

A/B THINGSTEDGAARD - BESLUTNINGSREFERAT AF

Ordinær generalforsamling

Mødet afholdt: Den 9. maj 2023.

Sted: Bregnerødvej 156, st.

Referent: Allan Rigelsø.

Den 9. maj 2023 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: 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.

Dagens dagsorden og formalia vedrørende generalforsamlingens afholdelse blev gennemgået. Der blev for god orden skyld efterfølgende spurgt til om nogle havde indvendinger mod generalforsamlingens indkaldelse, afholdelse eller beslutningskompetence, hvilket ikke var tilfældet.

Ad. 2. Valg af referent

Allan Rigelsø 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, der baserede sig på følgende kronologiske tidsplan over begivenheder siden seneste ordinære generalforsamling:

- | | |
|----------------|---|
| 18. maj 2022: | Ordinær generalforsamling. |
| 31. maj 2022: | Partshøring fra Allerød kommune om sagen vedr. Camillas lejlighed. |
| 17. juni 2022: | Undersøgelse om vi kan tilknyttes fjernvarme fra Norfors. Desværre vil det koste $\frac{3}{4}$ million blot for at få ledningen ført ind. |
| 29. juni 2022: | Kit forsøgte at genåbne sagen om ”hønseset” med ”tilbud til andelsforeningen”. Tilbud afvises. |

1. juli 2022: Lisa Lehmann og Sebastian Hald overtager Lotte's lejlighed og er nye andelshavere på Bregnerødvej 164A.
1. august 2022: Josefine har fremlejet sin lejlighed ud til Zoltan-Gabriel Feleki indtil 31. juli 2024.
11. august 2022: Bestyrelsesmøde om eksklusion af Camilla.
14. august 2022: Besigtigelse af Camilla's lejlighed v. Thunbo Consult Aps.
17. august 2022: Stævning af Camilla fra advokat Søren Lindahl.
14. september 2022: Ansøgt bygningspuljen for udskiftning af vores gasvarme til varmepumper.
24. september 2022: Møde med OK-Energi ang. tilbud på varmepumper.
13. oktober 2022: Bestyrelsesmøde.
25. oktober 2022: Møde med Nærvarme Danmark ang. tilbud på varmepumper.
31. januar 2023: Valuarvurdering af ejendommen og bestyrelsesmøde.
1. februar 2023: Aconto varmen sættes op med 50% for alle beboere.
13. februar 2023: Nykredit vurdering af ejendommen ifm. Lån.
17. februar 2023: Afgørelse vedr. bolig på Bregnerødvej 156, 1. sal fra Allerød kommune: Allerød kommune har vurderet, at lejligheden på Bregnerødvej 156, 1. sal, 3460 Birkerød er anerkendt som selvstændig bolig.
28. februar 2023: Budgetmøde.
26. marts 2023: Nye postkasser købt til foreningen.
15. april 2023: Brunata Online aktiveret så vi kan følge vores individuelle forbrug løbende (vand/varme).
25. april 2023: Bestyrelsesmøde.
- 29.-30. april 2023: Arbejdsweekend.
9. maj 2023: Ordinær generalforsamling.

Beretningen blev taget til efterretning med enkelte spørgsmål undervejs.

Ad. 4 - Godkendelse af årsregnskab og andelsværdi

Allan Rigelsø gennemgik foreningens regnskab for 2022, henviste til nøgletalsskema 4, og redegjorde for de få afvigelser, der var mellem budget og de realiserede udgifter. Regnskabet for 2022 har et overskud på godt 145 t kr., hvilket er lige godt det dobbelte af det budgettede overskud. Den store positive afvigelse skyldes dels, at al planlagt ikke påkrævet vedligeholdelse er udskudt til efter afklaring af den sag, som desværre fortsat kører vedr. anvendelse og vedligeholdelse af en af foreningens boliger, samt dels, at revisor har afsat 50.000 kr. i omkostninger for samme sag, et beløb, der ikke er anvendt fuldt ud.

Andelsværdiberegningen blev gennemgået, og det blev indstillet til, at andelsværdien fortsat skal ansættes 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, der er sat på standby til efter afklaring af eksklusions-sag og mulig istandsættelse af samme bolig. Der er fortsat enighed om, at især istandsættelse

af gården samt konvertering af naturgas til anden opvarmingskilde er højt prioriterede projekter.

Der taltes lidt om bestyrelsens mandat til at gennemføre ”større” vedligeholdelsesprojekter – der syntes at være en fælles forståelse for, at bestyrelsen selvom der er plads i budgettet for gennemførelse af større opgaver, bør spørge alle andelshavere, f.eks. via Probo, hvis der ønskes at udføres ”større” ikke uopsættelige arbejder. Der taltes om arbejder til mere end 10.000 kr. Bestyrelsen havde netop i respekt for dette følgende arbejder for drøftelse:

- *Robotplæneklipper* – generalforsamlingen blev spurgt om interessen for at købe en robotplæneklipper. Der taltes lidt om installation, sikring af sø og bede. Der var enighed om at køb og installation. Der forventes en udgift på ca. 30.000 kr. til køb af robotplæneklipperen, installation af denne, samt køb af en mindre batteridrevet plæneklipper til pasning af de græsarealer, som robotplæneklipperen ikke kan komme til.
- *Fældning af store fyrretræer* – der var ikke stemning for at få fældet de 2 store fyrretræer. Der var modtaget et tilbud, ifølge hvilket træerne kunne fældes for 12.000 kr. uden bortkørsel. Flertallet ønskede at vente med denne udgift.
- *Jordvarme* – Der er tidligere modtaget et tilbud på installation af jordvarme, hvilket beløb sig til ca. 1 mio. kr. Der var opbakning til at få opdateret tilbuddet, for at undersøge mulig finansiering, og konsekvens for boligafgift hhv. a conto varme. Der var stemning for, at en beslutning om gennemførelse evt. kan ske skriftligt via Probo.
- *Murerreparation* – der er skallet puds af flere steder på ejendommen. Der er brug for at få dette eftergået og repareret af en murer. Thure Dyrbye oplyste, at han kender en pensioneret murer, der måske vil forestå arbejdet mod at få noget af al det brænde, der ligger efter træfældningen. Dette var der opbakning til. Hvis ikke den løsning viser sig mulig, kan bestyrelsen bestille arbejdet udført hos en murer, ved brug af dele af foreningens vedligeholdelsesbudget.
- *Det faldefærdige skur* – Der var et generelt ønske om at få gjort noget ved det faldefærdige skur i haven. Der er asbest i taget, hvilket forudsætter overholdelse af særlige sikkerhedsforskrifter, både ved nedtagning samt ved bortskaffelse. Thure Dyrbye mente godt, at arbejdet kan gøres af foreningen selv. Han vil således gerne påtage sig arbejdet med tagpladerne på en arbejdsweekend. Bestyrelsen overvejer om det er en opgave, som foreningen selv skal kaste sig ud i.

Ad. 6. Indkomne forslag

6.1: Eksklusionssag

Bestyrelsen fik enstemmigt forlænget tidligere givet 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 2023, som fremgår af særskilt budgetoplæg, der findes som bilag til generalforsamlingsindkaldelse og årsregnskab.

Budgettet viser et overskud på ca. 50 t.kr. efter afdrag. Opmærksomheden blev henledt på, at den ekskluderede andelshaver ikke betaler sin månedlige opkrævning, på ca. 10.000 kr., hvorfor overskuddet i likvider snarere er et ”underskud ” på ca. 70.000 kr.

Opmærksomheden blev desuden henledt på, at foreningens 2 rentetilpasningslån skal refinansieres i 2025. Hvis renten på det tidspunkt, er som den er nu, vil det medføre en merudgift i budgettet i forhold til i dag på op imod 150.000 kr.

Budgettet inkl. en boligafgiftsstigning på 5% pr. 1. juni 2023 blev enstemmigt vedtaget.

Ad. 8. Valg til bestyrelsen

Klaus Aagaard blev genvalgt som formand, Mark Lau samt Sebastian Hald blev hhv. gen- og nyvalgt som bestyrelsesmedlemmer og endelig trådte Thure Dyrbye ud som bestyrelsesmedlem og valgtes som suppleant – alle blev valgt med stor opbakning og uden modkandidater.

Valget af bestyrelsen resulterede således i følgende bestyrelsessammensætning:

Formand	Klaus Aagaard	2025
Bestyrelsesmedlem	Harald William Meyer	2024
Bestyrelsesmedlem	Sebastian Hald	2025
Bestyrelsesmedlem	Mark Lau	2025
Suppleant	Thure Dyrbye	2024

Ad. 9. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende frembragt/drøftet:

- **Fundamentet i haven** - Harald William Meyer oplyste, at de kender en mulig kompetent kandidat, der kan være interesseret i byggefeltet for opførelse af en andelsbolig. Formålet er både at få et fint hus opført, samt at få noget ekstra boligafgift ind i foreningens økonomi. Allan Rigelsø indstillede til at det foreliggende materiale skal gennemgås grundigt, og at foreningen bør lade sig repræsentere af en byggeteknisk rådgiver, der kan føre tilsyn med byggeriet for at sikre, at boligen opføres i overensstemmelse med aftale og byggeforskrifter. Det var opbakning til, at der kan arbejdes videre med et sådant projekt.

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).

Klaus Aagaard Thorslund

Navnet returneret af dansk MitID var:
Klaus Aagaard Thorslund
Bestyrelsesformand
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: 49345092-8999-4b45-a091-9976ab9ad7b8
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 18:24:41
Underskrevet med MitID



Mark Lau

Navnet returneret af dansk MitID var:
Mark Lau
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: 5c14f614-364c-4699-8a4d-618392f39674
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:40:43
Underskrevet med MitID



Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Rigelsø
Administrator
ID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:08:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Allan Rigelsø

Navnet returneret af dansk NemID var:
Allan Rigelsø
Dirigent
ID: 1269243643224
Tidspunkt for underskrift: 16-05-2023 kl.: 11:08:18
Underskrevet med NemID

NEM ID

Harald William Meyer

Navnet returneret af dansk MitID var:
Harald William Meyer
Bestyrelsesmedlem
På vegne af A/B Thingstedgaard (162)
ID: f4113c2a-e2d1-4e3d-b638-05e681d17d81
Tidspunkt for underskrift: 22-05-2023 kl.: 22:08:11
Underskrevet med MitID

