

Referat af generalforsamling

Thorsvej Andelsboligforening 20. april 2023

Pernille bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Lars Carl Gruby (LCG) fra DEAS blev valgt som dirigent og Else Laugesen som referent. LCG takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var i alt 27 andele (med hver 2 stemmer) ud af 38 repræsentoreret.

2. Bestyrelsens beretning

På den sidst afholdte generalforsamling den 28. april 2022 blev der valgt et nyt bestyrelsesmedlem, Palle Nielsen. Herefter bestod bestyrelsen af Pernille (formand), Troels (næstformand), Else (sekretær), Liselotte (kasserer) og Palle Nielsen (bestyrelsesmedlem), samt Ole og Susanne som suppleanter.

Vi har afholdt 11 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling.

Vi har også afholdt en ekstraordinær generalforsamling, den 7. september 2022, hvor vi skulle stemme om, hvorvidt vi ville anlægge fibernet på Thorsvej. Det blev vedtaget.

Siden sidste generalforsamling er der solgt 3 boliger. Vi kan derfor byde velkommen til Natasha, Mona og Erling og Peter og Marianne.

Vores ventelister er pt på 14 i alt. Der er 1, der kun ønsker halvanden plan, 8, der kun ønsker sig 1 plan og 5, der ønsker begge typer. 2 af dem på ventelisten er interne.

Bestyrelsen har i det forgangne år arbejdet med følgende:

- Etablering af brandsti bag ved nr 50, så beboerne i nr. 48 kan komme ud af via haven, i tilfælde af brand.
- Fordeling af parkeringspladser som følge af det forslag, der blev stemt for på sidste generalforsamling.
- Vi har kigget på muligheder for at omlægge vores lån, og i den forbindelse også undersøgt, om det var en mulighed at skifte administrator.
- Nedgravning af fibernet (Norlys)
- De 3 nye parkeringspladser samt en asfaltrampe, som vil blive lavet i løbet af foråret 2023.
- Forsikrings sag, hvor der har var sætningsskader i badeværelse og stue.
- Tilbagebetaling fra SK forsyning, da vi, i mange år, har betalt for meget. Vi har tidligere fået skiftet til LED lys i gadelamperne. Det har SK Forsyning ikke været opmærksomme på
- Planlægning af dette års generalforsamling,

Der har været meget at se til det sidste år, men vi formår at arbejde effektivt og målrettet for at gøre Thorsvej andelsboligforening til et godt sted at bo.

Igennem bestyrelsesarbejdet får man et godt billede af den store forskellighed, som vi rummer her i foreningen. Trods forskelligheder, oplever vi også et sammenhold og lyst til at hjælpe hinanden. Nogle beboere har oprettet en facebook-gruppe, hvor der ofte spørges om hjælp til diverse problemstillinger. Det er dejligt at se, at der altid er nogen der byder ind med hjælp.

I sommers var der nogle beboere, der tog initiativ til et fælles grill-hygge-arrangement. Det var super-hygeligt, og vi håber, at vi kan gentage succesen til sommer også.

Det er vores opfattelse, at man med et fællesskab kommer længst. Det kunne vi bl.a. se, da der blev anlagt 3 nye parkeringer ved nr. 19.

Mange andelshavere mødte op for at hjælpe med at få parkeringspladsen færdig samt weekenden efter, hvor der skulle køres jord væk. Selvom ikke alle kan hjælpe til, så mødte nogle op med kaffe og kage til det arbejdende folk, og det er fantastisk, at selvom man ikke fysisk kan deltage, at man alligevel kommer og støtter op. Så tak for den store indsats til jer der mødte op.

En ekstra tak skal lyde til de andelshavere, som er aktive i arbejdet med udskiftning af beklædning på diverse skure. Og tak til de andelshavere, som holder vores stier og veje pæne og rene. Slutteligt en tak til dem, som har været med til plantning af hæk og genopretning af fliser.

På et bestyrelsesmøde sidste år, snakkede vi om, at i stedet for at lægge en fast arbejdsdag, så ville vi sende nogle opgaver ud via fællesmailen. Desværre har responsen ikke været så god.

Vi vil gerne opfordre alle andelshavere til at hjælpe med de opgaver, som vi har på vores fællesområder, således at vi undgår at skulle betale for at få opgaverne udført.

Thorsvej skal være et godt sted og bo, og det har vi alle en andel i.

Beretningen blev taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Årsregnskab for 2022 blev gennemgået af LCG.

Bestyrelsen indstillede at fastholde andelskronen ud fra den offentlige vurdering. Ejendommen er senest vurderet til kr. 47.000.000. Bestyrelsen indstillede, at vi fortsat anvender den offentlige vurdering, litra C på kr. 863.050 kr.

Årsrapporten blev godkendt.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften (vedhæftet)

Driftsbudgettet blev gennemgået af LCG.

Bestyrelsen foreslog, at den månedlige boligafgift stiger med 100 kr. pr. andel gældende fra 1. august 2023

Kommentarer og spørgsmål til driftsbudgettet:

En del af forsamlingen synes, at det er alt for lidt med 100 kr. i husleje-forhøjelse, hvorimod andre mente, at når budgettet går i balance, så må det være passende.

Nogle mente dog, at vi sikkert må belave os på stigninger også i de kommende år, idet alle vores udgiftsposter stiger.

Drifts- og likviditetsbudgettet blev godkendt.

5. Valg af revisor, pengeinstitut, revisor og administrator

Bestyrelsen anbefalede, at vi skifter:

- pengeinstitut fra Nordea til Spar Nord
- revisor fra Møller og Madsen til Redmark Revisionspartnerselskab
- administrator fra DEAS til Spar Nord Ejendomsadministration

Vi har fra Spar Nord fået et tilbud om at samle disse 3 ”forretninger”. Herved vil vi kunne opnå en årlig besparelse på 14.588 kr. Vi vil herudover også kunne spare udgiften til vores nuværende forsikringsmægler, da denne ydelse er inkluderet i aftalen fra Spar Nord.

Samtidig er en del af ydelserne bl.a. i forbindelse med køb og salg af boliger billigere hos Spar Nord Ejendomsadministration end hos DEAS Administrationselskab.

Valg af Spar Nord som pengeinstitut, Redmark Revisionspartnerselskab som revisor og Spar Nord Ejendomsadministration som administrator blev vedtaget.

6. Forslag:

6A: Forslag fra bestyrelsen om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan.

LCG fremlagde bestyrelsens forslag.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der blev spurgt om det var en plan, der tænkte i energirigtige løsninger.

Det har ikke været det primære formål, men det vil være naturligt, at man indtænker det i forbindelse med de opgaver, der kommer.

Vi stemte om, at vi vedtager, at bestyrelsen får bemyndigelse til at indgå aftale med 360 Energipartner om at få udarbejdet vedligeholdelsesplan.

Forslaget blev vedtaget.

6B: Forslag fra bestyrelsen om nedtagning af carport.

Pernille fremlagde forslaget.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

En andelshaver mente, at det ville være dumt at fjerne en carport, som foreningen på et tidspunkt har købt og betalt. Flere mente også, at pladsen kun er til små biler, for biler der har en vis længde vil ikke kunne parkere på pladsen, da de så vil blokere for en andens parkeringsplads. Så det giver god mening, at beholde carporten, for det betyder at kun små biler parkerer på pladsen.

Vi stemte om, at fjerne carporten foran nr. 44, hvis det kan gøres uden omkostninger.

Forslaget blev nedstemt.

6C: Forslag fra bestyrelsen om opretning af kantsten på stamvejen.

Ole fremlagde forslaget.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der var enighed om, at der bør gøres noget, for det ser ikke pænt ud som det er nu. Der var lidt usikkerhed om det vil være holdbart nok, eller om det igen vil blive kørt op. En andelshaver mente heller ikke at prisen kan holde, men at det vil blive en del dyrere end der, der er budgetteret med.

Vi stemte om, at bestyrelsen sætter arbejdet med opretning af kantsten på stamvejen i gang, hvis det kan gøres for en pris på 20.000-25.000

Forslaget blev vedtaget.

6D: Forslag fra Thomas Andersen om at vi i regnskabet for 2022 anvender valuarvurdering indhentet før 01.07.20

Thomas fremlagde forslaget.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der var nogle af bestyrelsesmedlemmerne, som var ærgerlige over, at de ikke havde haft tid til at gennemgå forslaget, så de kunne vurdere, om det vil være en fordel for foreningen. De ville gerne have professionel rådgivning, og ønskede derfor at forslaget blev sat i bero, så den kommende bestyrelse kan arbejde med det.

LCG fra DEAS mente, at det vil være en god ide at vente med at bruge valuarvurderingen indtil vi har set, hvad vedligeholdelsesplanen viser.

I øvrigt er der på nuværende tidspunkt et lovforslag under behandling og det ser ud som om, at disse 2 punkter måske kommer med:

- At den offentlige ejendomsvurdering fra 2012 kan reguleres ud fra nettoprisindeksering
- At valuarvurderingerne kan anvendes i 3 år

Dette kan få betydning i forhold til, om vi skal vælge offentlig- eller valuarvurdering

Forslaget blev nedstemt.

6E: Forslag fra Thomas Andersen om ansøgning af for meget betalt ejendomsskat

Thomas fremlagde forslaget.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der var nogle andelshavere, som mente at nogle firmaer reklamerer med, at de kan påtage sig opgaven uden beregning, men først skal have betaling, hvis det fører til en tilbagebetaling. Her vil firmaet typisk skulle have 45-50% af tilbagebetalingen. Det kunne være en ide at undersøge det først.

Vi stemte om, at bestyrelsen bemyndiges til at bruge 25.000 + moms til en advokatvurdering som anført i forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

6F-1: Forslag fra Anja Røngaard, Katrina McKibben og Thomas Andersen og ændring af husorden
Anja fremlagde forslagene 6F-1 og 6F-2.

Vi stemte om, om teksten i husordenen skal ændres til ” Det er tilladt at holde hund og kat i Thorsvej Andelsboligforening”.

Forslaget blev nedstemt.

6F-2: Forslag fra Anja Røngaard, Katrina McKibben og Thomas Andersen om ændring af husorden

Vi stemte om, om det skal være tilladt for beboere, der flyttede ind før 18. august 2021 at holde flere end 2 husdyr.

Forslaget blev nedstemt.

6G: Forslag fra Susanne Laugesen om vedtægtsændring af § 27 stk. 2
Susanne fremlagde forslaget.

Som det står i forslaget, vil referaterne blive offentliggjort i anonymiseret form.

Vi stemte om, at teksten i vedtægterne skal ændres som anført i forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

6H: Forslag fra Susanne Laugesen om vedtægtsændring af §10 stk.4
Susanne fremlagde forslaget

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der var meget forskellige holdninger til hvor meget den enkelte andelshaver skal kunne beslutte selv i forhold til forandringer.

Nogle mente, at det er forkert, at et-planshusene ifølge husordenen kan få tilladelse til at opføre et skur.

En andelshaver mente, at man selv skulle kunne bestemme, om man vil opføre en overdækket terrasse, og andre mente at man skal kunne sætte et halvtag eller skur op, hvis man gerne vil have det.

Andre mente derimod, at man skal passe på at det ikke kommer til at ligne et Klondyke byggeri, men at boligerne som helhed helst skal have et ensartet udtryk.

Der var enighed om at støtte et forslag fra en andelshaver som gik ud på, at der bliver nedsat en arbejdsgruppe, som skal komme med forslag til, hvordan husordenen vedrørende forandring af husenes ydre skal formuleres.

Vi stemte om, at teksten i vedtægterne skal ændres som anført i forslaget.

Forslaget blev vedtaget.

6I: Forslag fra Thomas Andersen om vedtægtsændring af §10 stk. 3 og 4 (opstilling af halvtag foran andele)

Thomas trak forslaget, da vi netop har vedtaget det foregående forslag. Han vil dog gerne have skrevet til referat at:

Generalforsamlingen er enig i, at arbejdsgruppen hurtigst muligt skal arbejde med at få lavet en tegning til et halvtag til 1½-planshusene, så det kan godkendes på den næste generalforsamling evt. en ekstraordinær generalforsamling.

6J: Forslag fra Ida Charlotte Holst om ændring af tidspunkt for hæklipning

Ida fremlagde forslaget

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

Der var en del andelshavere, der var enig med forslagsstiller i, at en senere hæklipning er bedst for dyreliv og miljø.

Andre mente, at det kan være et problem, når bilerne fra parkeringspladsen skal bakke ud, hvis hækene er for brede.

Vi stemte om, at teksten i husordenen bliver ændret til, at hækken ud mod fællesarealerne skal klippes senest 14 dage efter Sct. Hans, og at containeren bliver stillet op fra Sct. Hans og 14 dage frem.

Forslaget blev vedtaget.

7. Valg af formand

Pernille Kargo Jørgensen valgte ikke at genopstille

Anja Røngaard og Else Laugesen stillede op til formandsvalget.

Else Laugesen blev valgt som formand for 2 år.

8. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter

- Liselotte Mortensen blev genvalgt som bestyrelsesmedlem for 2 år
 - Susanne Laugesen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år
 - Anja Røngaard blev valgt som bestyrelsesmedlem for 1 år
 - Troels Nordgård Nielsen blev valgt som 1. suppleant for 1 år
 - Mille Sjørsløv blev valgt som 2. suppleant for 1 år
-

9. Eventuelt

Anja foreslog, at der fremadrettet bliver åbnet op for elektronisk afstemning.

LCG fortalte, at han mener, at Spar Nord Ejendomsadministration, som bliver vores fremtidige administrationselskab, arbejder med et system, hvor der er mulighed for elektronisk afstemning.

Til slut takkede LCG for god ro og orden.

Referatet godkendt

Slagelse den 23. april 2022

Else Laugesen
Formand

Anja Røngaard
Bestyrelsesmedlem

Liselotte Mortensen
Bestyrelsesmedlem

Lars Carl Gruby
Dirigent

Susanne Laugesen
Bestyrelsesmedlem

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Else Laugesen

Formand

På vegne af: A/B Thorsvej

Serienummer: 7ad63e0d-9108-4611-aba9-812952245155

IP: 212.112.xxx.xxx

2023-04-25 13:02:47 UTC



Liselotte Merete Mortensen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Thorsvej

Serienummer: 9316346a-5e88-4817-8006-6b9f790c19b3

IP: 62.107.xxx.xxx

2023-04-25 13:24:16 UTC



Susanne Laugesen

Bestyrelse

På vegne af: AB Thorsvej

Serienummer: 0641332a-cec3-499b-99a2-34f2a89e5f1e

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-25 13:29:12 UTC



Lars Carl Gruby

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: f2fa917a-f375-4b63-95e3-4324f98a1b4a

IP: 217.195.xxx.xxx

2023-04-25 14:12:33 UTC



Anja Cathrine Røngaard

Bestyrelse

På vegne af: A/B Thorsvej

Serienummer: b3119488-caa2-4a8d-ab37-3b47eb0f7d7a

IP: 87.58.xxx.xxx

2023-04-25 23:30:39 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>