

A/B THINGSTEDGAARD - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: Tirsdag den 13. oktober 2020

Sted: Bregnerødvej 156, st.

Referent: Martin Elmgaard

Tirsdag den 13. oktober 2020 kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i A/B Thingstedgaard. For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af referent.
3. Bestyrelsens beretning.
4. Godkendelse årsregnskab og andelsværdi.
Herunder forelæggelse af nøgletalsskema 4.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen, på valg var:
 - Bestyrelsesformand Klaus Aagaard
 - Bestyrelsesmedlem Thure Dyrbye
9. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Martin Elmgaard fra Boligadministratorerne blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet samt beslutningsdygtig, da der på generalforsamlingen var 9 andelshavere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.

Dirigenten konstaterede yderligere, at der var indkommet 8 forslag til dagsordenens punkt 6. Disse vi blive behandlet som forslag A til H.

Ad. 2. Valg af referent.

Martin Elmgaard fra Boligadministratorerne blev tillige valgt som referent.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men er alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Ad. 3. Bestyrelsens beretning.

Formand Klaus Aagaard gennemgik bestyrelsens beretning.

Bestyrelsens beretning blev efter få spørgsmål taget til efterretning, og indgår som bilag til nærværende referat.

Ad. 4 - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Martin Elmgaard gennemgik foreningens regnskab for 2019, og redegjorde for de afvigelser der var mellem budget og de realiserede udgifter.

Regnskabet for 2019 har et overskud på knap 150 tkr., alt imens der var budgetteret med et underskud på -316 tkr. Den primære årsag til den positive afvigelse er, at der ikke er blevet brugt det beløb som i budgettet var afsat til genopretning og renovering.

Andelsværdiberegningen blev gennemgået, og det blev præsenteret at andelsværdien kan fastsættes til maksimalt kr. 7.850,00 pr. kvm.

Marti Elmgaard gennemgik kort konsekvensen ved lovændringen, som påvirker hvordan vurdering af andelsboligforeninger, samt fastfrysning af værdien. Nøgletalsskema 4 blev endvidere fremlagt.

Såvel regnskab som en andelsværdi på kr. 7.850,00 pr. kvm. blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.

Den verserende sag om andelslejligheden i nr. 156, 1. sal blev kort gennemgået. Da sagen stadig ikke er afgjort, blev der ikke diskuteret detaljer på generalforsamlingen.

Der blev i øvrigt henvist til bestyrelsens beretning.

Ad. 6. Indkomne forslag.

A) Forslag om bestyrelsesgodtgørelse.

Forslaget blev præsenteret af forslagsstiller. Efter en kort diskussion blev forslaget vedtaget med 7 for og 2 som ønskede at stemme blankt.

Forslagsskrivelsen er vedlagt som bilag.

B) Forslag om græsslåning.

Forslaget blev præsenteret af forslagsstiller. Efter en kort diskussion blev forslaget vedtaget med 7 for, 1 i mod og 1 som ønskede at stemme blankt.

Forslagsskrivelsen er vedlagt som bilag.

C) Forslag om arkitekt til gårdrenovering.

Forslaget blev præsenteret af forslagsstiller. Efter en kort diskussion blev forslaget enstemmigt vedtaget.

Forslagsskrivelsen er vedlagt som bilag.

D) Forslag om haver med eksklusiv brugsret.

Forslaget blev præsenteret af forslagsstiller. Den medsendte optegning af havestykker kunne ikke godkendes, bl.a. af den grund at nogle af nye tildelte havestykker, ville tage af haver som andelshavere allerede har eksklusiv brugsret til. Forslaget blev derfor ændret til, at det skulle vedtages hvorvidt det vil være muligt for de andelshavere, som for nuværende ikke har tildelt et havestykke med eksklusiv brugsret til, at få tildelt et havestykke. Placeringen og udformning af havestykkerne skal vedtages på et fællesmøde, før tildeling kan finde sted.

Herefter blev forslaget vedtaget med 8 for og 1 i mod.

Forslagsskrivelsen er vedlagt som bilag.

E) Forslag om gårdrenovering.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

F) Forslag om altan.

Forslaget blev præsenteret af forslagsstiller. Efter en kort diskussion blev forslaget vedtaget med 8 for og 1 i mod.

Forslagsskrivelsen er vedlagt som bilag.

G) Forslag om ny garage.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

H) Forslag om huset på plænen.

Forslaget blev trukket af forslagsstiller.

Ad. 7. Budget.

Martin Elmgaard gennemgik budgettet for 2020, hvor der er budgetteret 65 tkr. til løbende vedligeholdelse og 375 tkr. til genopretning og renovering. Dermed budgetteres der med et underskud på 260 tkr. som modregnes i hensættelserne.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg til bestyrelsen.

Jesper Klubien trak sig som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsesformand Klaus Aagaard og Thure Dyrbye blev begge genvalgt med applaus og uden modkandidater. Endvidere stillede Harald William Meyer og Lotte Braae Kristensen begge op til bestyrelsen og blev valgt med applaus og uden modkandidater. For at undgå at for stor en del af bestyrelsen er på valg samme år, gik Klaus Aagaard med til, kun er være valgt for 1 år. De øvrige blev valgt for 2 år.

Jesper Klubien blev valgt som 1. suppleant med applaus og uden modkandidater.

Klaus Aagaard blev valgt til bestyrelsesformand med applaus og uden modkandidater.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Klaus Aagaard	2021
Bestyrelsesmedlem	Thure Dyrbye	2022
Bestyrelsesmedlem	Harald William Meyer	2022
Bestyrelsesmedlem	Josefine Mundt	2021
Bestyrelsesmedlem	Lotte Braae Kristensen	2022
1. suppleant	Jesper Klubien	2021

Ad. 9. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende frembragt/drøftet:

- Det blev aftalt at man vil prøve at benytte kalenderen i probø til at arrangere klipning af græsset.
- Der blev henstillet til, at man er opmærksom på korrekt affalds sortering.
- Det er et ønske at referater fra bestyrelsesmøderne bliver delt med medlemmerne via probø.
- Der var et ønske om, at der blev lavet en bestyrelsesmail.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordnens punkter var behandlet, afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden – generalforsamlingen sluttede kl. 20.45.

---ooo000ooo---

Underskrives digitalt med nemID

Bestyrelsen

Beretning for 2019

Perioden

Perioden dækker tiden fra 30. april 2019

Kronologisk

26/5/19: bestyrelsesmøde

12/6/19: tilbud på gårdhaveprojekt:

- asfalt overalt = Dkr. 318.000
- fliser og asfalt = Dkr. 457.000
- Mur: 91.000

15/6/19: tilbud på bygning af skur: Dkr. 145.000

17/6/19: diskussion med kommunen ang. fællesvej

24/6/19: besigtigelse fra Nykredit af Camillas lejlighed ifm. omlægning af lån

27/6/19: beboermøde

1/7/19: sag om hegn til Harald

5/7/19: nye bord/bænksæt til fællesområder

19/7/19: tilbud på vinduespudsning

14/8/19: Josefine's far overvejer køb af hus i haven

25/8/19: bestyrelsesmøde

7+8 og 14+15/9/19: arbejdsweekend

16/9/19: tilbagemelding fra Nykredit vedr. omlægning af lån – ingen omlægning før Camilla's lejlighed er færdig

1/1/20: indmeldelse i ABF

29/1/20: Silke overdrager lejlighed (158) til mor – Silke's storebror flytter ind

7/3/20: grus og skærver til huller i fællesvej

11/3/20: corona start

2/4/20: godkendelse af nyt hegn til Harald

8/4/20: bestyrelsesmøde

2+3/5/20: arbejdsweekend (bl.a. fældning af stort træ)

14/9/20: kedlen i Lene's og Lotte's opgang er brudt sammen – Thure har bestilt ny

3/10/20: ny kodelås til traktorskuret

Camilla's lejlighed (156, 1 sal)

19/6/19: arkitekt notat på Camilla's lejlighed

8/7/19: anmeldelse til alm. Brand vedr. etagedækket i Camilla's lejlighed (svamp)

26/7/19: svamperapport konkluderer at der ikke er svamp i Camilla's lejlighed

25/8/19: besigtigelse af Camilla's lejlighed ifm. arkitektnotat

11/9/19. møde med Camilla's advokat og arkitekt

25/9/19: forligsforeslag sendt til Camilla

3/10/19: informeret Sven Jon Jonsen om at han ikke længere kan bruges som upartiske mægler

10/10/19: rykker sendt til Camilla på forligsforeslag

16/10/19: tilbagemelding fra Camilla på forligsforeslag

25/10/19: svar på tilbagemelding fra Camilla

13/11/19: rykker sendt til Camilla på svaret

21/11/19: rykker sendt til Camilla på svaret

28/11/19: svar fra Camilla's advokat: med påstand om at lejligheden ikke er godkendt til beboelse

5/12/19: Henrik Ravnild indkaldt som foreningens advokat ift. sagen mod Camilla

10/12/19: opfordring om voldgift sendt til Camilla

16/12/19: afvisning af voldgift fra Camilla

18/12/19: svar til Camilla om inddragelse af kommunen ift. lovlighed af lejlighed

7/1/20: skriv til Allerød kommune

10/1/20: Telefonmøde med Allerød kommune

16/1/20: ny mail til allerød kommune ift. lovlighed af lejlighed

27/1/20: rykker ift. mail af 16/1

27/1/20: svar fra Allerød med opdateringer i byggesagsarkivet

28/1/20: mail til Camilla om afvisning af sag jf. byggesagsarkivet

5/3/20: opringning fra Camilla's advokat der fastholder at lejligheden er ulovlig

31/3/20: 3-i-et tilbud fra Camilla: ret til ift. arkitekt notat, lovliggør eller refunder hele andel, ingen boligafgift fra 1/4/19 og frem, ellers stævning

2/4/20: afvisning sendt til Camilla

3/4/20: kontakt til ABF ift. rådgivning ift. Camillas lejlighed

9/4/20: svar fra Camilla: fastholder at lejligheden er ulovlig
15/4/20: mail til Allerød kommune ift. lovlighed af lejlighed
24/4/20: uddybende mail fra Camilla: savner lovliggørelse, stillingtagen til boligafgift
5/5/20: svar til Camilla: møde kommunen, der skal betales boligafgift + genopfrisking af forligsforeslag
13/5/20: rykker på mail til kommunen af 15/4
13/5/20: svar fra kommunen – de vil gerne holde møde med foreningen 10/6
19/5/20: Camilla rykker for status på lovliggørelse
24/5/20: svar til Camilla ang. møde med kommunen 10/6
10/6/20: møde med kommunen vedr. Camilla's lejlighed
20/6/20: Thunbo bestilt til at gennemgå Camilla's lejlighed
21/6/20: rykker til kommunen ang. referat fra mødet 10/6
22/6/20: referat modtaget fra kommunen
24/6/20: mail fra Camilla: faktura på 1.800.000 kr. for tilbagekød af lejlighed
29/6/20: referat fra kommunen sendt til Thunbo
3/7/20: referat fra Camilla's møde med kommunen modtaget
31/8/20: forligsmøde med Camilla resultat: uvildig syns/skønsmand skal fordele udgifter
4/9/20: referat fra forligsmøde
14/9/20: bestyrelsesmøde – ang. referatet

Forslag til generalforsamlingen for A/B Thingstedgaard 13/10 2020

Punkt 6: Indkomne forslag fra Brit og Harald Meyer, # 156, st.

- Forslag om nedsættelse af den skattefri bestyrelsesgodtgørelse: Vi foreslår at godtgørelsen gøres til dels afhængig af mødeaktiviteten i bestyrelsen. Godtgørelsen udgør fremover 300,- kr pr møde, dog max. 1500,- kr pr. år. Formanden m/k får dog det dobbelte, 3000,- kr uafhængigt af antal møder.

Begrundelse: 3500,- kr skattefrit svarer til en meget høj timeløn i perioder med lav mødeaktivitet i bestyrelsen. Det må forventes at formanden vil have en del arbejde udenfor møderne, hvorfor godtgørelsen er på 3000,- kr. uanset mødeaktivitet.

- Forslag om at alle andelshavere (der helbredsmæssigt er i stand til det) deltager solidarisk i græsslåning af fællesarealer. I praksis betyder det at hver andelshaver skal slå græsset mindst 2 gange om året, hvilket vil passe med vækstsæsonen hvis der slås hver 14. dag. Kan organiseres ud fra en fælleskalender, som oprettes af bestyrelsen til formålet. Manglende udført græsslåning takseres til 300,- kr. pr gang, som opkræves ved årets slutning via indkrævning af fællesudgifter.

Begrundelse: I det år vi har boet her er det kun ca. ½ af andelshaverne der har været aktive med græsslåning. Da det tager ca. 1½ time pr gang er det kun rimeligt at man deles om denne opgave.

- Forslag om at bruge ca. 2500,- kr. på en gårdhavearkitekt til konkret forslag til gårdrenovering (som jo allerede er vedtaget at gennemføre).

Begrundelse: Når der nu er vedtaget at bruge 375.000 kr. til gårdrenovering er det værd at få en professionel til at komme med et forslag der både er pænt og praktisk i forhold til drift (så lidt lugning mellem fliser som nødvendigt fx). Hvis der ikke er råd til at renovere hele asfaltarealet anbefales bestyrelsen/forskønnelsesudvalget at prioritere det mest slidte område, nemlig vejen ind til affaldscontainerne, hvor de tunge lastbiler kører. Vi mener også at der bør indtænkes lys på denne vej, og et åbent "skralde-skur" (som vi selv kan bygge), med lys, så man kan finde rundt om aftenen.

Eksempel på et åbent skraldeskur:



Forslag til generalforsamling d. 13/10 2020

Hej Alle

Hermed nogle forslag jeg gerne vil have taget op til general forsamling:

1) Opdeling af haver til de andelshaver der ikke har og som ønsker et stykke af fælles arealet at dyrke/benytte.

Jeg har sidste år forsøgt at få dette igennem, men det kom desværre ikke videre. Og nu er der flere der efterspørger de "opdelingsskitser" jeg lavede sidste år. De kommer her, vedhæftet.

Forslaget er blot for en mulig opdeling af de lejligheder der har mere eller mindre direkte adgang til optegnede have. Resten der skulle ønske haveareal, vil så også kunne få et stykke af fællesarealet, som vi sammen på generalforsamlingen bliver enig om. Når og hvis man får tildelt have areal, skal man som andelshaver med "eksklusiv brugsret" til et stykke aftalt have areal, selv sørge for at græsset er slået og arealet er holdt pænt samt evt hæk klippes.

2) At vi får sat gang i renovering af belægningen inden vinteren kommer. Når der kommer et resultat og svar på Kamillas andel, må vi tage et lån til denne del. Der er lave renter, så det kan kun betale sig at få renoveret udearealerne. Vi har sat penge af til det, og når det er lavet, vil vi få bedre vurdering, som pt kun falder. Derved vil vi stå bedre og alle have noget der er meget kønnere at se på.

3) Jeg har haft det oppe sidste år og vil meget gerne have sende ansøgning til kommunen om at få godkendt at lave altan på min andel. Jeg har fået lavet tegning til det og nogle tilbud. Jeg vil selv stå for udgifterne hertil og selv passe og pleje den, så ingen andre skal stå for den del. Vedlagt er tegning over altan.

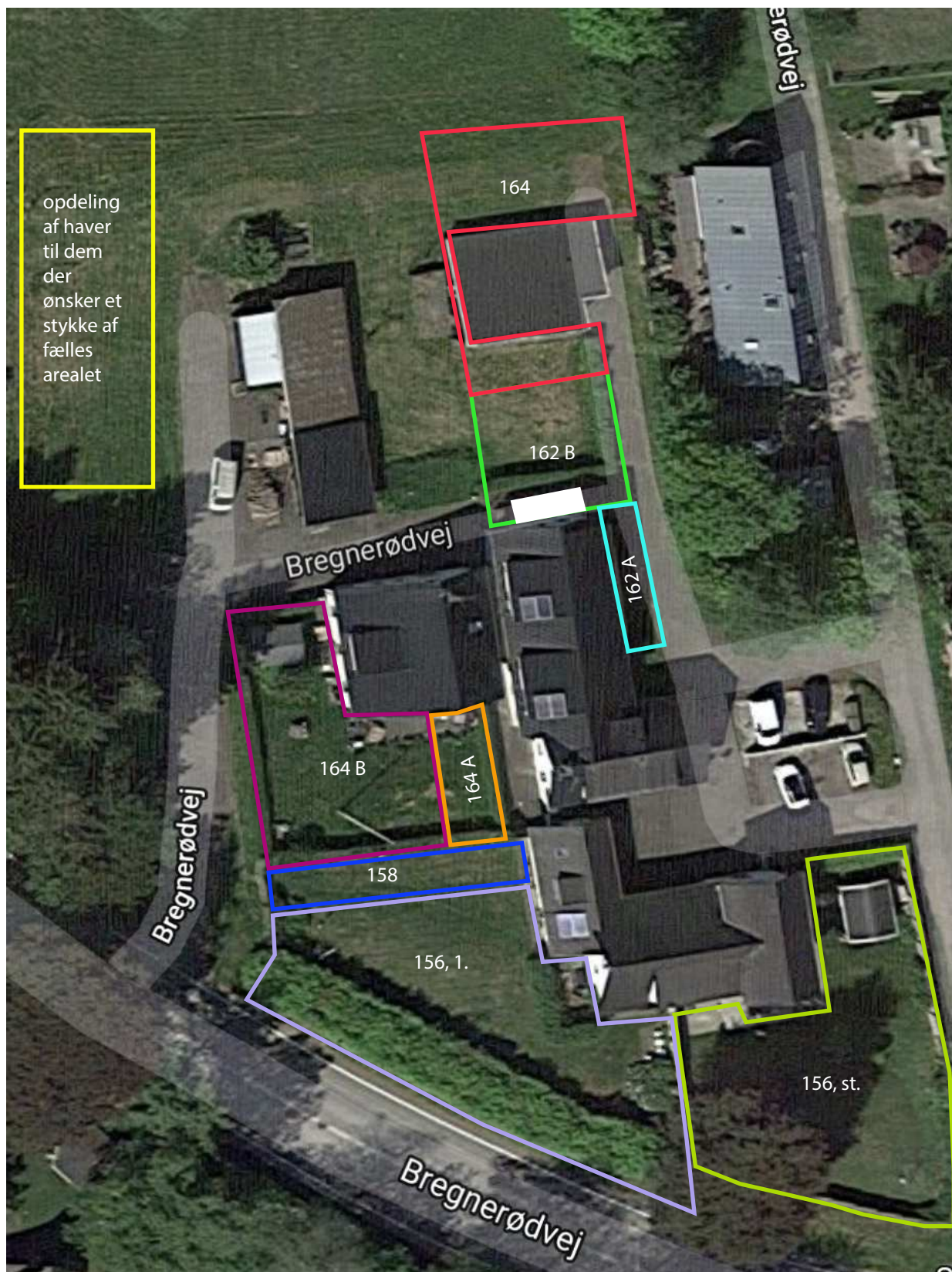
4) Jeg vil også i forbindelse med renoveringsforslaget (= bedre valuar vurdering) ang belægning også gerne foreslå at vi får taget lån til renovering/nedrivning af den gamle del af garagen og får bygget nyt op, med mulighed for de andelshavere der ønsker det at leje et rum. Som det står nu er det ubrugeligt, og kun en øjenbæ.

Alternativ er at vi maler det, så det ikke ligner noget der er ved at falde fra hinanden, trods det er situationen.

5) Jeg vil gerne have at vi træffer en beslutning om "huset" på plænen. Skal vi forsøge at sælge igen eller fjerner vi fundamentet og planter græs i stedet?

Jeg ser frem til et godt møde d. 13/10.

Mange hilsner Josefine





Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Klaus Aagaard Thorslund

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-217208362711
Tidspunkt for underskrift: 26-01-2021 kl.: 06:43:39
Underskrevet med NemID

NEM ID

Harald William Meyer

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-367518641551
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2021 kl.: 22:46:20
Underskrevet med NemID

NEM ID

Martin Elmgaard

Som Dirigent
RID: 49268323
Tidspunkt for underskrift: 25-01-2021 kl.: 15:27:33
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: e44b5e57hrT241533955

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.