

Referat af generalforsamling 25. marts 2025

Else bød velkommen

1. Valg af dirigent og referent

Anja blev valgt som dirigent og Susanne som referent.

Anja konstaterede at indkaldelsen var sket i henhold til vedtægterne og at generalforsamlingen var beslutningsdygtig, idet der var i alt 29 andele (med hver 2 stemmer) ud af 38 repræsenteret.

2. Bestyrelsens beretning

Så er der gået et år igen siden sidste generalforsamling. Bestyrelsens sammensætning er den samme som sidste år. Det vil sige, at Else stadigvæk fungerer som formand, Anja som sekretær, Susanne som næstformand, Liselotte som kasserer, Palle som bestyrelsesmedlem og så er der Troels som suppleant og også Mille har været med en stor del af tiden som suppleant, men er stoppet nu, fordi hun er fraflyttet sin bolig.

Køb/salg siden sidst

Der er siden sidste generalforsamling solgt/købt 2 andele.

Vi kan derfor byde velkommen til:

- Niels i nr. 32
- Ditte i nr. 30

Vi håber I bliver glade for at bo her.

Status på ventelisten

Der er i alt 21 på ventelisten.

- 2 interne og 13 eksterne, som kun er interesseret i en et-plansbolig
- 1 ekstern, som kun er interesseret i en 1,5 plansbolig
- 5 eksterne, som er interesseret i begge typer bolig

Selvom vi har en venteliste, så er det jo ikke alle, der lige er klar til at købe, når der kommer et hus til salg, så de sidste 3 boliger er blevet solgt gennem ejendomsmægler eller uden om ventelisten.

Bestyrelsesmøder

Bestyrelsen har indtil nu afholdt 8 bestyrelsesmøder, og vi har haft mange opgaver, som vi har forsøgt at løse på bedst mulig måde.

Ny forsikring

Vi har måttet skifte forsikring, da vores forsikring i Købstæderne pludselig blev opsagt pr. 1/6. Købstæderne var det forsikringsselskab, som i 2022 havde forsikringerne på de ejendomme, som brændte i Vanløse, så de blev de kraftigt udfordret på grund af de mange og store erstatninger, de skulle betale. Derfor måtte forsikringsselskabet vurdere og beslutte, hvad de ville gøre fremadrettet med deres portefølje på netop ejendomsforsikringer.

Det betød så, at de meldte ud, at de ikke mere har "risikoappetit" på den type boliger. Vi måtte så finde et andet forsikringsselskab. Og det selskab, som på det tidspunkt kunne tilbyde samme dækning til den billigste pris, var Codan. Selvom det var det billigste selskab, så betød det alligevel at forsikringspræmien steg med over 50% (fra 48.000 til 76.000).

Nu har vi dog her i februar fået forhandlet præmien ned til ca. 60.000, men det er kun så længe, vi kan holde os skadefri.

Gadelys

Vi måtte også sørge for at få opsat måler- og tændskab, fordi vores servicekontrakt med Envafors blev opsagt pr. 2. september. Det gav lidt problemer i starten, fordi de relæer man skal bruge i dag, er meget mere følsomme, end dem Envafors har brugt i mange år. Det betød så, at Thorsvej nogle aftener og nætter lå hen i mørke, når relæet var gået på grund af regnvejr. Heldigvis er det blevet rettet og det ser ud til at fungere. Nu er det jo så os selv, der står for driften, og hvis der går en pære eller et relæ, så er det os selv, der skal sørge for at få det udbedret og skiftet.

Vintervedligehold

Forrige år skiftede vi til vintervedligeholdelse hos et firma som hedder Snevagten, og da vi i det store og hele havde været tilfredse med dem, så valgte vi i efteråret 2024 at indgå en ny aftale med dem, selvom de godt nok var blevet ca. 25% dyrere.

Det kom desværre bag på dem, at der allerede i november måned faldt sne og pludselig blev meget glat. Da de så endelig begyndte at fjerne sne og salte, så skete det med traktorer, som pløjede græsset op og kørte ind over kantsten og hvad der ellers stod i vejen, måske fordi chaufføren kørte alt for stærkt og samtidig sad med sin mobil i hånden.

Det har vi selvfølgelig klaget over, og vi har haft en god dialog med dem. Der vil fremover blive håndsaltet på stierne, og når vintersæsonen er slut, vil de udbedre de skader der er sket på flisekanterne og på græsarealerne.

Vedligehold af de grønne områder

Til vedligeholdelse af de grønne områder skiftede vi jo sidste år fra Grøn Vækst til Vækst og Miljø. Der var lige nogle begyndervanskeligheder, men de blev rettet, og efterfølgende har vi været meget tilfredse med deres arbejde.

Udover det normale arbejde fik vi sidst på året beskåret nogle af de store træer og buske, som efterhånden var blevet alt for voldsomme.

Vi har også udskiftet planterne i vores blomsterkummer. Der er heldigvis nogle beboere, som har sagt ja til at passe hver sin kumme, så vi på den måde sikrer os, at de i en eventuel tørkeperiode bliver vandet, og at de bliver passet, så de forhåbentlig kan se pæne ud i mange år frem.

Desværre har vi et par gange oplevet, at kummerne er blevet påkørt, og det er hver gang sket uden at chaufføren har påtaget sig et ansvar, og derfor er det os selv, der må udbedre skaderne.

Sternbrædder

Og så har vi fået udskiftet en del sternbrædder på nogle af husene, fordi der var opstået råd bagved de gamle brædder. Vi har nu skiftet på 10 huse, og vi holder øje med om der skulle komme flere.

Etablering af ny sti

Vi fik sidste år lavet en ny sti, som Remondis kan benytte, når de skal afhente vores skrald i stedet for at bruge rampen, som er for stejl i forhold til arbejdsmiljøloven.

Der er desværre en del problemer med at Remondis ikke altid sætter alle affaldsbeholdere tilbage på deres plads. Det koster mange mails frem og tilbage mellem os og kommunens kontaktperson. Vi kan jo desværre ikke gøre andet end at klage over det og så håbe, at de efterhånden finder ud af, at det altså er deres opgave.

Ansøgning til Spar Nord fonden

Vi ansøgte Spar Nord fonden om tilskud til at etablere et samlingssted med en fritstående udestue og havepavillion på græsarealet ved legepladsen. Men vi fik desværre afslag. Vi havde ellers håbet at vi kunne gøre området til et hyggeligt sted, hvor vi kunne samles en gang imellem til forskellige arrangementer.

Arbejdsopgaver

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, men vi kunne dog godt bruge nogle flere hænder til nogle af de opgaver vi godt kan klare selv. Vi er jo alle sammen interesseret i at holde omkostningerne nede, men samtidig vil vi også gerne have at området ser pænt ud, og derfor håber vi, at vi fremover kan få nogle flere beboere til at deltage i det fælles arbejde.

Facebook

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.

Vi håber, at vi også fremover kan sige, at Thorsvej er et godt sted at bo, fordi vi hjælper hinanden, kender hinanden og kommer hinanden ved.

Formanden takkede for ordet.

Der blev spurgt ind til, om der igen vil blive brugt traktor, hvis der skal ryddes sne på stierne. Firmaet har lovet, at de vil være ekstra opmærksomme, så de ikke ødelægger kantfliserne.

Det blev bemærket, at renovationsfirmaet ikke bruger vores sti. De slæber bare containere op ad trapperne. Det kan vi desværre ikke gøre noget ved.

Beretningen blev taget til efterretning

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

Årsregnskab for 2024 blev gennemgået af Mogens Bjerre fra Spar Nord. Bestyrelsen indstillede at fastsætte andelskronen ud fra den valuarvurdering, der blev foretaget i juni 2020 med en andelsværdi på kr. 997.190,-.

Årsrapporten blev enstemmigt vedtaget.

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

Driftsbudgettet blev gennemgået af Mogens Bjerre fra Spar Nord.

Bestyrelsen foreslog, at den månedlige boligafgift stiger med 100 kr. pr. andel gældende fra 1. maj 2025

Der blev stillet spørgsmål til huslejestigninger. Bestyrelsen foreslog, at vi begyndte at spare lidt op til fjernvarme, vedligeholdelse mv.

Drifts- og likviditetsbudget blev vedtaget med 50 stemmer for og 8 stemmer imod.

5. Valg af pengeinstitut, revisor og administrator

Bestyrelsen anbefalede, at vi fastholder nuværende pengeinstitut, revisor og administrator.

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

6. Forslag

6a: Forslag om ændring af skema i husorden vedrørende ansvarsfordeling ved skader

Else fremlagde bestyrelsens forslag.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

- Forslag om at "stophane i bryggers" ændres til foreningens ansvar – alle var enige

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med denne ændring.

6b: Forslag om tilføjelse i husorden (forbud mod trampoliner)

Else fremlagde bestyrelsens forslag.

Der fremkom en række argumenter for og imod.

Forslaget blev nedstemt med 14 stemmer for og 36 stemmer imod. 8 undlod at stemme.

6c: Forslag om vedtægtsændring samt tilføjelse til husorden vedr. fælles arbejdsdage

Susanne fremlagde bestyrelsens forslag.

Efter en mindre debat frafaldt bestyrelsen forslaget.

Der var forslag om, at man brugte Facebook eller et andet værktøj til at reklamere for opgaver som skal udføres.

Der var stadig stemning for, at der skulle indkaldes til en frivillig fælles arbejdsdag 1. lørdag i september.

Forslaget frafaldt.

6d: Forslag om tilføjelse til husorden vedr. firmabiler på gæsteparkeringspladser

Palle N fremlagde bestyrelsens forslag.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

- Der blev spurgt til definition.
- Definitionen på Firmabiler = biler på gule plader

Forslaget blev vedtaget med 26 stemmer for og 24 stemmer imod. 8 stemte blankt

6e: Forslag om tilføjelse til husorden vedr. udvendige forandringer (lukning af mellemrum mellem hus og udhus i et-plans-huse)

Erling fremlagde forslag fra nr. 50.

Kommentarer og spørgsmål til forslaget:

- Slagelse Kommune skal kontaktes for godkendelse inden det indføres i husorden.
- Det bør tjekkes, at farven korrekt.

Forslaget blev vedtaget med 45 stemmer for og 0 stemmer imod. 13 stemte blankt.

6f: Forslag vedr. gæsteparkeringspladser

Palle fremlagde 2 forslag fra nr. 1 og 3.

Forslag a blev nedstemt med 7 stemmer for og 41 stemmer imod. 10 blank.

Forslag b blev nedstemt med 4 stemmer for og 39 stemmer imod. 15 blank.

7. Valg til bestyrelsen

Else stillede op som formand. Blev genvalgt for 2 år.

Liselotte og Susanne stillede op som bestyrelsesmedlemmer. Blev genvalgt for 2 år.

Troels og René stillede op som suppleanter.

- René blev valgt som 1. suppleant for 1 år.
- Troels blev valgt som 2. suppleant for 1 år.

8. Eventuelt

Palle N. fortalte om at det er muligt, at der indføres biogas i DK inden for overskuelig fremtid. Der kom forslag om, at er næste år bliver lavet en prioriteringsrækkefølge ift. varmekilder.

Færdsel på stamvejen blev nævnt – den maksimale hastighed bør overholdes.

Nogle lægger ud på Facebook, at man kan bruge parkeringspladserne når de ikke er hjemme. Det er rart.

Bestyrelsen spurgte generalforsamlingen om de havde interesse i el-parkeringspladser. Det var bred interesse, så det arbejder bestyrelsen videre med.

En andelshaver takkede bestyrelsen for det store arbejde der lægges.

Referatet godkendt

Slagelse, den 27. marts 2025

Else Laugesen
Formand

Palle Nielsen
Bestyrelsesmedlem

Susanne Laugesen
Bestyrelsesmedlem

Anja Røngaard
Bestyrelsesmedlem

Else Laugesen

Navn returneret af MitId: Else Laugesen
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 7ad63e0d-9108-4611-aba9-812952245155
IP-adresse: 86.52.146.128:30506
Dato for underskrift: 01-04-2025 13:01:31 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Liselotte Mortensen

Navn returneret af MitId: Liselotte Merete Mortensen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 9316346a-5e88-4817-8006-6b9f790c19b3
IP-adresse: 104.28.31.9:51918
Dato for underskrift: 01-04-2025 20:48:58 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Anja Cathrine Røngaard

Navn returneret af MitId: Anja Cathrine Røngaard
Bestyrelsesmedlem og Dirigent
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: b3119488-caa2-4a8d-ab37-3b47eb0f7d7a
IP-adresse: 109.202.137.130:15084
Dato for underskrift: 01-04-2025 13:15:55 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Susanne Laugesen

Navn returneret af MitId: Susanne Laugesen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: 0641332a-cec3-499b-99a2-34f2a89e5f1e
IP-adresse: 212.10.121.231:2162
Dato for underskrift: 01-04-2025 15:53:34 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId



Palle Nielsen

Navn returneret af MitId: Palle Bleeg Nielsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thorsvej (22-314)
ID: b27dae68-0b85-4836-9344-e07f0b4bfb6
IP-adresse: 109.58.148.85:45964
Dato for underskrift: 01-04-2025 14:14:26 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId

