

A/B THINGSTEDGAARD - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: Den 18. maj 2022.

Sted: Bregnerødvej 156, st.

Referent: Allan Rigelsø.

Den 18. maj 2022 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 nøgletalskema 4.
5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle modernisering.
6. Indkomne forslag
6.1: Vedtægtsændringer.
6.2: Bestyrelsen bad om mandat til at få afsluttet igangværende eksklusionssag, evt. gennem forlig, så længe forlig og udbedring af mangler ved bolig kan indeholdes indenfor foreningens indestående likviditet.
7. Godkendelse af budget og eventuel ændring i boligafgift.
8. Valg til bestyrelsen.
9. Eventuelt.

Ad. 1. Valg af dirigent.

Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne A/S, der blev valgt som dirigent og referent, konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, beslutningsdygtig og gjorde op, at 7 andelshavere ud af 9 var repræsenteret.

Ad. 2. Valg af referent.

Allan Rigelsø fra Boligadministratorerne blev tillige valgt som referent.

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

Ad. 3. Bestyrelsens beretning.

Formand Klaus Aagaard gennemgik bestyrelsens beretning, der baserede sig på følgende kronologiske tidsplan over begivenheder siden seneste ordinære generalforsamling:

19. september 2021	En større mængde blomsterløg lagt i bedene ud for Mark og garagerne.
30. september 2021	Møde med advokat Søren Lindahl.
08. oktober 2021	Skift af veksler i fyr 2.
26. oktober 2021	Anlægs lån omlagt.
08. november 2021	Ny større glascontainer bestilt hos kommunen.
29. november 2021	Ny fastpris aftale på gas hos OK (4,23 kr./m ³ i 12 måneder, fra 31.12.2021) indgået. Der er således sikret fast pris på naturgassen hele 2022.
13. december 2021	Bestyrelsesmøde.

11. januar 2022	Eksklusionsmeddelelse sendt til andelshaver.
31. januar 2022	Bestyrelsesmøde.
03. marts 2022	Ny vurderingsrapport DKK 15.945.000.
09. marts 2022	Lotte har solgt sin lejlighed til lejerne i Josephine's lejlighed pr. 01. juli 2022.
08. marts 2022	Ekstraordinær generalforsamling (eksklusionssag).
02. maj 2022	Gennemgang af regnskab/budget/forslag til vedtægtsændringer med administrator.
03. maj 2022	Gennemgang af status på eksklusionssagen med advokat Søren Lindahl.
07.-08. maj 2022	Arbejdsweekend.
15. maj 2022	Forespørgsel på at få fjernvarme sendt til Norfors.
18. maj 2022	Ordinær generalforsamling.

Ad. 4 - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi.

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2021 (aflagt efter den nye regnskabsvejledning) samt nøgletalsskema 4, og redegjorde for de få afvigelser, der var mellem budget og de realiserede udgifter.

Regnskabet for 2021 har et underskud på godt -2.000 kr., hvilket er ca. 321.000 kr. bedre end budgetteret. Den store positive afvigelse skyldes på den ene side, at planlagt vedligeholdelse er udskudt til efter afklaring af den sag som aktuelt pågår vedr. anvendelse og vedligeholdelse af en af foreningens boliger, samt på den anden side, at revisor har afsat 100.000 kr. i omkostninger for samme sag.

Andelsværdiberegningen blev gennemgået, og det blev indstillet til, at andelsværdien fortsat skal sættes til kr. 7.850,00 pr. kvm. baseret på en fastholdt valuarvurdering.

Regnskab såvel som andelsværdi blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 5. Ejendommens vedligeholdelsesstand og eventuelle moderniseringer.

Der er flere vedligeholdelsesprojekter, som er sat på standby til efter afklaring af eksklusionssag og mulig istandsættelse af samme bolig. Der var enighed om, at især istandsættelse af gården samt indlæggelse af fjernvarme hvis muligt er højt prioriterede projekter.

Ad. 6. Indkomne forslag.

6.1: Vedtægtsændringer.

For at sikre, at boligernes el- og vvs-installationer lever op til lovgivningens krav, havde bestyrelsen fremsat forslag om, at der ved salg af andele skal foreligge godkendelser af såvel el- som vvs-installationerne i andelsboligen.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, hvorfor vedtægterne er ændret som følger:

§ 20 nyt stk. 2

Fraflyttende andelshaver skal forinden vurderingen jf. stk. 3 indhente godkendelse af såvel el- som vvs-installationer i boligen. Godkendelsen skal foretages af hhv. en autoriseret el-installatør og en autoriseret vvs-installatør. Bestyrelsen kan kræve, at installationseftersynene skal udføres af ejendommens sædvanlige installatører. Sælger er, inden overtagelsesdagen, forpligtet til at udbedre ulovlige forhold, der konstateres ved disse installationseftersyn. Honorarerne til de respektive installatører for eftersynene betales af den indflyttende andelshaver.

Det nuværende stk. 2 i § 20 bliver ved vedtagelse herefter til stk. 3.

Det blev fremhævet, at det er god ide, hvis man som sælger får få lavet sine installationseftersyn i god tid inden salg, idet evt. konstaterede mangler, ofte kan konverteres til forbedringer ved udbedring, hvorved man som sælger slipper for fradrag.

Ved en fejl har § 3 stk. 3. i foreningens vedtægter indtil generalforsamlingen angivet mulighed for, at en andelshaver kan have brugsret til 2 boliger, uden at vedtægterne i øvrigt har gjort det muligt at erhverve 2 boliger med varig brugsret. Det blev derfor foreslået, at bestemmelsen blev ændret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget, og § 3 stk. 3. i vedtægterne er derfor ændret som følger:

3.03. Hvert medlem må kun have brugsret til maksimalt en bolig, og er forpligtet til at benytte denne, jf. dog § 12.

Endelig var der fremsat om at man som andelshaver har ret til at fremleje sin andel uden tidsbegrænsning til tæt familie. Forslaget blev enstemmigt vedtaget og vedtægterne er ændret som følger:

§ 12 nyt stk. 2

En andelshaver kan uanset stk. 1 udleje sin bolig til familie i lige op- og nedgående linje samt til søskende uden tidsbegrænsning.

Det nuværende stk. 2 i § 12 bliver ved vedtagelse herefter til stk. 3.

6.2: Eksklusionssag

Bestyrelsen fik enstemmigt mandat til at få afsluttet den igangværende eksklusionssag, evt. gennem forlig, så længe forlig og udbedring af mangler ved bolig kan indeholdes indenfor foreningens indestående likviditet.

Ad. 7. Budget.

Allan Rigelsø gennemgik overordnet budgettet for 2022, som det fremgår af årsregnskabet for 2021.

Budgettet, der er uden boligafgiftsstigning, blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg til bestyrelsen.

Harald William Meyer og Thure Dyrbye blev genvalgt som bestyrelsesmedlemmer for 2 år, mens Jesper Klubien og Josefine Mundt genvalgtes som suppleanter for 1 år – alle blev valgt med applaus og uden modkandidater. Der blev ikke valgt et nyt bestyrelsesmedlem i stedet for Lotte Braae, der grundet fraflytning ikke modtog genvalg.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Klaus Aagaard	2023
Bestyrelsesmedlem	Harald William Meyer	2024
Bestyrelsesmedlem	Thure Dyrbye	2024
Bestyrelsesmedlem	Mark Lau	2023
1. suppleant	Jesper Klubien	2023
2. suppleant	Josefine Mundt	2023

Ad. 9. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende frembragt/drøftet:

- **Vandregnskab**, der spurgtes til modtagelse af vandregnskab – det kan redaktionelt oplyses, at vandregnskaberne udsendes inden udgangen af maj.
- **Græsslåning** - Opmærksomheden blev henledt på at alle skal tage deres tørn med græsslåmaskinen og huske at booke ind i arbejdsplanen i ProBo.
- **Opstilling årsregnskab**, der blev fremsat ønske om, at årsregnskabet hvis muligt tilføjes en kolonne, der angiver forrige års regnskabstal for sammenligning med aktuelt årsregnskab.

Dirigenten konstaterede herefter, at dagsordnens punkter var behandlet, afsluttede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden – generalforsamlingen sluttede kl. 19.40.

---ooo000ooo---

Underskrevet digitalt – se særskilt underskriftsside

Underskrevet af bestyrelse (min. af formand eller næstformand samt et bestyrelsesmedlem).

Lotte Kristensen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-304622084759
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 14:36:37
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thure Dyrbye

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-697591585822
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 15:03:16
Underskrevet med NemID

NEM ID

Klaus Aagaard Thorslund

Som Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-217208362711
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 14:37:15
Underskrevet med NemID

NEM ID

Mark Lau

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
PID: 9208-2002-2-427305494646
Tidspunkt for underskrift: 29-06-2022 kl.: 09:05:49
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: 29-06-2022 kl.: 08:52:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Administrator
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 14:26:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Som Dirigent
RID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2022 kl.: 14:26:10
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.