

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

Allerød, den 24. april 2025

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.
Godkendelse af årsrapporten og andelskronen.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse. Beslutning om ændring af boligafgiften. Fastholdelse eller ændring af valuarvurderingen fra 1- til 3 år.
5. Forslag
 - a) Bestyrelsen fremlægger forslag om prioritering af opgaver
 - 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.

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 22 stemmeberettigede andele.
Desuden var 4 andele repræsenteret via fuldmagt.

Flot fremmøde – tak.

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

Punkt 2 – Bestyrelsens beretning.

Formanden Lars Bock aflagde bestyrelsens beretning som følger:

Siden sidste ordinære generalforsamling i 2024 og frem til i dag:

Foreningen har ikke fået nye tilflyttere.
Dog fik foreningen en ny beboer, idet Maria (T11) fødte Anna Emilie den 26. september.

Bestyrelsen har afholdt 9 møder.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

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 "tovholder" arrangementsudvalget

Niels Rødtne (T35) - bestyrelsesmedlem/teknisk direktør.

Birgit Stendell (T14) og Anne Mette (T21) har været suppleanter.

Interesselisten

Der har ikke været salg af andele i perioden. Der er pt. 104 på "interesselisten". Bestyrelsen er enige om, at kommende andelshavere skal være bekendte med grundtanken bag en andelsforening og agter at deltage i foreningsarbejdet.

Arbejdsdage og fællesarealer

Den 4. maj og 19. oktober afholdt foreningen "fælles arbejdsdage" med efterfølgende spisning. Der var fint fremmøde, og vejret var med os. Anne-Mette T21 og Susanne T29 sørgede for dejlig flæskesteg med sprød svær mv.

Andelshaverne står, jf. vores vedtægter, selv for rensning af tagrender og nedløb. Tagene fik tredje og sidste behandling for mos i efteråret. Desværre blæste det meget på dagen, hvilket tydeligt kunne ses på buske og træer i vindretningen. En del mos havnede atter i tagrenden, og det skal fjernes, inden det havner i nedløbet. Kan man ikke selv klare rensningen, bør man bede sit private netværk om hjælp. Stigerne står i fælleskuret bag T7 og foran T12.

Ordringen med at haveaffaldet, der med jævne mellemrum køres på genbrugspladsen, fungerer OK. Der er væsentligt færre sække med knuder på. Dog er der af og til plastikpotter, mindre plastikposer eller andet end haveaffald i sækkene.

Foreningens trailer kan benyttes af alle andelshavere. Kan man ikke selv køre med traileren og lader andre trække den, skal andelshaveren være med i bilen. Nøglen til traileren findes i "Fælleshuset". Har man andet affald, som man ikke selv kan transportere til genbrugspladsen, skal man lave en aftale med formanden om borttransport og ikke bare stille det i trailerparkeringen.

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.

Flere andelshavere skal forpligtige sig til at yde mere til foreningen. I uge 18 (19) vil Lone og Anne Grethe komme rundt til alle andelshavere og spørge til opgave de kan løfte.

Indsatsen er blevet bedre, men der er stadig plads til forbedring.

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

Rengøring af affaldscontainerne er desværre blevet til en opgave for et par bestyrelsesmedlemmer. Ingen andre har vist interesse. Flere andelshavere må meget gerne komme på banen og tage en tørn. Højtryksrenseren findes i "boilerrummet", og vandhanen med slange findes under fælleshusets køkkenvindue. Formanden eller Niels kan vejlede.

"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".

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

Affaldssortering

Sorteringsordningen ser ud til at fungere i A/B Tingparken. 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. Spray- og trykflasker i metal må ikke lægges i metalcontaineren. De skal på genbrugspladsen, indtil vi får den røde container til miljøfarligt affald.

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. Læg herefter poserne i "fællesskuret" på Store Torv. Der må kun benyttes de autoriserede grønne poser til madaffald.

I starten af marts fik foreningen problemer med nogle kloaker og måtte tilkalde en suge-/pumpevogn. Personalet konstaterede, at problemerne bl.a. skyldes uautoriserede papirtyper i kloakkerne. Der må kun skylles toiletpapir ud i toilettet, da det opløses i vand. Ingen køkkenrulle, lommetletter, vatpinde, bind mv. Det skal i restaffald.

Vedligehold – bygningerne generelt.

Bygningerne i AB Tingparken er fra 1993. Bestyrelsen har derfor fået udfærdiget en "Tilstandsrapport med vedligeholdelsesplan" af en Teknisk byggerådgiver. Det kostede penge, men var nødvendigt. Det giver foreningen et solidt grundlag for en længerevarende vedligeholdelsesplan med budget. En plan som blandt andet foreningens "Valuar" og "ABF"-anbefaler, og nye købere vil værdsætte.

Bestyrelsen fremsætter en prioriteringsliste for vedligehold som forslag.

Det danske vejr byder på mange varianter. Kraftige skybrud, voldsom blæst og stærk storm med sne fra øst. 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.

På baggrund af vedtægtsændringerne i 2024, om andelshavernes eget ansvar i forbindelse med udførelse af forbedringer/forandringer, har bestyrelsen udfærdiget et skema. Skemaet skal udfyldes og afleveres til bestyrelsen senest 5 uger inden arbejdet iværksættes. Skemaet vil blive lagt på hjemmesiden med en vejledning om, hvornår det skal benyttes.

I den forbindelse skal det nævnes, at foreningen i 2025 har forlænget ejendomsforsikringen med 3 år hos "Købstædernes Forsikringsselskab" og flyttet arbejdsskade-forsikringen dertil.

Fibernet, TV- og bredbåndsignal og YouSee.

Fiber-nettet blev endeligt installeret i 2023 af TDC Net. YouSee sender stadig signal via "coax-kablerne", men hvor længe vides ikke. 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 en internetudbyder og selv betale for signalet via fibernettet.

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 trampolinen må kun anvendes uden fodtøj.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

Arrangementsudvalget

Jette (T7) er blevet "tovholder" for udvalget. Udvalget består yderligere af Birgit (T14) og Maria (T5). Udvalget står for indkøb til fælles arbejdsdage i maj og i oktober, til sensommerfesten ultimo august og gløgg-arrangementet i december. Leif (T33) fremsatte tidligere et ønske om flere sociale aktiviteter i foreningen. Det affødte igen et vellykket bankospil i marts med fin tilslutning.

Hjemmesiden – Digital kommunikation

Vores hjemmeside www.tingparken.dk fungerer OK. Dog har der været problemer med udeblevne "notifikationer". Altså at man får besked på sin mail om, at der er nyt på hjemmesiden. Det burde være rettet nu.

Andelshaverne skal logge sig på hjemmesiden for at læse nyheder, f.eks. omkring generalforsamling og bookning af "Fælleshus" mv. Desværre er mange andelshavere ikke ret gode til at kigge på hjemmesiden og reagere på det, der står. Tilmelding til arrangementer mv. Det er et stort problem for bl.a. arrangementsudvalget, når der skal handles, dækkes op fælleshuset mv.

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**. 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 pålæsning, 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".

Henvi 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.

Der er indkørsel forbudt på stikvejen til Store Torv, men af- og pålæsning tilladt efter "Fælleshuset". Flere beboere oplever en kraftigt øget trafik langs boligerne, hvilket er til stor gene og kan være til fare. Overvej om det er nødvendigt at køre helt frem til døren, inden I gør det og del det med jeres besøgende.

Det konstateres med jævne mellemrum, at nogle beboere, gæster og leverandører kører uforholdsmæssigt stærkt på Tingvej og på stikvejen til "Store Torv". Der 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 eller bemærkninger til bestyrelsens beretning.

Lone I må meget gerne tænke over hvilke opgaver I kan løfte i foreningen. Blandt andet rengøring af container og hejsning af flag.

Leif spurgte til vedligeholdelse af tagene.
Lars svarede at vi holder en pause.

Martha spurgte til skum foring mellem nederste række tagsten og sternbrædder.
Niels oplyste, at vi afventer endelig vedligeholdelsesplan

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

Leif spurgte til om hjemmesiden kunne blive opdateret med vores regler og pligter. Lone oplyste, at det er bestyrelsen opmærksom på, og var enige i, at hjemmesiden skal opdateres.

Der var flere spørgsmål om internetforbindelse, når nu TDC ikke længere levere via telefonnettet. Lars forklarede at der er flere udbydere.

Niels forklarede forskellen på forbindelsen via fibernet, corax kabel og telefonkabel (kobbertråd).

Formanden henstillede til, at andelshaverne søgte hjælp hos børn, børnebørn eller bekendte, da mange har stor viden på området.

Niels foreslog at der blev holdt et møde i Fælleshuset, hvor dem som ønskede det kunne møde ind og få inspiration fra andre andelshavere.

Der var ikke flere spørgsmål.

Bestyrelsens beretning blev herefter godkendt.

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

Kasserer Lone (T6) gennemgik regnskabet for 2024. Både revisoren og bestyrelsen er enige om, at årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Det viser et retvisende billede.

Årets resultat blev 932.810 kr. og efter afdrag af gæld et likviditetsresultat på 353.491 kr.

Valuarvurderingen steg med 40.000 kr. Den er i dag på 59.307.000 kr.

Vores "reserve til vedligeholdelse af ejendommen" er steget med de 72.000 kr., som vi sætter af hvert år, til pr. 31/12-2024 at være 585.506 kr.

Under noter: Det vælter ind med tilmeldinger til vores interesseliste. Vi har en indtægt på 7.200 kr. på det. Vores grundskyld var på 446.481 kr. (er sendt klage afsted) og renovation på 172.003 kr. Vildt høj for begge, men vi kan kun betale **h**. Sidste tagrensning for denne gang kostede 27.000 kr. Porto og gebyrer blev 9.064 kr.

En rigtig god indtægt har i fået på renter med 26.650 kr.

Vores gæld falder (lidt langsomt), men sikkert. Vi har en rente på 1,25% og der er 26 år tilbage.

Rigtig mange har fået store beløb tilbage i vandvarme penge, da prisen på varmen heldigvis faldt til det halve midt i 2024. Vi er derfor også pr. 1/1-2025 faldet 500 kr. i varmepenge på huslejen.

Revisoren har ingen bemærkninger til regnskabet.

Leif syntes fortsat at vi betaler alt for meget i grundskyld.

Lone svarede, at vi også drøftede det sidste år. Vi kan intet gøre, vores advokat er på sagen.

Lars forklarede, at vi har talt med både revisor, advokat og ABF.

Regnskabet blev godkendt.

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.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til årsrapporten

Martha/Ingelise spurgte til hvorfor regnskabet ikke kommer i print.
Bestyrelsen har fravalgt brug af papir af miljø- og prishensyn.

Årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Andelskronen: 45.929.347

Andelsværdien pr. bolig i årsrapport 2024 – efter valuarvurdering på 59.307.000 kr.

Type	Andelsværdien
D	1.659.076
E & F	1.509.106
G & H	1.349.756
J, K, L & M	1.537.224

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

Andelsværdien blev enstemmigt godkendt.

Punkt 4 - Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse. Beslutning om ændring af boligafgiften. Fastholdelse eller ændring af valuarvurderingen fra 1- til 3 år.

Lone (T6) gennemgik driftsbudget 2025. Huslejestigningen bliver lagt til side til opsparing. Vi bruger voldsomt af vores opsparing til vedligeholdelsesopgaver, som skal laves. Vi er derfor nødt til, at starte en ny opsparing, så vi også fremover kan lave vedligeholdelse uden at skal optage lån (forhåbentlig)

Dirigenten spurgte om budgettet herefter kunne godkendes.

Leif spurgte til hvorfor renovation var faldet.
Lone svarede at det sker hvert andet år.

Budgettet og huslejestigning blev herefter enstemmigt godkendt.

Bestyrelsen anbefaler at vi fastholder én årlig valuarvurdering.

Generalforsamling er enige om én årlig valuarvurdering.

Punkt 5. - Forslag

a) Bestyrelsen fremlægger forslag om prioritering af opgaver
Lars forklarede og gennemgik bestyrelsens vedligeholdelsesplan.
Bestyrelsen ønsker prioriteringslisten godkendt i sin helhed.

Forsamlingen drøftede prioriteringerne.

Generalforsamlingen godkendte bestyrelsens prioriteringslisten.

b) Indkomne forslag.
Der var ikke indkomne forslag.

ANDELSBOLIGFORENINGEN TINGPARKEN

Referat fra ordinær generalforsamling 24. april 2025

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 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 Lene Hviid Hansen blev enstemmigt genvalgt.

Punkt 8. - Eventuel valg af administrator:

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

Punkt 9. – Eventuelt:

Leif spurgte til kalkfjerner på rørene.

Niels svarede nej. Lars svarede, at det kan man selv gøre i sit eget hus

Leif spurgte til, om han kunne stille hans motionscykel i fælleshuset

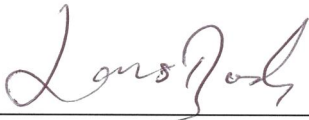
Det blev bestemt at det ikke var en mulighed.

Dirigenten takkede for god ro og orden under generalforsamlingen og erklærede den for afsluttet kl. 20.00.

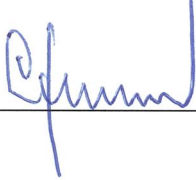
Aftenen sluttede endnu hyggeligere med smør-selv mad, øl, vin og vand arrangeret af Birgit (T14), Jette (T7) og Maria (T5).

Referent: Anne Grethe Tramm Havndrup

Dirigent Birgit Stendell: 

Formand Lars Bock: 

Næstforperson Anne Grethe Tramm Havndrup: 

Kasserer Lone Elmer Jensen: 

Bestyrelsesmedlem Niels Iver Rødtne: 

Bestyrelsesmedlem Jette Grundsøe: 