



År 2014, tirsdag den 11. marts kl. 19.00, afholdtes ordinær generalforsamling i Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have, etape I, i selskabslokalet, Trekanten 1, 4200 Slagelse.

Dagsordenen var følgende:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskab og værdiansættelse.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften.
5. Forslag
 - Forslag 5.1 – Marc og Theis Elkjær – forslag til ny vedtægtsbestemmelse §12 stk. 2
 - Forslag 5.2 – Marc og Theis Elkjær – forslag til opsætning af fælles 'Til Salg' skilt.
 - Forslag 5.3 – Bestyrelsen – forslag til ny vedtægtsbestemmelse §3 stk. 2
 - Forslag 5.4 – Britt Kløcker – forslag til ændring af vedtægtsbestemmelse §9 stk. 1.
6. Valg til bestyrelsen (2 år) og Suppleanter (1 år)
 - Bestyrelsen:
 - Johnny Larsen – ikke på valg.
 - Tine Christensen – ikke på valg.
 - Anne Lise Trans – på valg
 - Charlotte Rand Hansen – på valg
 - Jacob Kullmann Christensen – på valg
 - Suppleanter:
 1. Camilla Degn, på valg
7. Valg af administrator
8. Valg af revisor
9. Eventuelt

Ad. 1. Valg af dirigent

Til dirigent valgtes Kurt Jakobsen, DATEA A/S, Næstved, der konstaterede, at generalforsamlingen jf. vedtægternes §26 ved skrivelse af 21. februar 2014 var lovligt indvarslet og hermed beslutningsdygtig.

Ud af foreningens 31 andelshavere var repræsenteret 23 personligt og 1 ved fuldmagt.

Ad. 2. Bestyrelsens beretning

Bestyrelsens beretning var udsendt til alle andelshavere sammen med indkaldelsen.

Beretningen blev taget til efterretning og godkendt.

Beretningen vedhæftes i kopi.

Ad. 3. Forelæggelse af årsregnskab, forslag til værdiansættelse og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet og værdiansættelse

Kurt Jakobsen gennemgik årsregnskabet for 2013, der udviste et disponeret resultat inkl. hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 889.451,-, hvoraf 370.405,- er overført som årets overskud.

Egenkapitalen andrager herefter ialt kr. 7.850.334,00 eksklusiv hensættelser til fremtidig vedligeholdelse, som udgør kr. 971.432.

Aktiver og passiver udgør pr. 31.12.2013 kr. 20.541.505,-.

Regnskabet blev efterfølgende sat under afstemning og enstemmigt godkendt.

Det blev besluttet at, andelenes værdi opgøres efter **den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012** (jf. ABL § 5, stk. 2. litra C.).

Andelskronen blev således fastsat til 7,5868

Ad. 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Kurt Jakobsen gennemgik i korte træk budgettet for 2014, der ikke betyder ændring af boligafgifterne m.m.

Der opkræves tilligemed uændret kr. 13.020 årligt til henlæggelse til gasfyrsservice og kr. 60.000 årligt til henlæggelse til vedligeholdelsesfond.

Der er afsat kr. 81.400 til alm. løbende vedligeholdelse.

Budgettet blev efterfølgende sat under afstemning og enstemmigt godkendt.

Ad. 5. Forslag (alle forslag vedlægges som bilag)

Forslag 5.1 – Marc og Theis Elkjær – forslag til ny vedtægtsbestemmelse §12 stk. 2.

Vedtagelse af forslag kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Da der var 24 af foreningens stemmeberettigede andelshavere til stede var mindst 2/3 medlemmer repræsenteret, og forslaget kunne sættes til afstemning.

0 stemmer for. **IKKE VEDTAGET**

Forslag 5.2 – Marc og Theis Elkjær – forslag til opsætning af fælles 'Til Salg' skilt.

0 stemmer for. **IKKE VEDTAGET**

Forslag 5.3 – Bestyrelsen – forslag til ny vedtægtsbestemmelse § 3 stk. 2.

Vedtagelse af forslag kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Da der var 24 af foreningens stemmeberettigede andelshavere til stede var mindst 2/3 medlemmer repræsenteret, og forslaget kunne sættes til afstemning.

24 stemmer for **VEDTAGET**

Forslag 5.4 – Britt Kløcker – forslag til ændring af vedtægtsbestemmelse § 9 stk. 1.

Vedtagelse af forslag kræver, at mindst 2/3 af medlemmerne er til stede, og at 2/3 stemmer for forslaget. Da der var 24 af foreningens stemmeberettigede andelshavere til stede var mindst 2/3 medlemmer repræsenteret, og forslaget kunne sættes til afstemning.

8 stemmer for **IKKE VEDTAGET**

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Johnny Larsen – ikke på valg.

Tine Christensen – ikke på valg.

Anne Lise Trans – genvalgt for en 2-årig periode

Charlotte Rand Hansen –genvalgt for en 2-årig periode

Jacob Kullmann Christensen –genvalgt for en 2-årig periode

Suppleanter:

1. Camilla Degn, genvalgt for en 1-årig periode

2. Hanne Bork, nyvalgt for en 1-årig periode

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Johnny Larsen	Thorvaldsens Have 15	På valg år 2015
Tine Christensen	Thorvaldsens Have 35	På valg år 2015
Jacob K. Christensen	Thorvaldsens Have 22	På valg år 2016
Anne Lise Trans	Thorvaldsens Have 8	På valg år 2016
Charlotte Rand Hansen	Thorvaldsens Have 33	På valg år 2016

Suppleanter:

1. suppleant Camilla Degn

På valg år 2015

2. suppleant Hanne Bork

På valg år 2015

Ad. 7. Valg af administrator

DATEA A/S, Næstved blev enstemmigt genvalgt.

Ad. 8. Valg af revisor

Dansk Revision Slagelse-Sorø blev enstemmigt genvalgt.

Ad 9. Eventuelt

Der blev spurgt til om foreningen har en ansvarsforsikring mod skader opstået efter fald på glat fortov, og svaret hertil er at det har foreningen, så den enkelte andelshaver behøver ikke at forsikre sig herimod.

Der blev opfordret til at holde det ryddeligt omkring udhuse, samt at opbevare effekter på egen grund indtil at man kan komme af med det på anden måde.

Der pågik ivrige drøftelser vedr. gasfyrservice afholdt i december 2013. Mange andelshavere havde modtaget ekstraregninger fra OP VVS, hvilket man ikke har været vant til fra tidligere leverandør! Det blev fastslået at et serviceeftersyn udelukkende indeholder service, og eventuelle reservedele betales derudover.

Bestyrelsen sørger for at OP VVS gøres opmærksom på, at den enkelte andelshaver i hvert tilfælde skal gøres opmærksom på eventuel ekstraregning, forinden OP VVS udskifter reservedele/frem-sender ekstraregning.

Der blev spurgt til status på udskiftning af gummilister ved ruder. Johnny Larsen er på sagen, men han har desværre været uheldig med at tidligere aftaler ikke er blevet overholdt af leverandøren, hvorfor det endnu ikke er lykkedes at få igangsat arbejdet. Johnny arbejder videre.

Det blev præciseret, at den enkelte andelshaver skal kontakte Anne Lise Trans vedr. eventuelt defekte hegn og vedr. maling hertil.

Britt Kløcker opfordrede til, at der ikke plantes grantræer på fælles græsplæne.

Der var enighed om at der sås græs, der hvor der er fældet træer.

Der blev anmodet om at blomsterbed mellem nr. 9 og 11 nedlægges, og at der sås græs i stedet.

Johnny Larsen anmodede om skridsikker belægning på udvendige trapper.

Dirigenten hævdede herefter generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Slagelse d. 11. marts ~~2013~~ 2014

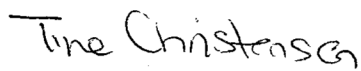
Som dirigent



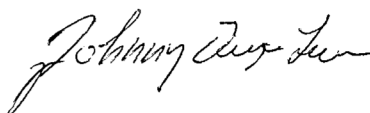
Kurt Jakobsen

Bestyrelsen:

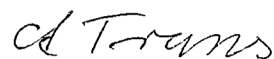
Tine Christensen



Johnny Larsen



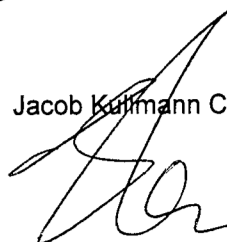
Anne Lise Trans



Charlotte Rand Hansen



Jacob Kullmann Christensen



Andelsboligforeningen Thorvaldsens Have, etape I

Bestyrelsens beretning 2013

Bestyrelsen har i året været sammensat således:

- Johnny Larsen nr. 15 Diverse
- Anne Lise Trans, nr. 8 Kontaktperson til andelshavere
- Charlotte Rand Hansen, nr. 33 Sekretær
- Jacob Christensen, nr. 22 Kontaktperson til administrator
- Tine Christensen, nr. 35 Kasserer

- Camilla Degn Suppleant

Møder i årets løb

Bestyrelsen har holdt 4 bestyrelsesmøder og en hyggelig julefrokost.

Bestyrelsen

Cecilie i Nr. 31 blev på generalforsamlingen valgt til bestyrelsen, Cecilie valgte i sommeren 2013 at trække sig fra bestyrelsen og Johnny Larsen indtrådte i bestyrelsen.

Hyggelig arbejdsdag

Andelsboligforeningen havde en fælles arbejdsdag i juni måned med en fin tilslutning, vi startede vanen tro med fælles morgenmad, derefter gik vi i gang med diverse havearbejder, vi siger tak til de fremmødte.

Løbende forbedringer og vedligeholdelse

I årets løb har vi fået lavet p-båse på 3. parkeringsplads, vi synes selv det er en succes, nu er der altid plads til 6 biler.

Vi har skiftet gasservice leverandør til OP VVS, bestyrelsen hører gerne andelshavernes mening om den nye leverandør f.eks. under eventuelt på generalforsamlingen.

Stormen i efteråret

I 2. storm i efteråret væltede træerne på den fælles græsplane, bestyrelsen overvejer, om vi skal plante nye træer, her hører vi også gerne andelshavernes mening.

Ejendomsskat

Andelsforeningen har gennem en årrække haft en sag kørende vedr. for meget betaling af ejendomsskat, det er firmaet Rafn og Søn som kører sagen for andelsforeningen, i 2013 fik vi 710.034 kr. tilbage i for meget betalt ejendomsskat, Rafn og søn skal have 227.028 kr. i honorar, så netto har andelsforeningen fået 483.006 kr. tilbage, som er hensat til fremtidig vedligeholdelse.

Anne Lise, Johnny, Jacob, Charlotte og Tine



Forslag nr. 1.

Forslag til ordinær generalforsamling i AB Thorvaldsens Have I tirsdag d. 11. marts 2014.

Forslag til ny vedtægtsbestemmelse:

§12 stk. 2

Der tillades forældre køb af andel, hvor én eller begge forældre køber en andel og bliver andelshavere. Andelen fremlejes til barnet i en ubegrænset periode. Barnet, der skal være myndig, overtager de vedligeholdelsesmæssige pligter. Ved barnets fraflytning skal et andet af forældrenes børn, eller forældrene selv flytte ind. Alternativt skal andelen sælges.

Denne bestemmelse gælder udelukkende for de 4 mindste andele (57,30 m²) i foreningen, beliggende på følgende adresser:

- Thorvaldsens Have 11
- Thorvaldsens Have 15
- Thorvaldsens Have 19
- Thorvaldsens Have 23

Marc og Theis Elkjær, Thorvaldsens Have 19.



Forslag til behandling på ordinær generalforsamling i AB Thorvaldsens Have I tirsdag d. 11. marts 2014.

Forslag nr. 2

Forslagsstiller: Marc og Theis Elkjær, Thorvaldsens Have 19

Vedr. opsætning af 'fælles' Til Salg skilt ved indkørsel til Thorvaldsens Have.

Hermed foreslås opsætning af stort "Thorvaldsens Have Til Salg" skilt, som placeres ved indkørsel til bebyggelsen.

Dette vil kosmetisk være pænere end diverse løse skilte fra forskellige mæglere.

Enhver som måtte ønske det, vil således få mulighed for at få sin andel med på skiltet, og den enkelte mæglers logo og telefonnummer kan ligeledes tilføjes.

Dette forslag skal ses på baggrund af, at vores Til Salg skilt ofte er blevet fjernet.

Det foreslås at foreningen afholder udgiften til anskaffelse og montering af skiltet, hvorefter den enkelte andelshaver selv afholder udgiften til at få sin andel med på skiltet ved fremtidige salgsbestræbelser.

PRISER | SKILT

Str. 1970 x 880 mm / farver / print med Laminering / Plade: 3 mm alu sandwich /

Antal. 1 stk. - kr. 1.321,00 + moms = kr. 1.651,25.

Layout / klargøring - kr. pr. time 550,00 (ca. ½ time) = kr. 275,- + moms = kr. 343,75

Montering anslået til kr. 850 + moms = kr. 1.062,50

Udgift for foreningen i alt kr. 3.057,50.

Marc og Theis Elkjær, Thorvaldsens Have 19.



Forslag til behandling på ordinær generalforsamling i AB Thorvaldsens Have I tirsdag d. 11. marts 2014.

Forslag nr. 3

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Vedr. Ny vedtægtsbestemmelse §3 stk. 2

Ny § 3, stk. 2

Som andelshaver kan endvidere med bestyrelsens godkendelse optages en person eller en juridisk person, som har købt andelen på tvangsauktion som ufyldestgjort panthaver. Denne andelshaver skal betale boligafgift og andre beløb, der opkræves af foreningen, frem til det tidspunkt, hvor andelen er videresolgt. Denne andelshaver kan ikke fremleje boligen/erhvervsandelen, har hverken stemmeret eller mulighed for at stille forslag på andelsboligforeningens generalforsamling, og skal inden 6 måneder fra auktionsdagen sælge andelen til en person, som opfylder kravene i § 3 stk. 1. Såfremt andelen ikke er solgt inden 6 måneder fra auktionsdagen, overtager andelsboligforeningen salget, og bestemmer, hvem der skal overtage andel og bolig og de vilkår, overtagelsen skal ske på, hvorefter afregning finder sted som anført i § 23.

Såfremt ovenstående vedtages ændres nuværende §3 stk. 2 til §3 stk. 3.



Forslag til behandling på ordinær generalforsamling i AB Thorvaldsens Have I tirsdag d. 11. marts 2014.

Forslag nr. 4

Forslagsstiller: Britt Kløcker, Thorvaldsens Have 10.

Vedr. Ændring af vedtægtsbestemmelse §9 stk. 1

Nuværende:

Boligafgift

§ 9

- (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligens indbyrdes værdi. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud.

Ændres til:

Boligafgift

§ 9

- (9.1) Boligafgiftens størrelse fastsættes med bindende virkning for medlemmerne af generalforsamlingen. Generalforsamlingen kan regulere boligafgiften, således at det indbyrdes forhold mellem boligafgifternes størrelse svarer til boligernes indbyrdes værdi. Udgifter alle har lige adgang til, såsom f.eks. gasservice og renovation, vil dog til enhver tid blive ligeligt fordelt pr. andel. Sidste rettidige indbetalingsdag for boligafgift er den 5. i måneden. Boligafgift betales forud.
-

Se bilag for uddybende forklaring.

Uddybende forklaring til forslag om ændring af beregningsmåde for boligafgift

Som vores boligafgift bliver fordelt pr. lejemål i dag, betaler de beboere i de største lejligheder mere for f.eks. at få tømt skrald eller slået græsplæne, end de der bor på færre kvadratmeter.

Eksempel: Jeg bor selv i en af de største lejligheder. For at få tømt skrald betaler jeg i dag kr. 1.170,- mere om året end den nabo, som bor i en af de mindste lejligheder. Og det på trods af at vi hver især har 2 nøjagtig lige store skraldespande.

Jeg vil foreslå en mere logisk og retfærdig fordeling af fællesudgifterne, således at vi alle betaler det samme for at få tømt skrald, for at fællesarealerne vedligeholdes m.v. Ligesom vi hidtil har gjort det med gasservice. Det er alle ting el. ydelser, som vi har lige adgang til, og jeg mener derfor de bør betales med en enhedspris pr. bolig – et lige-for-lige princip.

Ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelsesfond skal, ligesom prioritetsydelsen, selvfølgelig bibeholdes med afregning pr. m² som i dag. Det er helt rimeligt.

Boligafgiften ville derefter kunne se ud som dette eksempel:

Finansielle poster (beregnes pr. m²)		
Renter prioritetsgæld	491500	
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	519900	1.011.400
Fællesudgifter (beregnes pr. m²)		
Vedligeholdelse	81.400	
Skatter, afgifter og forsikring	58.500	
Vedligeholdelsesfond	60.000	199.900
Fællesudgifter (beregnes pr. andel)		
Administration	84.800	
Renholdelse	113.300	
Gasservice	13.020	211.120
Udgifter i alt		1.422.420

	Antal m ² pr. bolig	Boligafgift pr. m ²	Fællesudgift pr. m ²	Fællesudgift pr. bolig	I alt	Ændring ift i dag	Totalt pr. type bolig pr. mdr.
4 boliger á	57,3	2247,19	444,15	567,53	3.258,87	92,38	13.035,47
4 boliger á	62,1	2435,44	481,36	567,53	3.484,32	55,51	13.937,28
13 boliger á	68,5	2686,43	530,96	567,53	3.784,92	6,34	49.203,99
6 boliger á	76,0	2980,57	589,10	567,53	4.137,19	-51,27	24.823,15
2 boliger á	76,5	3000,17	592,97	567,53	4.160,68	-55,10	8.321,35
2 boliger á	86,0	3372,75	666,61	567,53	4.606,88	-128,09	9.213,77
						Pr. måned i alt	118.535,00
						Pr. år i alt	1.422.420,00

Jeg håber på generalforsamlingens opbakning til at ændre beregningen af boligafgiften til denne fordeling, som jeg synes er mere retfærdig end den vi har i dag. Jeg vil foreslå at den nye beregningsnøgle for boligafgiften træder i kraft pr. 1. maj 2014, da de fleste opkrævninger i dag sendes pr. PBS, og ændringer skal foretages inden d. 15. i en måned.

Med venlig hilsen, Britt Kløcker, Thorvaldsens Have 10