKS fjernvarmen, er der stadig ikke kommet mere ud af, vi har rykket flere gange. I april fik vi at vide vi fik en ny kontrakt hvoraf det klart ville fremgå at vi kunne springe fra hvis det kom til at koste os noget ved installationen. Rambøll var her ude i maj måned for at lave diverse opmålinger, i september henvender vi os igen til VEKS for at høre om der sker noget? I oktober får vi at vide man stadig mangler udregninger fra Rambøll! I december bliver formanden ringet op af Rambøll der spørger til hvordan det går, vi fortæller at vi har fået den besked at VEKS venter på Rambølls tilbagemelding, det stiller han sig lidt underende over for. Nu viser det sig at man har skiftet medarbejdere under vejs, 2 nye folk fra Rambøll har været her, der er lavet 3 løsningsforslag, som er sendt til VEKS i uge 8. Så skal de tage stilling hvad der videre skal ske, vi afventer. Så troede vi at vi var blevet invaderet af rotter, nr. 88,84,92 men tilsyneladende var der kun en rotte som hærgede hele blokken.

**Vandskader**, en i nr. 74 køkken og en i nr. 109 1.sal, den blev heldigvis opdaget tidligt.

**Udskiftet** et vindue i nr. 74, der var gået råd i, vi brugte et af dem vi havde stående.

**Nils Wium** er gået i gang udbedring af sokler og murværk nr. 72 er lavet, resten kommer når vejret tillader det.

Vi har fået lavet tagrender.

**Vi har desværre oplevet**, at der er nogle uheldige elementer i og omkring Lykkebækparken. Vi har haft indbrud i nr.74 hvor de har brækket terrassedøren op på sydsiden. Og i nr. 76, hvor de er kommet ind fra havesiden ud mod Karlemosevej, de har brækket et lille vindue op og er gået ud af hoveddøren. Nr. 88 opdagede ved 3,30 en fremmed stå i sin have, ved anrøb forsvandt han skyndsomst.

**Vi er begyndt at se biler** der bruger vores bebyggelse til gennemkørsel, det er der i samarbejde med afdeling 2 og 3 taget hånd om ved at sætte skilte op ved indkørslerne i afd. 2 og 3.

**Her skal der lyde en stor tak til Søren nr. 85 for at skaffe skiltene og sætte dem op.**

**Igen i år** var der stort fremmøde til grøn dag, vi fik lavet en del, men på trods af/eller måske derfor lykkedes det alligevel ikke at få en hovedrengøring af fælleshuset færdig på dagen, det kunne være at det fremover må blive en anden dag. Samtidig en tak til vores **”private maler” Leif nr. 101** for igen at have malet for os.

**Og som sædvanlig** har aktivitetsudvalget sørget for rigtig mange hyggelige stunder nævnt i flæng loppemarked, grillfest, fællesspisning m.m., så en opfordring til at flere melder sig til hyggeligt samvær i foreningen. **En stor tak til aktivitetsudvalget.**

**Vi har oprettet** en hjemmeside, som vi håber at I har kikket på, og vi har fået Per i nr. 76 til at vedligeholde den i samarbejde med bestyrelsen. På nuværende tidspunkt bruger vi den gratis version, men hvis vi senere skulle få brug for den store version koster det ca. kr. 2500,00 om året.

**Som I nok** har set, har vi skiftet forsikringsselskab på vor ejendomsforsikring til Gjensidige.

**Vi har haft kontakt** til region Sjælland ang. deres GPS, de kan ikke finde ind til vores husnumre og holder på parkeringspladsen, det er ikke særlig rart for nogen der skal med ambulancen – De har nu tilsyneladende fået rette i GPS systemet så de nu kan finde vores husnumre og har fået bekræftet at indkørsel til afd. 1 kun kan ske gennem afd. 2 og 3.

**Da vi nu er så uheldige** at vi ikke har egen indkørsel, er det os meget magt på liggende at der altid er fri bane for evt. udryknings køretøjer, det har frembragt en uenighed med afd. 3, da de skulle udvide Deres parkeringsplads. De ville bruge 1,5 mtr. af boliggeden på hver side af bestående parkeringsplads til parkeringsplads, vi var bange for at der ikke kunne komme div. udryknings køretøjer ind så vi spurgte Køge kommune om de havde undersøgt svingradierne inden de gav deres tilladelse til afd. 3. Det havde de ikke, det viste sig efterfølgende at der ikke måtte bruges 1,5 mtr. af boliggeden.

Bestyrelsen og jeg gør hvad vi kan for at vi alle kan have det godt, men husk at du er den vigtigste brik i det spil, vi kan ikke gøre det alene.

Til sidst, en stor tak til vor revisor Jørn Idziak, til bestyrelsen, til medlemmerne af grundejerforeningen, aktivitetsudvalget og alle der har bidraget til det gode fællesskab i vor forening.

Bill, 72, orienterer om arbejdet med at få afklaret P-plads-problemerne. Han har mundtligt og 3 gange skriftligt henvendt sig til kommunen, hvor der har været udskiftning i personalet, så de nye skal sætte sig ind i vores sag, Bill mener, at der nu vil komme skred i sagen. Han mener, at der evt er sket fejl ved ekspropriationen i sin tid, og spørger, om vi skal købe nyt areal og hvor?.

Henny, 93, spørger, om vi kan bruge arealet ved rundkørslen? Bill: nej, det er kommunens

Ole, 88: på de oprindelige tegninger var der ingen cykelsti, men P-plads på begge sider. Bill: det foreskrives også af lokalplan 2.15, som ikke er overholdt.

Conny, 89: Kan vi udvide mod Karlemosen? Bill: Nej.

Lissi 109: Det kan ikke passe, at vi skal købe noget, vi har betalt for.

Bill: Vi har ikke købt det. Vi har 750 m<sup>2</sup>. Kommunen skal anvise et sted, hvor vi kan udvide til 1,2 P-plads pr husstand. Der er intet i sagsakterne, og vi håber på et snarligt møde.

Herefter blev formandens beretning enstemmigt godkendt..

### **3. Forelæggelse af årsregnskab 2013 og forslag til værdiansættelse 2014. Evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelsen v/revisor Jørn Idziak:**

Jørn Idziak gennemgår regnskabet og noter dertil og forklarer, at ejendommen i årsregnskabet er ansat til anskaffelsessummen på ca. 27 millioner, mens valuarvurderingen er på 55 millioner kroner.

Andelskronen er beregnet ud fra valuarvurderingen, og bestyrelsen foreslår, at den sættes til kr. 8,607 ligesom sidste år.

Henny, 93, spørger til de 350 000 kr hensat til fremtidig vedligeholdelse i balancen og de 338 655 kr på s. 22 i årsrapporten. Rev.: De 350 000 kr er hensat i regnskabet, mens de 338 655 kr er et beløb, som benyttes til regulering af andelskronen (en såkaldt buffer) for at forhindre andelskronen i store udsving.

Inge, 86: hvor tit er der valuarvurdering? Revisor.: hvert år, idet valuarvurderingen kun er gældende i højst 18 måneder.

Regnskab og værdiansættelse blev enstemmigt godkendt.

### **4. Forelæggelse af driftsbudget 2014 til godkendelse v/revisor Jørn Idziak:**

Revisor gennemgik driftsbudgettet for 2014 og fortalte, at Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter den 16. december 2013 har indført skærpede regler ved handel af andelsboliger med mange nye indberetninger om værdi pr. m<sup>2</sup>, teknisk andelsværdi mm., sml. s. 23-25 i årsrapporten.

Revisor oplyste, at ejendommens friværdi er 67 %.

Conny, 89: Hvad er energimærkning?

Formanden: lovbestemt rapport, som skal fremlægges ved salg af bolig.

Energikonsulenten har netop været her og ændret vores energi-vurdering fra D til C.

Det gælder i 10 år og vedrører isolering mm.

Driftsbudgettet blev enstemmigt vedtaget.

## **5. Grundejerforeningen Lykkebækparken (GF).**

### **5.1 Beretning** er udsendt med mødeindkaldelsen:

## **Grundejerforening Lykkebækparken Beretning for året 1.7.2012-30.6.2013.**

Som alle nok har set er der nu plantet prydræer, buske og anlagt nye bede i græsplænen med løgblomster.

Buskene på parkeringspladserne (afd. 2 og 3) er blevet udskiftet da de første gik ud. Som nogen nok har bemærket er der sket noget med gartnerne. OK grøn anlæg har slået sig sammen med Nygaard fra Jylland så de i dag hedder OKNygaard, men det er stadig de samme folk der passer og plejer vores område.

Vi har lavet en ny gennemgang af området for at ajourføre planen (det er mange år siden planen blev lavet) nyt er at tjørnehækken bliver klippet 2 gange om året lige som øvrige hække. Der bliver samlet affald op hver 14 dag, rundt om hele Lykkebækparken. Alle træer bliver beskåret/stynet 1 gang om året.

Vi har brugt en del tid på afd. 3.s bestyrelse hvor vi forgæves har prøvet at forhindre Dem i at nedlægge dele af tjørnehækken ud mod Lykkebækvej i forbindelse med udbygning af parkeringspladsen.

Trods besked på mail den 6.6.2013 til afd. 3 fra Køge Kommune om at hækken ikke må fjernes er dette sket 2 måneder senere.

*Bestyrelsen i grundejerforeningen forventer at afdeling 3 reetablerer den fjernede tjørnehæk.*

Det er afgørende for bestyrelsen i grundejerforeningen at afdelingerne respekterer vedtægter og henstillinger til overholdelse af det arbejde vi er pålagt fra Køge Kommune

Der var ingen bemærkninger til beretningen, som blev enstemmigt godkendt.

### **5.2. Forelæggelse af årsregnskab 2012/2013 til godkendelse v/Jørn Idziak:**

Der var ingen bemærkninger til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt.

### **5.3. Forelæggelse af budget 2014/2015, herunder medlemsbidrag, til godkendelse v/Jørn Idziak:**

Majbrit, 98, spørger, om afd 3 må lave P-pladser på deres grund?

Formanden: Ja, og de har lavet 6 nye.

Ole, 88: Hvor tit fejer kommunen cykelstien mod Karlemoseparken?

Formanden: Én gang om året.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

#### **5.4. Evt. forslag vedrørende Grundejerforeningen**

Der var ikke indkommet forslag.

#### **5.5. Valg af revisor:**

Ole Raith, 88, modtog genvalg for 1 år.

#### **5.6. Valg af revisorsuppleant**

Inge Asmussen, 86, modtog valg for 1 år.

#### **6. Forslag vedr. beløbsstørrelse for udeblivelse fra Grøn Dag den 3.5. 2014, jf. § 9.5. v/bestyrelsen, som foreslår kr. 200.**

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

#### **7. Indkomne forslag**

7.1- Bestyrelsens forslag: om **uændret boligafgift** blev enstemmigt vedtaget under punkt 4.

7.2 Bestyrelsens forslag om at bevilge **2000 kr. til aktivitetsudvalget** blev enstemmigt vedtaget. Beløbet er indeholdt i det fremlagte budget.

7.3 Bestyrelsens forslag om at anbringe **likvide midler** i den bank, der giver bedst rente, blev enstemmigt vedtaget.

7.4. Heidis forslag om tilladt parkering på torvet **bortfalder**, da det strider imod husordenen fra 2004, forklarer formanden.

7.5 Bill, 72, siger, at forslag om **anlæg af P-pladser** på fællesarealer i afdelingen eller i haver konflikter med lokalplanen og mener, at der er begrundet håb for, at der er ved at ske noget i sagen.

Formanden bedyrer, at bestyrelsen knokler for at få afklaret P-plads-problemet og nævner, at kommunen ikke tillader P-pladser i haver.

Henny trækker herefter sit forslag.

7.6 Forslag om **kun ét P-kort** pr husstand.

Der følger en livlig debat om administrering og misbrug af de udleverede kort og gæstekort. Gæstekortene er ikke blevet genoptrykt, og bestyrelsen opfordrer indtrængende til, at P-kortene administreres med omtanke, og at gæster evt bedes om at parkere et andet sted i nærheden.

Der vil så blive trykt nye gæstekort og vi kan fortsætte som hidtil.

Endnu engang udtrykker formanden håb om, at der snart kommer kontakt med kommunen om P-plads-problemet.

Conny trækker herefter sit forslag.

## **8. Valg af bestyrelse:**

- 8.1. Formand Joan Thorsøe, 99, genvælges for 2 år.
- 8.2. Kasserer Hanne Jørgensen er ikke på valg og sidder yderligere 1 år.
- 8.3. Nyt bestyrelsesmedlem Tilde Petersen, 78 vælges for 2 år.
- 8.4. Bestyrelsesmedlem Kirsten Olsen, 85, genvælges for 2 år.
- 8.5. Bestyrelsesmedlem Bill Glentved er ikke på valg – sidder yderligere 1 år.
- 8.6. Suppleant Bianca Jørgensen, 67, genvælges for 1 år.
- 8.7. Suppleant Birthe Søgaard, 97, genvælges for 1 år.

## **9. Valg til grundejerforening:**

- 9.1. Bestyrelsesmedlem Joan Thorsøe, 99, vælges for 1 år.
- 9.2. Bestyrelsesmedlem Lissi Madsen, 109, genvælges for 1 år.
- 9.3. Bestyrelsessuppleant Conny Nielsen, 89, genvælges for 1 år.

9.4. **Udlejning af fælleshus:** Lissi Madsen, 109, genvælges for 1 år.

## **10. Aktivitetsudvalg:**

Anja Christensen, 103, Bianca Jørgensen, 67, Hanna Sørensen, 94 og Conny Nielsen, 89 blev alle genvalgt for 1 år. Desuden indtræder Henny Z. Jeppesen, 93, i udvalget.

## **11. Valg af revisor:**

HR Revision – Køge / Jørn Idziak blev enstemmigt genvalgt for 1 år.

## **12. Eventuelt:**

Formanden takker for mødet og takker desuden Bjarne Thorsøe for arbejdet i GF samt de fraflyttende beboere i nr. 100 for arbejde i årenes løb.

Conny foreslår døgnbelysning på udendørsarealerne som værn mod kriminalitet og hærværk.

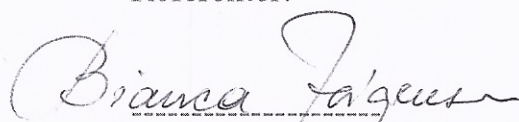
Ole, 88, støtter det, men nævner, at det ikke forhindrer ubudne gæster.

Dirigenten afrunder med at takke for god ro og orden.

Mødet slutter kl. 20.40.

Køge, d. 13. marts 2014

Referenter:

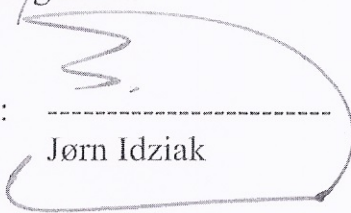


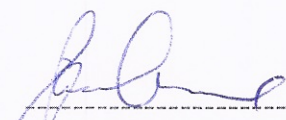
Bianca Jørgensen

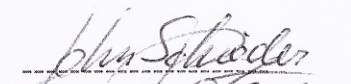


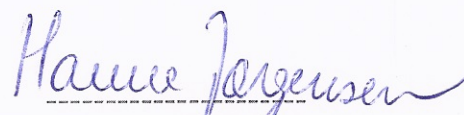
Anette Petersen

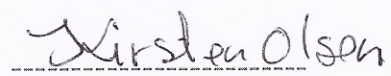
Dirigent:

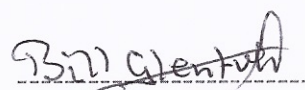
  
Jørn Idziak

  
Formand  
Joan Thorsøe

  
Bestyrelsesmedlem  
John S. Petersen

  
Kasserer  
Hanne Jørgensen

  
Bestyrelsesmedlem  
Kirsten Olsen

  
Bestyrelsesmedlem  
Bill Glentved