

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

Allerød, den 19. april 2022

Til: Andelshaverne i AB Tingparken

Fra: Bestyrelsen

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Evt. valg af administrator
9. Eventuelt

Kasserer Lone Elmer Jensen (T6) bød velkommen og gik straks videre til punkt 1.

Punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Selma Kaya Mortensen (T27) blev enstemmigt valgt til dirigent.

Anne Grethe Havndrup (T25) blev valgt til referent.

Selma takkede for valget, og konstaterede at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægterne §22 stk. 1 med 14 dages varsel.

Der var fremmødt 27 stemmeberettigede andele.
Endvidere var 3 andele repræsenteret via fuldmagt.

Mega flot fremmøde. Tak for det.

Selma erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig og gik videre til punkt 2 på dagsordenen og gav ordet til næstformand Anne Grethe (T25):

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Anne Grethe aflagde bestyrelsens beretning, i Lars' sygefravær, som følger:

Det forgangne år fra den ordinære generalforsamling 2021 og frem til nu:

Den 29. juli døde Frida Næs (T8) i en alder af 89 år efter længere tids sygdom. Frida havde boet i Tingparken, siden foreningen blev stiftet i 1993. Ære være hendes minde.

Den 1. november 2021 overtog Charlotte Schandorff og Lars Cucchi Teilmann T37 efter Silvia Teilmann Cucchi.

Den 1. januar 2022 overtog Susanne og Bjarne Kristoffersen T8.
Tilflytterne bydes hjerteligt velkomne i Tingparken.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

Vi har afholdt 6 bestyrelsesmøder.

På første bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig således:

Lars Bock (T5) - valgt formand.

Anne Grethe Havndrup (T25) - næstformand, Lone Elmer Jensen (T6) - kasserer

Silvia Teilmann Cucchi (T37) - ventelistebestyrer og Niels Rødtne (T35) - bestyrelsesmedlem.

Anne Collatz (T39) og Birgit Stendell (T14) har været suppleanter.

Ved udgangen af oktober fraflyttede Silvia Cucchi foreningen. Anne Collatz, der var førstesuppleant, trådte derfor ind i bestyrelsen og overtog driften af ventelisten.

Stor tak til Silvia for sin indsats i bestyrelsen gennem en årrække.

Arbejdsdage og fællesarealer

Den 2. oktober afholdt foreningen for første gang i lang tid en "rigtig arbejdsdag". Coronarestriktionerne var fjernet, hvorfor der atter kunne bydes på fællesspisning. Der var fornemt fremmøde, og Bines flæskesteg blev nydt til fulde.

Andelshaverne står jf. vores vedtægter selv for rensning af tagrender og nedløb. Der er desværre meget mos på tagene og i det meget skiftende vejr, regn, blæsevejr og tørke, drysser mossen ned i tagrenden og spærrer for afløbet.

Under arbejdsdagen var Niels flink og påtog sig rensning af afløb. Kan man ikke selv klare rensningen, kan man måske lokke sine børn eller børnebørn til det. Stigen står i fælleskuret tilhørende Store Torv.

Ordningen med at haveaffaldet med jævne mellemrum køres på Genbrugspladsen fungerer fint. Der er langt mellem knuder på plastsækkene efterhånden, men stadigvæk for mange plastikpotter og andet emballage blandet med "det grønne".

En uvane har sneget sig ind. Sækkene bliver blot efterladt ved siden af traileren, selv om der er masser af plads på traileren.

Bestyrelsen har vurderet, at 2 årlige arbejdsdage (maj og oktober) ikke er nok til at holde vores forening i pæn stand. Om sommeren vælter ukrudtet frem hele tiden, og det kan ikke vente til oktober med at blive fjernet. De to fælles arbejdsdage med spisning fortsætter vi med af sociale hensyn, men andelshaverne må forpligte sig til noget mere vedligehold løbende. Nogle andelshavere laver rigtigt meget andre knapt så meget.

"Nymanns haveservice" v/Jacob (T19) står fortsat for klipning af hække, slåning af græs samt snerydning på interne gangveje.

Snerydning og saltning af vores bilveje udføres af et eksternt firma: "Storkedal".

Affaldssortering

Sorteringsordningen har nu kørt et stykke tid. Den ser ud til at fungere i A/B Tingparken, da vi endnu ikke har modtaget påtaler eller bøder. Eller også har renovationsarbejderne bare så travlt under tømning, at de undlader at kontrollere indholdet. Sidste skud på stammen af containere er "madaffald". Alle hushold har modtaget en grøn spand, grønne plastikposer kun beregnet til madaffald og en sorteringsvejledning. Senere placeres et lager af ekstra poser i fælleskurene på Store Torv og Lille Torv.

Vedligehold - murerarbejde

Ved gennemgang af vores bygninger i 2021 blev der konstateret en del skader på sokler, sætningsskader og skader på "ståltegl" (murværk mellem tag og terrassedør). Yderligere fandtes mange af fugerne rundt om døre og vinduer i meget dårlig stand, hvilket kan skabe råd. I ugerne 36 og 37 blev skaderne udbedret af et

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

murerfirma. Bestyrelsen er imidlertid ikke helt tilfredse med noget af arbejdet, hvorfor der er taget kontakt til firmaet for at få det rettet.

Vedligehold – varmtvandsbeholdere (VVB)

Ved generalforsamling 26. november 2020 fik bestyrelsen opbakning til at igangsætte et projekt til udskiftning af alle vores varmtvandsbeholdere.

Et projekt blev fremlagt for foreningen ved en ekstraordinær generalforsamling 20. april 2021. Løsningen med beholder på 2. sal i 1 ½ plans husene blev efterfølgende fundet uhensigtsmæssig og droppet. I august 2021 blev der indhentet endnu et tilbud. Tilbuddet omfattede udelukkende indkøb af VVB og VVS-arbejde og var tæt på en million kr. Her ville tilkomme udgifter på andet håndværksarbejde, hvilket alt i alt ville blive meget dyrt.

I starten af 2022 påbegyndtes et nyt projekt. Indledningsvis skulle der foretages en "prøveudskiftning" af VVB i et 1 ½ plans hus (T35) og i et 1 plans hus (T8), hvorefter hele projektet skulle prissættes. Dette projekt er stadig under vurdering/forhandling.

TV- og bredbåndsignal og YouSee

I oktober 2020 erklærede en tekniker fra TDC Tingparkens kabelanlæg for defekt. En del af vores "coax-kabler" skulle udskiftes til nogle mere tidssvarende "coax-kabler". Prisen for udskiftning var 175.000 kr. "YouSee" nævnte intet om evt. at etablere fibernet, som er fremtiden. Bestyrelsen begyndte at undersøge alternative muligheder, fordi kabelnet på sigt bliver udfaset, og fordi der er meget få udbydere af kabel-tv efterhånden.

Fordi Tingparken ikke havde taget imod tilbuddet om at få udskiftet kablerne, opsagde "YouSee" 17. april vores aftale om levering af tv- og bredbånd med virkning fra 1. juli 2022.

Bestyrelsen har siden opsigelsen været i gang med at finde alternativer til "YouSee" og evt. at få etableret fibernet. Ingen andre leverandører af kabel-tv har været interesserede i os. Pt. er vi igen i dialog med "YouSee". De har atter kontrolleret vores kabelnet for fejl. I skrivende stund er de ikke vendt tilbage. Samtidigt afventer vi et tilbud på etablering af fibernet fra et andet firma.

Trampolin

Anne-Mette (T21) er pt. alene om at holde øje med trampolinen. Mon ikke flere kobler sig på, nu når børn og børnebørn bliver store nok til at hoppe.

Husk at trampolinen kun må bruges uden fodtøj.

Arrangementsudvalget tidligere Festudvalget

Har på grund af corona-restriktionerne haft svære arbejdsbetingelser. Bestyrelsen efterlyste derfor medlemmer til "arrangementsudvalget" på Hjemmesiden. Interessen var langt fra overvældende, men Helle (T17), Grethe (T12) og Maria (T5) var friske og har givet tilsagn.

Hjemmesiden – Digital kommunikation

Vores hjemmeside www.tingparken.dk fungerer fint. Det er vores ansigt udadtil, hvor potentielle købere kan hente relevante oplysninger om foreningen.

Andelshaverne skal nu logge sig på hjemmesiden for at læse nyheder, f.eks. omkring generalforsamling og bookning af "Fælleshus". Alle burde få en "notifikation" på deres mail om, at der er nyt på hjemmesiden. Hvis ikke, så kig i "spam-bakken".

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

Databeskyttelse

Persondataforordningen (GDPR), som blev indført i maj 2018, sætter krav til systematisk beskyttelse af persondata. Vi deler derfor ikke mere fødselsdagsliste og telefonliste ud på papir. Til gengæld giver forordningen mulighed for at lægge listerne på den del af vores hjemmeside, hvor beboerne skal "logge ind".

Nabohjælp

Bestyrelsen anbefaler fortsat at vi hver især melder os til *nabohjælp.dk*. Vigtigere er, at vi holder øje med hinandens boliger og giver besked ved bortrejse.

Vores naboer i A/B Tingstedet havde desværre to indbrud i marts.

Husorden

Biler skal parkeres på P-pladserne. De må kun henstå på adgangsveje ved af- og pålæsning, eller når der arbejdes med bilen og kun så længe der arbejdes.

Vi accepterer parkering af håndværkeres køretøjer, når de arbejder og korte stop af "Hjemmeplejen".

Foreningen har meget få gæstepladser, så henvis jeres gæster til parkeringen ved kirken/lægehuset. Så langt er der heller ikke at gå.

Dirigenten spurgte til spørgsmål og kommentarer til beretningen.

Leif Meyer (T33) spurgte til om der var indgået kontrakt med firma omkring projekt varmtvandsbeholder.

Niels Rødtne (T35) svarede at der ikke var indgået nogle kontrakter. Der var blev gennemført udskiftning i et 1½ plans hus og et 1 plans hus, så nu kendte vi hvad der skulle bruges af materialer og tid.

Når bestyrelsen har modtaget et tilbud, vil der blive indkaldt til en ekstra ordinær generalforsamling.

Leif (T33) efterlyste billeder af den gennemførte udskiftning.

Lone (T6) uploader billeder på den "lukkede" del af vores hjemmeside, når hjemmeside manden er tilbage fra bryllupsrejse.

Lone (T6) gjorde opmærksom på at priserne er steget meget både på materialer og lønninger.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

Punkt 3 – Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten og andelskronen.

Kasserer Lone (T6) gennemgik regnskabet for 2021, der viste et overskud på 267.482 kr.

De faste indtægter og udgifter holder nogenlunde budgettet. Der var afsat 1,2 millioner kr. til projekt varmtvandsbeholdere og renovering/repairation af sokler. Soklerne blev billigere end budgettet og varmtvandsbeholderne er ikke udskiftet endnu. Vi har dog desværre brugt 137.000,- kr. på ingeniør i forbindelse med projektet VVB.

Vores likvide beholdning er steget med ca. 230.000,- kr. og vores fastforrentet lån afdrages støt og roligt.

Nøgleoplysningsskema:

Det er lovbestemt at andelsboligforeninger på den årlige generalforsamling skal fremlægge et nøgleoplysningsskema med de mest basale økonomiske oplysninger om foreningen. Det er udsendt. Oplysningerne er også trykt i årsrapportens side 24-27.

Revisoren har ingen bemærkninger til regnskabet.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til årsrapporten.

Leif (T33) nævnte at der under væsentlige økonomiske ændringer sidste år, ikke var nævnt noget om låneomlægningen. Hvorfor dette burde have være nævnt i dette års regnskab.

Lone (T6) beklagede at have lovet det. Kan ikke notere noget som er sket i 2020 i 2021 regnskabet.

Leif (T33) spurgte til de 10 afgivne garantier og adkomsterklæringer som foreningen har afgivet, står på side 23 i regnskabet.

Lone (T6) sådan står det i vejledningen, vi har ingen underskrevne garantier, alle vores 10 er adkomsterklæringer. Det har derfor ingen betydning, men Per Bering har godkendt, at vi fjerner ordet garantier i regnskabet i år (for 2021).

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Andelsværdien pr. bolig i årsrapport 2021 – efter valuarvurdering på 60.679.000 kr.

Type	Andelsværdien
D	1.609.207 kr.
E & F	1.463.744 kr.
G & H	1.309.184 kr.
J, K, L & M	1.491.018 kr.

Lone (T6) forklarede bestyrelsens indstilling for ophævelse af fastfrysningen af andelskronen.

Valuarvurderingen er igen steget i år, hvilket betyder, at vores andelsværdier nu er steget ca. 11% siden fastfrysningen (31/12 2019).

Ja renten stiger, alt andet lige, betyder det normalt, at priserne vil falde. Men eksperterne har ikke set effekten endnu og ved heller ikke, om den vil komme. Det kommer helt an på, om renter fortsat vil stige. Men lige gyldig hvad, kommer bankerne ikke til at låne penge ud til køb af andelsbolig, hvis andelsværdien (fastfrosset) er for høj i forhold til marked. Det mest rimelige er, at vores andelsværdier følger marked, som vi også altid har gjort. Fastfrysningsreglen var en fejl (desværre).

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

Der skal altid – uanset hvad generalforsamlingen beslutter, fortsat foretages valuarvurdering én gang om året, så vi altid kender markedsprisen.

Leif (T33) ønskede at fastholde fastfrysningen af andelsværdien fra 31. december 2019. Hvis nu markedsprisen skulle falde, var det bedst at fastholde værdien fra december 2019, så man kunne få så høj pris som muligt.

Vivi (T45) spurgte om vi senere kunne vælge at fastfryse andelsværdien igen.

Lone (T6) svarede, at det kunne vi ikke. Når vi har ophævet fastfrysningen, er det fremadrettet den årlige valuarvurdering der ligger til grund for vores andelsværdi.

Afstemning om ophævelse af fastfrysningen og dermed godkendelse af andelskronen:
29 for ophævelse og 1 imod.

Hermed er fastfrysningen af vores andelskrone/-værdi ophævet.

Punkt 4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.

Lone (T6) gennemgik driftsbudget 2022. Det viser et budgettet underskud på 1.363.000 kr. som dækkes af vores indestående i banken.

Det forventede underskud skyldes udskiftning af varmtvandsbeholdere og udgifter til kabel-/fibernet.

Bestyrelsen indstiller at huslejen forbliver uændret.

Leif (T33) gjorde opmærksom på at andelsværdien ville falde når vi brugte af vores opsparing i forbindelse med renovering.

Derudover spurgte han til, om alle omkostninger til udskiftning af varmtvandsbeholder er medtaget i det afsatte beløb.

Lone (T6) Ja, der er flere ting som har indvirkning på andelsværdien. Men der er en del vedligeholdelses opgaver, der skal klares.

Niels (T35) svarede, at i det estimerede beløb var alle kendte omkostninger medtaget.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5. - Forslag

Bestyrelsen fremlagde forslag til 5 vedtægtsændringer.

1) § 9.2, 2) § 9.4, 3) § 13.2, 4) konsekvensrettelser som følge af § 13.2, og 5) § 22.5.

Forsamlingen drøftede ændringsforslaget til § 13.2 omkring ændring af venteliste til interesseliste.

Alle vedtægtsændringerne blev herefter enstemmigt vedtaget. Et sæt nye vedtægter bliver lagt på hjemmesiden.

Punkt 6. - Valg af bestyrelse

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

6.1. Valg af formand.

Lars Bock T5 blev enstemmigt genvalgt til formand for en 1-årig periode.

6.2. Valg til bestyrelsen:

Lone Elmer Jensen (T6) og Niels Iver Rødtne (T35) blev begge enstemmigt genvalgt for en 2-årige periode.

Bestyrelsesmedlem Silvia Cucchi er fraflyttet og bestyrelsen foreslår Jette Grundsøe (T7) som nyt bestyrelsesmedlem.

Jette Grundsøe blev enstemmigt valgt for en 1-årig periode.

Anne Grethe Havndrup blev valgt i 2021 for en 2-årige periode, er ikke på valg i år.

6.3. - Valg af 1-2 suppleanter:

Anne Collatz (T39) og Birgit Stendell (T14) blev enstemmigt genvalgt for en 1-årig periode.

Punkt 7. - Valg af revisor

GBH Revision & Rådgivning, revisor Per Bering blev enstemmigt genvalgt.

Punkt 8. - Eventuel valg af administrator

Dette er ikke relevant pt., da vi har en bestyrelse.

Punkt 9. - Eventuelt

Lone (T6) fortalte at bestyrelsen var opmærksom på et eventuelt behov for el-ladestandere. Det er meget omkostningstungt, hvorfor bestyrelsen for øjeblikket ikke gør yderligere. Vi vil tage det op med mellemrum, når der bl.a. bliver et større behov i form af mange elbiler på vores p-pladser.

Det er muligt at oplade ved byens tankstationer.

Lise (T47) spurgte om lov til at sætte en lampe (solceller eller batteri) op ved hendes parkeringsplads.

Niels (T35) det er der ikke noget problem i.

Susanne (T29) ville gerne at hækkene ved udkørslen fra parkeringspladsen blev mindre, for at give et bedre udsyn.

Lone (T6) det var en opgave "Nymanns haveservice" kunne udføre i forbindelse med den almindelige hækkklipping.

Ivan (T45) spurgte til om andre andelshaver skulle have nye flethegn, så der kunne bestilles samlet.

Niels (T35) der skal nok findes en løsning på at få hentet nyt hegn.

Der var ikke yderligere spørgsmål og emner at drøfte.

Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og erklærede den for afsluttet.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 4. april 2022

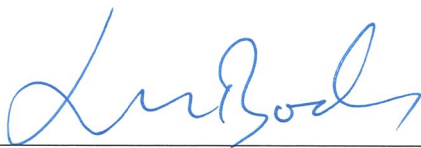
Aftenen sluttede endnu hyggeligere med smør-selv mad, øl, vin og vand arrangeret af Birgit (T14) og Maria (T5).

Referent: Anne Grethe Tramm Havndrup

Dirigent Selma Kaya Mortensen:



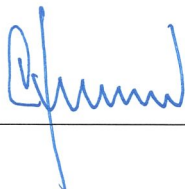
Formand Lars Bock:



Næstformand Anne Grethe Havndrup:



Kasserer Lone Elmer Jensen:



Bestyrelsesmedlem Niels Iver Rødtne:



Ventelistebestyrer Anne Collatz:

