

# Referat af generalforsamling 3. april 2024

## 1. Valg af dirigent og referent

Thomas Helgason fra Spar Nord Ejendomsadministration blev valgt som dirigent og Anja Røngaard som referent. Thomas takkede for valget og konstaterede, at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne, og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var 29 andele repræsenteret.

## 2. Bestyrelsens beretning

På den sidst afholdte generalforsamling i april 2023 blev der valgt en ny bestyrelse. Bestyrelsen består nu af Else (formand), Susanne (næstformand), Liselotte (kasserer), Anja (sekretær), Palle (bestyrelsesmedlem) og Troels og Mille som suppleanter.

### Siden sidst:

Vi har siden sidst mistet 2 af foreningens beboere, idet Karen i nr. 28 døde i november sidste år efter at have boet her i over 30 år.

Sidst i februar fik vi så den triste besked, at Mona i nr. 50 var død efter længere tids sygdom.

Æret være deres minde.

Der er siden sidste generalforsamling solgt/købt tre andele.

Vi kan derfor byde velkommen til:

- Rene og Belinda i nr. 28
- Mille og Oliver i nr. 38
- Kristina og Daniel i nr. 10.

Vi håber I bliver glade for at bo her.

### Status på ventelisten:

Der er i alt 15 på ventelisten.

- 2 interne og 9 eksterne, som kun er interesseret i en et-plansbolig
- 1 ekstern, som kun er interesseret i en 1,5 plansbolig
- 3 eksterne, som er interesseret i begge typer bolig

Selvom vi har en venteliste, så er de sidste 3 boliger dog blevet solgt gennem ejendomsmægler eller uden om ventelisten.

Bestyrelsen har indtil nu, afholdt 10 bestyrelsesmøder, og vi har haft mange opgaver, der skulle løses.

Vi har skiftet både bank, administrationselskab, revisor og vurderingsfirma. Det har betydet rigtig meget administrativt arbejde med papirer, mails og blanketter frem og tilbage.

Vi har afholdt en ekstraordinær generalforsamling i december måned, hvor det blev vedtaget, at vi skulle omlægge vores lån, hvilket betød en husleje-forhøjelse på 200 kr. om måneden.

Vi har også i årets løb fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan. Vi var spændte på at se, hvordan den ville se ud, men det var faktisk ret positivt, selvom der selvfølgelig var nogle ting, der skulle udbedres. Bl.a. var der nogle huse, hvor gasbetonen på loftet var skredet.

Derfor bad vi jer om at indsende fotos af jeres gasbeton på loftet. Det var der heldigvis rigtig mange af jer, der gjorde. På den måde fik vi et overblik, og derfor har vi i de huse, hvor der var problemer rettet op på gasbetonen og fuget mellem pladerne med en brandhæmmende fugt.

I nogle af boligerne er der også problemer med sternbrædderne, fordi der er opstået råd bagved de påsatte sternbrædder. Vi har lavet en gennemgang for at finde ud af hvor det er galt, og har herved

fundet ud af at der i første omgang er 10 huse, som skal have påsat nye sternbrædder. Det er et arbejde vi går i gang med, hvis vi får godkendt budgettet for i år.

Vi har også udskiftet en del træbeklædninger på nogle af skurene. Der var mange steder, hvor træet forneden var råddent. I den forbindelse vil vi gerne opfordre til at man sørger for at vedligeholde med træbeskyttelse, så vi undgår problemerne med råd. Det er den enkelte andelshaver, som skal sørge for vedligeholdelse, og det betyder altså at man i hvert fald mindst hvert 5. år skal i gang med træbeskyttelsen.

I vedligeholdelsesplanen var der også nogle anmærkninger til nogle fliser, der bør rettes op, fordi de ligger ujævnt og derved udgør en sikkerhedsrisiko. Det er en opgave, som vi regner med at gå i gang med, og her håber vi virkelig, at nogle af jer beboere vil give en hånd med, så vi kan undgå en stor regning til et professionelt firma.

Vi har også fået foretaget en inspektion af legepladsen. Det er faktisk et lovkrav, at det skal gøres en gang om året, fordi det er en offentlig legeplads.

Ved den første inspektion viste det sig, at legetårnet med rutchebanen var i en meget dårlig forfatning. Det var så slemt at vi måtte spærre for adgangen til den. Den måtte simpelthen ikke bruges. Det ville blive meget kostbart at få den renoveret, og da der samtidig gennem årene har været en del kritik af, at den var for høj og derfor ikke egnet til mindre børn, så valgte vi at rive den ned. Udover tårnet var der også nogle andre småting på legepladsen, som vi har fået rettet op på.

Der er også blevet oprettet nogle kantsten på stamvejen. De var efterhånden blevet kørt noget op af de biler, som tit holder parkeret der.

Og så har vi i sidst på vinteren fået lavet en sti, som Remondis kan benytte, når de skal afhente vores skrald i stedet for at bruge rampen, som er for stejl i forhold til arbejdsmiljølovgivningen.

Vi har skiftet firma til vintervedligeholdelse. Det har i flere år været Grøn Vækst, som har udført det arbejde, men i år skiftede vi til Snevagten, som kunne tilbyde at give en fast pris, inden vinteren. De fik travlt med al den sne og is, der kom i januar måned. Der var lige nogle begyndervanskeligheder, men i det store og hele synes vi, at det har været ok.

Vi har også valgt at udskifte Grøn vækst til sommervedligeholdelse. Vi har fået 3 tilbud, og vi har valgt Miljø og Vækst, som er det firma, som er kommet med det billigste tilbud.

I februar fik vi at vide at Envafors/SK Forsyning opsiger vores servicekontrakt på gadelys, og det betyder, at vores gadelys vil blive slukket fra den 2. september, hvis vi ikke finder på en løsning. Vi har derfor henvendt os til et par el installatører, som har givet et tilbud på opsætning af målerskab og tændskab. Det er en ærgerlig ekstraudgift, som bliver påført budgettet, men vi kan jo ikke undvære lys i gadelamperne.

På sidste generalforsamling var der enighed om at vi skulle forsøge at få nedsat en arbejdsgruppe, som skulle komme med forslag til, hvordan husordenen vedrørende forandring af husenes ydre skal formuleres.

Vi sendte en opfordring ud til at melde sig til denne opgave, men desværre kom der ikke en eneste tilbagemelding. Derfor har vi i bestyrelsen selv måttet formulere nogle forslag til ændringer, som vi fremlægger senere.

Så som I kan høre, har der været meget at tage fat på, men vi har heldigvis haft nogle gode hjælpere. Der er nogle af beboerne som stiller op hver gang, vi beder om hjælp, og det er vi meget taknemmelige for.

De laver et stort stykke arbejde, og det er rigtig mange penge vi sparer ved at lave opgaverne selv. Vi kunne dog godt bruge nogle flere hænder, og derfor håber vi at der er nogle friske beboere som vil byde ind med hjælp, når vi efterhånden melder ud.

Vi vil bl.a. gerne have hjælp til:

- opretning af nogle fliser
- udskiftning af brædder
- fjernelse af blade og andet skidt
- opmaling af streger i parkeringsbåsene
- og meget mere....

Alt det vil vi efterhånden melde ud, og så håber vi på at nogle vil tilbyde deres hjælp.

Det vil være så dejligt, hvis vi kan løfte lidt i fælles flok, så det ikke behøves at være Tordenskjolds soldater hver gang, som stiller op.

Vi kan alle sammen bidrage til at Thorsvej bliver et godt sted at bo. Et sted, hvor vi hjælper hinanden og hvor vi kommer hinanden ved.

Mange af beboerne er med på vores Facebook side hvor man kan dele informationer, eller hvor man kan spørge om hjælp til forskellige problemer. Det er dejligt at se, at der altid er nogen der byder ind og forsøger at hjælpe.

En af vores beboere tog igen sidste år initiativ til et fælles grill/hyggearrangement på boldbanen. Det var rigtig hyggeligt, og vi håber, at det med tiden kan blive en tilbagevendende begivenhed.

Bestyrelsens beretning blev taget til efterretning

---

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

Årsregnskabet blev gennemgået af Thomas Helgason. Bestyrelsen indstillede at fastsætte andelskronen ud fra den valuarvurdering, der blev foretaget i juni 2020, således, at der er en ny andelsværdi på kr. 973.501.

Årsrapporten blev godkendt.

---

### **4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften**

Budget blev gennemgået af Thomas Helgason.

Bestyrelsen foreslog, at boligafgiften fastholdes på kr. 3.100 pr. måned.

Budgettet blev godkendt.

---

### **5. Valg af pengeinstitut, revisor og administrator**

Bestyrelsen foreslår ingen ændringer i forhold til dette.

Dette blev godkendt.

---

### **6. Forslag**

#### **6a: Forslag om vedtægtsændring vedr. forandringer (§10) og eksklusion (§20)**

Else fremlagde forslaget.

Forslaget blev vedtaget med 56 stemmer for og 2 stemmer imod

**6b: Forslag om vedtægtsændring vedr. vurderingsrapport (§14)**

Else fremlagde forslaget.  
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**6c: Forslag om vedtægtsændring vedr. vvs- og el-efter syn ifm. hussalg (§15)**

Else fremlagde forslaget.  
Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

**6d: Forslag om revision af husorden**

Susanne fremlagde forslaget ét punkt ad gangen:

**Fællesarealer og haver**

Forslaget enstemmigt vedtaget uden ændringer.

**Hæk og hegn**

Afsnit om hæk ændres til:

*I haven skal hegn mellem parceller og fællesområder opføres som levende hegn (bøgehæk). I haven må der opsættes lamelhegn (max 2 stk. á max 180 x 180 cm) fra huset og ned til levende hegn. Naboer skal være enige om type og farve på træværk, når der opsættes nyt hegn.*

*I forhaven er det tilladt at opsætte bøgehæk eller hegn. Højden ud til fællesarealerne må ikke overstige 150 cm. I enkelte haver kan der dog undtages fra dette. Farver på hegn skal overholde foreningens retningslinjer for farver på træværk.*

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

**Parkering**

Forslaget enstemmigt vedtaget uden ændringer. Susanne nævnte, at ændringen kun var af informativ karakter, idet det hele tiden havde været sådan.

**Småbygninger**

*I 7. afsnit indføres "eller udestuer" således, at det nu hedder: "Der må ikke opføres overdækkede terrasser eller udestuer i tilknytning til husene".*

Herefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Der var en debat vedr. overdækkede terrasser og det blev præciseret, at man i haver, der vender væk fra fællesområder kan lave en overdækning, der ikke er tilknyttet huset, men at man stadig ikke må bygge på mere end 10 m<sup>2</sup> på andelens grund (ud over boligen).

Der var også et ønske fra flere beboere om, at der kan findes en løsning på hvordan man kunne tørre tøj, hvis man ikke havde mulighed for at lave overdækning. Det blev foreslået, at der var nogle beboere, der kunne komme med et forslag til dette. Mille, Belinda og René meldte sig til dette.

**Støj og røg**

Efter en længere debat valgte bestyrelsen at foreslå, at sætningen om trampoliner blev taget ud.

Den sidste sætning blev ændret til: "Det er ikke tilladt at brænde bål. Dog er det tilladt at opsætte et mindre bålfad/bålovn. Der skal dog være minimum 3 meter til nærmeste bolig (husk vand!!)."

Forslaget blev herefter vedtaget med 57 stemmer for og 1 stemme imod

## 6e: Tilføjelse til husorden vedr. ansvarsfordeling ved skader

Else fremlagde forslaget.

Der blev aftalt en enkelt ændring. Under Udvendige skader, Tagreuder indsættes: Dog A hvis det skyldes manglende påpasselighed i bemærkning.

Forslaget blev herefter enstemmigt vedtaget.

## 6f: Forslag om fælles arbejdsdage

Palle fremlagde forslaget.

Efter en del debat blev forslaget trukket.

---

## 7. Valg til bestyrelsen

På valg var 2 bestyrelsesmedlemmer. Der var kun to, der stillede op:

- Anja Røngaard blev valgt for 2 år
- Palle Nielsen blev valgt for 2 år

Der skulle også vælges 2 suppleanter. Der var kun to, der stillede op:

- Mille Sjørlev blev valgt for 1 år
- Troels Nielsen blev valgt for 1 år

---

## 8. Eventuelt

Det blev opfordret til, at man ikke kører for stærkt på Thorsvej.

Dem, der formodentlig er kørt ind i blomsterkummen, vil desværre ikke vedkende sig dette.

Bestyrelsen overvejer, hvad der skal gøres med kummen.

Der smids blå og grønne små bolsjposer på stierne. Hvis der er nogen, der ved hvem det er, må de godt opfordre til at de bruger egen skraldespand.

Er der nyt om fjernvarme? Intet nyt på dette område.

Snerydning: Der er brugt for store maskiner på visse områder. Det taler vi med dem om. Ellers har vi været udmærket tilfredse med den nye ordning.

Thomas Helgason takkede for god ro og orden.

## Referatet godkendt

Slagelse, den 11. april 2024

---

Else Laugesen  
Formand

---

Susanne Laugesen  
Næstformand

---

Liselotte Mortensen  
Kasserer

---

Anja Rønsgaard  
Sekretær

---

Palle Nielsen  
Bestyrelsesmedlem

---

Thomas Helgason  
Dirigent

## Liselotte Mortensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Liselotte Merete Mortensen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)  
ID: 9316346a-5e88-4817-8006-6b9f790c19b3  
Tidspunkt for underskrift: 18-04-2024 kl.: 07:52:53  
Underskrevet med MitID



## Else Laugesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Else Laugesen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)  
ID: 7ad63e0d-9108-4611-aba9-812952245155  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 14:32:48  
Underskrevet med MitID



## Anja Cathrine Røngaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Anja Cathrine Røngaard  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)  
ID: b3119488-caa2-4a8d-ab37-3b47eb0f7d7a  
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2024 kl.: 09:37:17  
Underskrevet med MitID



## Susanne Laugesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Susanne Laugesen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)  
ID: 0641332a-cec3-499b-99a2-34f2a89e5f1e  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 17:28:11  
Underskrevet med MitID



## Palle Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Palle Bleeg Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)  
ID: b27dae68-0b85-4836-9344-e07f0b4bfd6  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 13:14:12  
Underskrevet med MitID



## Thomas Helgason

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Thomas Suersak Helgason  
Dirigent  
ID: d7dcd444-845a-41e1-951b-633e2f5aba9c  
Tidspunkt for underskrift: 17-04-2024 kl.: 12:48:16  
Underskrevet med MitID

