

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Til: Andelshaverne i A/B Tingparken

Allerød, den 17. april 2023

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
 - a) Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af foreningens varmtvandsbeholdere til nye beholdere ligeledes opvarmet med fjernvarme, jf. VVS-tilbud af 28.02.2023. Fotomateriale har tidligere været fremlagt, men kan genses i Fælleshuset.
 - b) Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Evt. valg af administrator
9. Eventuelt

Formand Lars Bock (T5) bød velkommen og gik straks videre til punkt 1.

Punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Leif Meyer (T33) blev enstemmigt valgt til dirigent.

Anne Grethe Havndrup (T25) blev valgt til referent.

Leif (T33) 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.

Flot fremmøde – tak.

Dirigenten erklærede generalforsamlingen for beslutningsdygtig. Han gik videre til punkt 2 på dagsordenen og gav ordet til formand Lars (T5):

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Lars (T5) aflagde bestyrelsens beretning, som følger:

Det forgangne år fra den ordinære generalforsamling i 2022 og frem til nu:

1. august 2022 overtog Pia Weihrauch T27 efter Selma Kaya Mortensen.
 1. oktober 2022 overtog Maria Mortensen T11 efter Jan Chrillesen.
 1. november 2022 overtog Hanne og Svend Dybdahl Nielsen T15 efter Bine Kofod.
- Tilflytterne bydes hjerteligt velkomne i Tingparken.

Bestyrelsen har afholdt 8 møder.

På første bestyrelsesmøde konstituerede bestyrelsen sig således:

Lars Bock (T5) - valgt formand

Anne Grethe Havndrup (T25) - næstformand

Lone Elmer Jensen (T6) - kasserer

Jette Grundsøe (T7) - interesselistebestyrer

Niels Rødtne (T35) - bestyrelsesmedlem

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

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Venteliste blev til Interesseliste

Fra 1. august blev foreningens "venteliste" ændret til "interesseliste". Baggrunden var, at bestyrelsen gennem et stykke tid havde kigget på foreningens demografi (alder- og familiesammensætning). Da foreningen er selvadministrerende, dvs. afhængig af en frivillig bestyrelse, fandt vi det vigtigt at få nye andelshavere, der passede ind dels aldersmæssigt, men også "har interesse i at deltage i foreningens vedligeholdelse og drift f.eks. bestyrelsesarbejde." Alt sammen jf. vedtægterne § 13, stk. 2, litra c, der blev ændret på ekstraordinær generalforsamling november 2020.

Salgene af T11 og T15 faldt ind under "interesselisten". Der var et større fremmøde ved fremvisningerne, men efterfølgende ganske få bud på husene. "Interesseliste-reglerne" blev derfor ikke testet for alvor.

Arbejdsdage og fællesarealer

Den 7. maj og 1. oktober afholdt foreningen "fælles arbejdsdag" med efterfølgende spisning. Der var fint fremmøde, og Bines flæsketeg blev nydt til fulde for sidste gang, da hun er fraflyttet.

Andelshaverne står jf. vores vedtægter selv for rensning af tagrender og nedløb. Der er meget mos på tagene. Fordi mos løsnes og drysser ned i tagrenden, spærrer det ofte for afløbet. Foreningen har derfor påbegyndt et projekt, hvor tagene over 3 gange bliver påført et middel, der til sidst fjerner al mos. Det endelige resultat kan ses på T6-T10's tag.

Niels T35 påtog sig atter opgaven med rensning af nedløb, fordi han er flink. Niels bliver dog ikke yngre. Kan man ikke selv klare rensningen, bør man bede sit private netværk om hjælp. Stigerne står i fælleskuret bag T7 og foran T12.

Husenes nordlige gavle var godt anløbne med alger. I september brugte Niels og formanden nogle weekender på at rense gavlene, hvilket pyntede gevaldigt.

Ordringen med at have affaldet, der med jævne mellemrum køres på genbrugspladsen, fungerer OK. Lad nu være med at lægge plastikpotter, mindre plastikposer og andet emballage i sækken. 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 ligesom sidste år 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, mens andre ikke ser ukrudtet.

Foreningen har anskaffet sig 4 forskellige el-redskaber til havebrug og en højtryksrenser. De opbevares i "boilerummet" i Fælleshuset. Husk at gøre dem rene og sætte el-redskaberne til opladning efter brug.

Rapporter venligst om evt. skader/mangler til Niels T35.

"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 nogle år på bagen. Det ser ud til at fungere i A/B Tingparken. Vi har endnu ikke har modtaget påtaler eller bøder. Til gengæld har formanden flere gange måtte klage over manglende tømning og ødelagte containere. Vi får nok yderligere to beholdere. Den ene til "tekstiler" og den anden til "miljøfarligt affald". Hvornår vides ikke.

De grønne plastikposer til madaffald forefindes i Fællesskuret bag T7. Når der kun er 5-6 ruller tilbage, bedes I binde en grøn pose på madaffaldscontainerens håndtag. Så lægger renovationsarbejderen nye poser ved første tømning. Der må kun benyttes de autoriserede grønne poser.

Vedligehold – bygningerne generelt

Bygningerne i A/B Tingparken er over 30 år gamle. Trods forsøg på løbende vedligehold af forskellige bestyrelser, er der måske noget, som er blevet glemt eller overset. Bestyrelsen overvejer derfor på at få udfærdiget en "Tilstandsrapport" af en Teknisk byggerådgiver. Det koster penge, men at undlade det kan også blive dyrt. Det vil give foreningen et solidt grundlag for en længerevarende vedligeholdelsesplan med budget. En plan som blandt andet foreningens "Valuar" anbefaler.

Vedligehold – varmtvandsbeholdere (VVB)

Ved generalforsamling 26. november 2020 fik bestyrelsen opbakning til at igangsætte et projekt til udskiftning af alle vores varmtvandsbeholdere. De er, ligesom bygningerne, 30 år gamle og er ikke vedligeholdet. Udskiftningen er 1 ½ plans husene er det store og dyre problem. Beholderne ligger godt gemt i skunken. I 1. plans husene hænger beholderne på væggen i et bryggers med afløb i gulv.

Et projekt i 2021 blev droppet, fordi det blev fundet uhensigtsmæssigt.

Foreningen har siden hen indhentet flere tilbud både i 2021, 2022 og i 2023. Tilbuddene fra 2021 og 2022 var, efter bestyrelsens og indhentet rådgivnings vurdering, for dyre. Senest har vi et tilbud fra februar 2023, som bestyrelsen vil fremlægge ved generalforsamlingen.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Udskiftningen skal ske i sommermånederne, da der periodevis skal lukkes for fjernvarmen. To huse, et 1. plans og et 1 ½ plans hus, har i 2022 fået foretaget en "prøveudskiftning" for at hele projektet kunne prissættes.

Fibernet, TV- og bredbåndsignal og YouSee

I oktober 2020 blev foreningens kabelanlæg erklæret for defekt af YouSee. Nogle kabler skulle udskiftes til en pris af 175.000 kr. Bestyrelsen fandt tilbuddet dyrt og tog ikke imod tilbuddet og undersøgte alternativer i stedet. YouSee reagerede d. 17. april med at opsiges vores aftale om levering af tv- og bredbånd med virkning fra 1. juli 2022.

Allerede inden opsigelsen var bestyrelsen i gang med at finde alternativer til leverandør. Vi blev dog lidt ekstra pressede pga. tidsfristen. Ingen andre leverandører var interesserede i at levere signaler til os via "coax-kabler". 3 forespurgte fibernet-entreprenører var ej heller interesserede i at etablere fibernet på trods af, at fibernettet i september 2022 var lagt ind til Engholm Kirken.

I september bed TDC Net endelig på. Alle andelshavere fik et brev omkring tilslutning til Fiber-net. Det var gratis, hvis man overholdt tidsfristen (17. oktober). Efter lidt fodarbejde blev alle i foreningen, selv fælleshuset, tilmeldt.

I januar gik gravearbejdet i gang fuldt besat med polske arbejdere ansat af en svensk underentreprenør fra Malmø. Det skal bemærkes, at TDC Net lægger fibernet ned i hele Allerød Vest. 2. marts fik vi brev om, at projektet blev forsinket og først var klart i slutningen af maj. Når arbejdet nærmer sig slutfasen, må vi gøre status og få udbedret de dele af reetableringen, vi ikke er tilfredse med.

YouSee stopper pt. ikke vores signal via "coax-kablet". I kan fortsætte med tv pakker og bredbånd som hidtil på samme betingelser. Hvis I vælger at overgå til fiber-net forbindelsen, skal I opsiges jeres nuværende abonnement via foreningen (kasseren), og derefter selv betale for alle signaler via fibernettet.

Opstår der tekniske problemer med de udtjente "coax-kabler" undervejs, og YouSee kræver betaling for udbedringen, vil foreningen ikke betale. Vi har fået fiber-net.

Bestyrelsen har indhentet materiale fra YouSee omkring de nye muligheder med fiber-nettet. Pt. har TDC Net 12 udbydere af bredbånd og tv, man kan vælge mellem. I dagene efter generalforsamlingen vil der blive uddelt informationsmateriale fra YouSee.

Trampolin

Anne-Mette (T21) og Anja (T23) holder øje med trampolinen. Den har haft det hårdt under flere storme, men er blevet på sin plads. Mon ikke flere andelshavere kobler sig på nu, når børnebørn bliver store nok til at hoppe.

Husk at der er regler for brug af trampolinen. Tilstedeværelse af voksne, og den må kun benyttes uden fodtøj.

Arrangementsudvalget

Birgit (T14) har været tovholder i udvalget siden sidste generalforsamling og har meldt sig klar igen. Foreningen har fælles arbejdsdage i maj og i oktober, hvor indkøb mv. skal klares. Vi har yderligere en sensommerfest 8. september og gløgg-arrangement inden jul. Frivillige hjælpere søges.

Hjemmesiden – Digital kommunikation

Vores hjemmeside www.tingparken.dk fungerer OK. Det er vores ansigt udadtil, hvor potentielle købere kan hente relevante oplysninger om foreningen. Bestyrelsen vil løbende forsøge at forbedre den.

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

Foreningens lister med andelshavernes telefonnumre, mailadresser og "mærkedage" er også lagt på hjemmesiden. De er selvfølgelig kun tilgængelige for medlemmer, jf. Persondataforordningen (GDPR).

Nabohjælp

Bestyrelsen anbefaler fortsat, at vi hver især melder os til nabohjelp.dk. Vigtigere er, at vi holder øje med hinandens boliger og giver besked ved bortrejse. Foreningen har heldigvis været forskånet for indbrud siden sidst.

Husorden

Parkeringer er et gennemgående problem. Tjek venligst vores vedtægter § 12, stk. 2. Biler skal parkeres på de afmærkede P-pladser. De må kun henstå på adgangsveje ved af- og pålæsning, eller når der arbejdes med bilen og kun så længe der arbejdes.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Vi accepterer parkering af biler med blåt skilt i forruden, håndværkeres køretøjer, når de arbejder og korte stop af "Hjemmeplejen".

Foreningen har meget få gæstepladser. Så henvis jeres gæster til parkeringen ved kirken/lægehuset. Der er max 120 m fra den store parkeringsplads til det fjerneste hjørne af Tingparken. Det kan de fleste overkomme.

Gæstepladserne er til gæster og kun til gæster. Har en andelshaver flere biler og ønsker at parkere dem på foreningens pladser, afkræves pågældende et gebyr på 200 kr. pr. måned.

Dirigenten spurgte til spørgsmål og kommentarer til beretningen.

Anne (T39) og Lillian (T53), påtalte at i forbindelse med etablering af fibernet, er der flere steder hvor hækken er ødelagt.

Lars (T5), har opfølgningsmøde med TDC omkring mangler.

Susanne (T29), må man bruge andre farver til madaffald.

Lone (T6) oplyste, at man kun må anvende de udleverede poser.

Leif (T33) opfordrede bestyrelsen til eventuelt at kontakte ABF i forbindelse med udarbejdelse af en tilstandsrapport.

Lars (T5) svarede, at bestyrelsen endnu ikke har besluttet, hvem der skal udarbejde tilstandsrapporten, men ABF vil selvfølgelig medgå i overvejelserne.

Leif (T33) har undersøgt muligheden for el-vandvarmere. I februar måned oplyste teknisk forvaltning, at vi godt måtte udskifte til el-vandvarmere. Der er både ulemper og fordele ved at skifte til el-vandvarmere. Han støtter, at vi går videre med tilbuddet fra Dansk Montage, da vi er nået så langt med dette projekt.

Ingelise (T3), hvorfor skal vi på individuelle aftaler i forbindelse med fibernet.

Niels (T35), fibernet er blevet kompleks og der er kommet rigtig mange udbydere.

Lone (T6) oplyste, at bestyrelsen indkalder til et orienteringsmøde, når vi kommer tættere på aktiveringen af fibernet.

Leif (T33) foreslog at tidligere "præsentationer" af foreningen blev medtaget på hjemmesiden.

Lone (T6) undersøger om det er muligt.

Hvis du ikke kan tilgå hjemmesiden, skal du kontakte Lone, T6.

Leif (T33) spurgte til og havde medbragt tidligere information til eventuelle nye andelshaver.

Lone (T6) oplyste til at der sendes information ud til nye andelshaver.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

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

Kasserer Lone (T6) gennemgik regnskabet for 2022, der viste et overskud på 1.005.337 kr.

De faste indtægter og udgifter holder nogenlunde budgettet. Valuarvurderingen er steget ca. 1,35% til 61.508.000. Egenkapitalen er steget 12,5% grundet et flot resultat, en stor kursregulering og en stigning i valuarvurderingen.

Under noter: Udgiften til ejendomsskat og renovation er steget drastisk. Note 5 - T8 + T35 har fået nye varmtvandsbeholdere til en udgift på 83.584 kr., tagrensning til 26.100 kr. Note 6 – vi har fået ca. 9.000 kr. i omkostningsgodtgørelse fra en meget gammel skattesag. Note 7 – renteudgifter er slut. Note 11 - vores likvide beholdning er steget. Bestyrelsen har bundet 2.000.000 kr. af vores indestående i banken i 6 måneder. Dette medfører at vi får en større renteindtægt.

Der afdrages støt og roligt på vores fastforrentede lån.

Nøgleoplysningsskema:

Det er lovbestemt at andelsboligforeninger på den årlige generalforsamling skal fremlægge et nøgleoplysningsskema med de mest basale økonomiske oplysninger om foreningen. Skemaet blev lagt på hjemmesiden forud for generalforsamlingen. Oplysningerne er også trykt i årsrapporten.

Revisoren har ingen bemærkninger til regnskabet.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til årsrapporten.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Lise (T47) spurgte til den gammel sag om skattesagen.

Leif (T33) oplyste at skattesagen var afsluttet og vi havde fået penge retur.

Leif (T33) forklarede omkring fastsættelse af valurvurdering.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Andelskronen: grundet en meget høj stigning af egenkapitalen - høj kursregulering (da renten er steget, er kursen på lånet faldet), et flot resultat og en stigning i valuarvurderingen, valgte bestyrelsen at sætte 4.000.000 kr. ud af stigningen på 6.387.000 kr. ud til reservering i øvrigt. Vi har dermed 4 millioner kroner, som vi kan bruge af, hvis valuarvurderingen falder og/eller hvis kursreguleringen skulle blive negativ igen.

Andelsværdien pr. bolig i årsrapport 2022 – efter valuarvurdering på 61.508.000 kr.

Type	Andelsværdien
D	1.695.404 kr.
E & F	1.542.150 kr.
G & H	1.379.310 kr.
J, K, L & M	1.570.884 kr.

Dirigenten spurgte, om generalforsamlingen kunne godkende den af bestyrelsen foreslåede hensættelse.

Andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

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

Lone (T6) gennemgik driftsbudget 2023.

Bestyrelsen indstiller at huslejen stiger med 2% fra 1. maj 2023.

Helle (T17) spurgte til udskiftning af vinduer og døre.

Niels (T35) svarede at de er med på vedligeholdelsesplanen.

Leif (T33) kommenterede budgettet, fsv angik vedligeholdelse af varmtvandsbeholdere skulle medtages under fordelingen 1/30 og ikke efter fordelingsnøgle 4900, ifølge vores vedtægter.

Lone (T6) svarede, at det havde bestyrelsen ikke været opmærksom på.

Dirigenten spurgte om budgettet kunne godkendes på trods af ovenstående.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Punkt 5. - Forslag

a) Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af foreningens varmtvandsbeholdere til nye beholdere ligeledes opvarmet med fjernvarme, jf. VVS-tilbud af 28.02.2023

Niels (T35) gennemgik bestyrelsens forslag, som der er givet tilbud på.

Anne (T39) spurgte til, om det er muligt for egen regning at etablere væg, da hun ikke er interesseret i mere end én lem i badeværelset.

Formanden meddelte at individuelle ønsker om reetablering ikke bør drøftes på generalforsamlingen.

Leif (T33) spurgte til, om der foreligger en tidsplan.

Niels (T35) svarede, at der vil blive udfærdiget en tidsplan sammen med Dansk Montage. Andelshaverne vil blive delagtiggjort, så snart den foreligger.

Dirigenten spurgte om foreningen kunne godkende bestyrelsens forslag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

b) Der var ikke indkommet forslag.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Punkt 6. - Valg af bestyrelse

6.1. Valg af formand:

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

6.2. Valg til bestyrelsen:

Anne Grethe Havndrup (T25) og Jette Grundsøe (T7) blev begge enstemmigt genvalgt for en 2-årig periode.

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:

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

Punkt 8. - Eventuel valg af administrator:

Dette er ikke relevant pt., da vi er selvadministrerende via bestyrelsen.

Punkt 9. – Eventuelt:

Anne, T39, har oprettet en lukket Facebook-gruppe for beboerne i Tingparken, "Tingparken Allerød". Hun opfordrer alle til at tilmelde sig. Andelshavere der ikke er på Facebook, kan give deres nærmeste pårørende adgang for dem. Der skal svares på et par spørgsmål for at blive lukket ind i gruppen.

Lars (T5) oplyste, at vi er udfordret på vores flethegn med hensyn til vedligeholdelse og stormskader. Han har været i kontakt med et firma, der leverer flethegn i hvid plastic. Der kan hentes noget rabat, hvis flere bestiller sammen. Der er lagt en seddel frem i Fælleshuset, hvor andelshavere der ønsker flethegnene kan skrive sig på.

Pia (T27) forespurgte, at bestyrelsen har overvejet andre muligheder end flethegn. Gerne mere robuste og i træ.

Bestyrelsen undersøger om der foreligger en bestemmelse omkring hegn (design, farve og størrelse) og farve på vores hoveddøre.

Der var ikke yderligere spørgsmål og emner at drøfte.

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

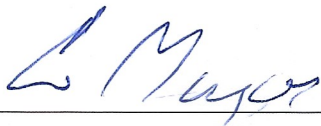
Aftenen sluttede endnu hyggeligere med smør-selv mad, øl, vin og vand arrangeret af Birgit (T14) og Jette (T7).

Referent: Anne Grethe Tramm Havndrup

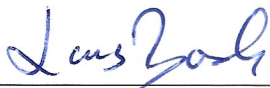
ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 17. april 2023

Dirigent Leif Meyer:



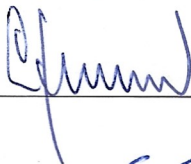
Formand Lars Bock:



Næstformand Anne Grethe Havndrup:



Kasserer Lone Elmer Jensen:



Bestyrelsesmedlem Niels Iver Rødtne:



Interesselistansvarlig Jette Grundsøe:

