

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

Allerød, den 22. april 2024

Til: Andelshaverne i A/B Tingparken

Generalforsamlingen blev afholdt i Fælleshuset, Tingvej 49, 3450 Allerød kl. 18.00.

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 fremlægger forslag om ændring af foreningens vedtægter § 9, § 10 og § 15
  - b) Indkomne forslag.
6. Valg af bestyrelse
7. Valg af revisor
8. Evt. valg af administrator
9. Eventuelt  
Bestyrelsesmedlem Niels Rødtne, T35, vil orientere om igangværende projekt vedr. udvidelse af p-pladser og etablering af EL-ladestandere.

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

### Punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

**Birgit Stendell, T14** blev enstemmigt valgt til dirigent.

**Anne Grethe Havndrup (T25)** blev valgt til referent.

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

Der var fremmødt 25 stemmeberettigede andele.  
Desuden var 4 andele repræsenteret via fuldmagt.

Flot fremmøde – tak.

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

### Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Lars Bock aflagde bestyrelsens beretning som følger:  
Det forgangne år fra den ordinære generalforsamling 2023 og frem til nu:

Foreningen har ikke fået nye tilflyttere i forgangne periode.

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 og Niels Rødtne (T35) - bestyrelsesmedlem.

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

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

### Interesselisten

1. august 2023 blev foreningens "venteliste" ændret til "interesseliste". 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 i den forbindelse. I skrivende stund er der 80 på foreningens "interesseliste".

### Arbejdsdage og fællesarealer

D. 13. maj og 7. oktober afholdt foreningen "fælles arbejdsdag" med efterfølgende spisning. Der var igen fint fremmøde. Anne-Mette T21 og Susanne T29 havde overtaget "tjansen" med at ordne fælleshuset og lave flæskesteg med sprød svær. Det slap de rigtigt godt fra.

Andelshaverne står jf. vores vedtægter selv for rensning af tagrender og nedløb. Efter 2 ud af 3 behandlinger af tagene for mos, er mængden af mos kraftigt aftagende. Dog er vi ikke tilfredse med resultatet på tagryggene, hvilket firmaet er gjort bekendt med. Efter periodens kraftige regnskyl tilstoppes nedløbene dog stadig af mos.

Niels T35 påtog sig igen opgaven med rensning af nedløb. Det kan vi ikke forvente hver gang. Kan man ikke selv klare rensningen, bør man bede sit private netværk om hjælp. Stigerne står i fælleskuret bag T7 og foran T12.

Ordningen med at have affaldet, der med jævne mellemrum køres på genbrugspladsen, fungerer OK. Der er væsentligt færre sække med knuder på. Læg ikke plastikpotter, mindre plastikposer eller andet end haveaffald i sækkene.

Bestyrelsen vurderer stadig, at 2 årlige fælles arbejdsdage (maj og oktober) ikke er nok til at holde vores forening i pæn stand. De to fælles arbejdsdage med spisning fortsætter vi med af sociale hensyn. Men andelshaverne må løbende forpligte sig til mere vedligehold. Indsatsen er blevet bedre, men der er stadig plads til forbedring.

De 4 forskellige el-redskaber til havebrug og en højtryksrenser opbevares stadig i "boilerrummet" i Fælleshuset. De må meget gerne benyttes. Husk at gøre dem rene og sætte el-redskaberne til opladning efter brug. Rapporter venligst om eventuelle skader/mangler til Niels T35.

Rengøring af affaldscontainerne er stort set kun blevet en opgave for et par bestyrelsesmedlemmer. Flere andelshavere må meget gerne komme på banen og tage en tørn. Højtryksrenseren findes i "boilerrummet", og vandhanen med slange findes under fælleshusets køkkenvindue.

"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 ser ud til at fungere i A/B Tingparken. Vi har endnu ikke modtaget påtaler eller bøder for forkert håndtering. Dog kan vi alle, specielt i den varme periode, konstatere, hvad mangelfuld indpakning af madaffald og rengøring af glas, plastik og metal medfører af lugtgener. De 3 sidstnævnte containere bliver ikke tømt hver uge.

Vi får yderligere to beholdere. Den ene til "tekstiler" og den anden til miljøfarligt affald". Hvornår vides stadig ikke.

De grønne plastikposer til madaffald forefindes i Fælleskuret bag T7. Når der kun er 5-6 ruller tilbage, bedes I binde en 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 AB Tingparken er fra 1993. Trods løbende vedligehold af forskellige bestyrelser er der noget, som er blevet glemt eller overset. Bestyrelsen får derfor udfærdiget en "Tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan" af en Teknisk byggerådgiver ultimo maj 2024. 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.

Det danske vejr byder på mange varianter. Kraftige skybrud, voldsom blæst og som i forgangne vinters stærke storm med sne fra øst. Det medførte fygesne på mange lofter. Foreningens tage er ikke forsynet med "undertag". Det medfører, at den mindste sprække kan slippe sne eller vand ind, når vejret er som værst. Derfor skal alle andelshavere tjekke deres lofter med jævne mellemrum, specielt efter dårligt vejr. Udluftningskanaler og udluftningshuller på lofterne må ikke dækkes eller tilstoppes, da det bl.a. kan medføre skimmelsvamp.

I juni besluttede bestyrelsen sig for at ændre reglerne omkring hegn og stakit. Mange er trætte af vores flethegn, der både er skrøbelige og besværlige at male. De nye regler ligger på vores hjemmeside.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

## Vedligehold – varmtvandsbeholdere (VVB)

Varmtvandsbeholderne er blevet skiftet i alle husene. Projektet tog længere tid end forventet, da udskiftningen i 1 ½ plans husene skabte problemer dels pga. beholdernes placering og dels pga. arbejdsmiljølovgivningen. Indledningsvis skulle alle 1 ½ plans husene forsynes med individuel stophane til fjernvarmen. Tidligere var man tvunget til at lukke for al fjernvarmevand i hele bebyggelsen, hvis der skulle arbejdes i enkelt hus. Installatørerne skulle herefter bruge 2 dage på hvert 1 ½ plans hus, fordi beholderne var meget tunge. Et plans husene voldte ingen problemer. Det var bare at tage den gamle beholder ned af væggen og sætte den nye op.

I forbindelse med udskiftningen blev det i flere huse konstateret, at det var sidste udkald. Der var tæring i beholdernes samlinger og mange defekte ventiler. Beholderne i 1 ½ plans husene er nu yderligere forsynet med lækagesikring.

I den sammenhæng opfordrer bestyrelsen til, at alle beboere sætter sig ind i, hvordan man lukker for vandtilførslen til deres huse i tilfælde af lækage. Både brugsvand og fjernvarmevand.

## Fibernet, TV- og bredbåndsignal og YouSee.

Fiber-nettet blev endeligt installeret i 2023 af TDC Net. Det blev omkostningsfrit for andelshaverne, og der var intet krav om tilslutning. Der var lidt problemer med reetableringen efter gravearbejdet, men det blev løst nogenlunde hen ad vejen.

YouSee sender stadig signal via "coax-kablerne". I kan fortsætte med tv pakker og bredbånd som hidtil på samme betingelser. Hvis I vælger at overgå til fiber-net forbindelsen, kan I stadig fortsætte med jeres tv-pakker via foreningen (kasseren). Men I skal finde et internet udbyder og selv betale for signalet via fibernet.

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

## Trampolinen

Anne-Mette (T21), Anja (T23) og formanden 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 uden fodtøj.

## Arrangementsudvalget

Birgit (T14) har igen 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 ultimo august og et gløgg-arrangement i inden jul.

Der blev fremsat ønsker om flere aktiviteter i foreningen. Det affødte et vellykket bankospil i marts. Frivillige hjælpere søges til både vores "faste arrangementer" og nye aktiviteter.

## Hjemmesiden – Digital kommunikation

Vores hjemmeside [www.tingparken.dk](http://www.tingparken.dk) fungerer OK.

Andelshaverne skal 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". Ellers skal I kontakte Lone T6.

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 [nabohjælp.dk](http://nabohjælp.dk). Vigtigere er, at vi holder øje med hinandens boliger og giver besked ved bortrejse. Foreningen har heldigvis igen i år været forskånet for indbrud.

Hvis foreningens beboere påtræffer personer, I ikke kender og som ser søgende ud, kan I altid spørge dem, "om I kan hjælpe med noget". Det vil få enhver med dårlige hensigter til at fortrække.

## Husorden

Parkeringer i strid med foreningens vedtægter § 12, stk. 2. er blevet færre. Biler skal parkeres på de afmærkede P-pladser. De må kun henstå på adgangsveje ved af- og påæsning, eller når der arbejdes med bilen, og kun så længe der arbejdes.

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.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

Bestyrelsen har nedsat et udvalg, der blandt andet skal se over vores parkeringsfaciliteter. Det konstateres med jævne mellemrum, at nogle beboere, gæster og leverandører køre uforholdsmæssigt stærkt på Tingvej og på stikvejen til "Store Torv". Vi er mange ældre i foreningen, der reagerer lidt langsommere efterhånden. Tag hensyn og sæt farten helt ned. Det dæmper også støjniveauet.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen.

Leif syntes at andelshaverne skulle takke bestyrelsen for deres arbejde i foreningen.

Leif har læst retningslinjerne for hegn, og spurgte til om der er krav til farven på hegn.

Lars svarede, at hegn skal være enten hvidt eller natur.

Leif ser gerne at referat fra bestyrelsesmøderne lægges på hjemmesiden – selvfølgelig hvor de fortrolige oplysninger er overstreget.

Bestyrelsen drøfter det på vores næste bestyrelsesmøde. Men umiddelbart fortsætter det uforandret.

Leif foreslog at foreningen afholdt et repetitionskursus i førstehjælp – det var en del år siden der sidste var afholdt et.

Bestyrelsen ser meget gerne på dette.

Leif nævnte huller i asfalten.

Lone oplyste at det står på "to-do-listen", da bestyrelsen er meget opmærksom på dette.

Leif vil gerne have tromlet græsplænen,

Jakob "Nymands Have" lovede at dette vil ske i løbet af sæsonen.

Anja spurgte til hvem der måtte parkere på hendes p-plads. Det var blevet påtalt for hendes forældre at de ikke måtte holde der.

Lars svarede til Anja, at de kan drøfte dette på et andet tidspunkt.

Martha spurgte til krav på en p-plads, selvom hun ikke har bil.

Lone svarede at der til hver andel er én parkeringsplads. Andelshavere uden bil, her anvendes p-pladsen som gæsteparkering.

Lars oplyste, at bestyrelsen overvejer at nedlægge alle gæsteparkeringspladser.

Martha spurgte til, hvilke tiltag der var om at få løst udfordringerne med fygesne.

Lars oplyste at dette er en del af den kommende vedligeholdelsesplan.

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 2023 punkt for punkt, der viste et resultat på minus 357.385 kr. Det var forventet pga. varmtvandsbeholder der kostede 1.393.953 kr. og det var også budgetteret.

Vores valuarvurdering er faldet 2.241.000 til i alt 59.267.000. "Valuarmanden" beskriver det med, at der har været mindre efterspørgsel på udlejningsejendomme (renten er steget til 4-4½ % de sidste 1-2 år), så rentestigning og stigende omkostninger (ejendomsskatten steg allerede i 2023).

Vores likvide beholdning er selvfølgelig også faldet, men det var også budgetteret.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

Vi har valgt at bruge af vores "reserve til vedligeholdelse" beløbet for betaling af varmtvandsbeholderne, som aftalt på sidste års GF. Det betyder, at vores andelsværdier ikke er faldet voldsomt, men til gengæld har vi kun 513.506 kr. tilbage på den konto.

Vi havde heldigvis en stor positiv kursregulering på vores lån i 2022. Den var i 2023 på -1.027.066 kr., hvilket også har indflydelse på vores andelsværdier.

Under noter: vi har haft en indtægt på 4.200 kr. for vores interesseliste. Det er 14 nye medlemmer. Porto og gebyrer er steget til 8.911 kr. Til gengæld har vi endelig fået en renteindtægt igen. Den var på 25.313 kr. i 2023.

Vores andelsværdier er ca. faldet 50.000 kr.

Revisoren har ingen bemærkninger til regnskabet.

### 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.

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til årsrapporten

Leif vil sikre at vi afdrager på hovedstolen.

Lone bekræftede at det gør vi. Foreningens kreditforeningslån er et godt lån. Det er med en lav rente og en restløbetid på 26 år.

Wivi spurgte til nødvendigheden af en valuarvurdering hvert år. Der er kommet en ny lov, hvor det kun er lovpligtigt at få en valuarvurdering hvert 3. år.

Bestyrelsen vil drøfte det på næste møde.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

### Andelskronen:

Andelsværdien pr. bolig i årsrapport 2023 – efter valuarvurdering på 59.267.000 kr.

| Type        | Andelsværdien |
|-------------|---------------|
| D           | 1.636.689     |
| E & F       | 1.488.742     |
| G & H       | 1.331.542     |
| J, K, L & M | 1.516.481     |

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 2024.

Vores grundskyld er steget med meget – hele 42,28 %. Bestyrelsen har klaget til SKAT uden resultat og har nu bedt vores advokat om at hjælpe med sagen. Grundskylden hænger sammen med den ejendomsvurdering/grundværdi vi har fået på ca. 70.000.000 (er ren grund, ingen boliger) imod ca. 16.000.000 i 2022. En stigning på 338 %. Vores valuarvurdering er på ca. 59.000.000, og den vurdering er både grund + boliger. Vi er derfor ret frustrerede i bestyrelsen (ligesom resten af Danmark) og klager videre til VURDERINGSSTYRELSEN/SKAT.

Renovation er også steget meget. Og der er budgetteret med penge til advokat

Lone har i budget lagt et overskud ind på ca. 100.000 kr.

Bestyrelsen indstiller at huslejen stiger den 1. juli 2024 med ca. 400 kr. pr. måned.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

Leif mener, at vi skal klage over grundskylden – og modregne i den næste rate, det han mener vi har betalt for meget.

Lars oplyste, at foreningen har klaget over vurderingen og har fået svar fra vurderingsstyrelsen. De ændrer ikke på det opkrævede beløb.

Vi kan ikke undlade eller nedsætte det opkrævende beløb. Vi har pligt til at betale det fulde beløb. Foreningen har fulgt anbefaling fra foreningens advokat, ABF og vores revisor.

Dirigenten spurgte om budgettet herefter kunne godkendes.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

### Punkt 5. - Forslag

Lars gennemgik bestyrelsen forslag til vedtægtsændringer som er en udløber af højesteretsdom afsagt i 2023.

Leif havde mange ændringsforslag til teksten.

Forslagene til vedtægtsændringerne er lavet blandt andet af foreningens advokat med møderet for højesteret og ABF. De burde være garanter for indholdet i teksten. Bestyrelsen kunne derfor ikke tilslutte sig ændringsforslagene fra Leif.

Den foreslåede vedtægtsændring blev sat til afstemning og vedtaget med 29 stemmer for og 0 imod.

Bestyrelsen udfærdiger retningslinjer for hvornår der skal tegnes "all-risk forsikring" i forbindelse med renoveringsopgaver.

### 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:**

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

#### **6.3. Valg af 1-2 suppleanter:**

Anne Mette Helle (T21) og Birgit Stendell (T14) blev enstemmigt valgt 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 foreningen er selvadministrerende via bestyrelsen.

### Punkt 9. – Eventuelt:

**Niels (T35)** orienterede om det i gang værende projekt om at etablere flere og større parkeringspladser samt el-ladestander.

Niels redegjorde for resultatet af undersøgelsen om behovet for el-ladestander. 5 af 30 andelshavere påtænker at skaffe sig elbil i nær fremtid.

Niels orienterede om, at "Isat" mangler at koble lækagesikringerne i 1 1/2 plans husene og de installerede varmtvandsmålere i alle huse til internettet

Leif forespurgt, om hvordan "Ista" vil håndtere varmtvandsforbruget og forbruget af varmt brugsvand.

# ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

## Referat fra ordinær generalforsamling 22. april 2024

Niels svarede, at den eneste ændring nu er, at der er 3 målere (vand til opvarmning, koldt brugsvand og varmt brugsvand) i stedet for 2 målere (vand til opvarmning og koldt brugsvand). Ista håndtere forbruget som hidtil.

Forsamlingen tog orientering til efterretningen.

Lone forklarede kort om priserne på opvarmning. Hvorfor varmebidraget fortsætter uændret. Bestyrelsen fastholder á conto indtil generalforsamlingen 2025.

Der var ikke yderligere spørgsmål og emner at drøfte.

Formanden takkede Anne Collatz for hendes indsats som suppleant til bestyrelsen.

Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og erklærede den for afsluttet kl. 19.40.

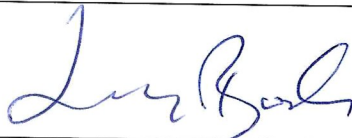
Aftenen sluttede endnu hyggeligere med smør-selv mad, øl, vin og vand arrangeret af Birgit (T14) og Jette (T7).

Referent: Anne Grethe Tramm Havndrup

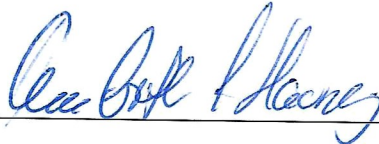
Dirigent Birgit Stendell:



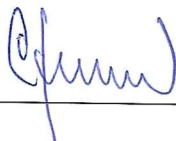
Formand Lars Bock:



Næstformand Anne Grethe Tramm Havndrup:



Kasserer Lone Elmer Jensen:



Bestyrelsesmedlem Niels Iver Rødtne:



Bestyrelsesmedlem Jette Grundsøe:

