



År 2013, tirsdag den 12. 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 – Grethe Bentzen – forslag til ændring af boligafgiften
 - Forslag 5.2 – Kim Klausen – forslag til ny leverandør af gasservice abonnement.
 - Forslag 5.3 – Cecilie Nielsen – forslag til maling af stakit, hegn og låger.
 - Forslag 5.4 – Britt Kløcker – forslag om ændring af beregningsmåde for fællesudgifter.
6. Valg til bestyrelsen (2 år) og Suppleanter (1 år)
 - Bestyrelsen:
 - Birthe Pathuel – på valg (2 år) – ønsker ikke genvalg.
 - Tine Christensen – på valg (2 år) – modtager genvalg.
 - Anne Lise Trans – ikke på valg
 - Charlotte Rand Hansen – ikke på valg
 - Jacob Kullmann Christensen – ikke på valg
 - Suppleanter:
 1. Johnny Larsen, på valg
 2. 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 25. februar 2013 var lovligt indvarslet og hermed beslutningsdygtig.

Ud af foreningens 31 andelshavere var repræsenteret 16 personligt og 3 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 2012, der udviste et disponeret resultat inkl. hensættelse til fremtidig vedligeholdelse på kr. 326.920,-, hvoraf 235.885,- er overført som årets overskud.

Egenkapitalen andrager herefter ialt kr. 7.479.930,00 eksklusiv hensættelser til fremtidig vedligeholdelse, som udgør kr. 452.386.

Aktiver og passiver udgør pr. 31.12.2012 kr. 19.719.827,-.

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 7,0182

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

Kurt Jakobsen gennemgik i korte træk budgettet for 2013, der ikke betyder ændring af boligafgifterne m.m.

Der pågik lidt drøftelser vedr. det forhold, at der 'kun' er afsat kr. 14.100,- til vedligeholdelse i 2013.

Bestyrelsen informerede om, at man med virkning fra næste regnskabsår vil have fokus på vedligeholdelsesplan for ejendommen, og dette vil indebære forøget opsparing til vedligeholdelsesfond med virkning fra 1. januar 2014.

Budgettet blev efterfølgende sat under afstemning og enstemmigt godkendt.

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

Forslag 5.1 – Grethe Bentzen – forslag til ændring af boligafgiften.

5 stemmer for – 12 stemmer imod IKKE VEDTAGET.

Forslag 5.2 – Kim Klausen – forslag til ny leverandør af gasservice abonnement.

19 stemmer for – 0 stemmer imod VEDTAGET

Forslag 5.3 – Cecilie Nielsen – forslag til maling af stakit, hegn og låger.

3 stemmer for – 15 stemmer imod IKKE VEDTAGET

Forslag 5.4 – Britt Kløcker – forslag om ændring af beregningsmåde for fællesudgifter

Da forslaget er i modstrid med foreningens vedtægter, bør forslaget omformuleres og foreslås som vedtægtsændring i stedet. Ændring af vedtægter vil kræve 2/3 fremmøde og at 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget.

På baggrund af ovenstående kunne det fremsendte forslag ikke sættes til afstemning.

Ad. 6. Valg af bestyrelse

Birthe Pathuel – ønsker ikke genvalg.

Cecilie Nielsen – nyvalgt for en 2-årig periode.

Tine Christensen – genvalgt for en 2-årig periode.

Anne Lise Trans ikke på valg

Charlotte Rand Hansen ikke på valg

Jacob Kullmann Christensen ikke på valg.

Johnny Larsen blev valgt som 1. suppleant for 1 år.

Camilla Degn blev valgt som 2. suppleant for 1 år

Bestyrelsen ser herefter således ud:

Cecilie Nielsen	Thorvaldsens Have 31	På valg år 2015
Tine Christensen	Thorvaldsens Have 35	På valg år 2015
Jacob K. Christensen	Thorvaldsens Have 22	På valg år 2014
Anne Lise Trans	Thorvaldsens Have 8	På valg år 2014
Charlotte Rand Hansen	Thorvaldsens Have 33	På valg år 2014

Suppleanter:

1. suppleant Johnny Larsen	På valg år 2014
2. suppleant Camilla Degn	På valg år 2014

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

Kim Klausen fremlagde 2 tilbud på udskiftning af fyr til medlemmernes orientering.

Johnny Larsen oplyste at silikonefuger omkring vinduer i hans bolig er 'gået fra', hvilket betyder at der kan trække vand ind mellem vindue og fuge og mellem mur og fuge. Dette er et akut problem, som der bør tages hånd om hurtigst muligt.

Johnny oplyste at der også kunne være problemer med døre med såvel gummilister som fuger, ligesom der sikkert mangler finjustering af såvel døre og vinduer.

Alle andelshavere opfordres til SELV at undersøge alle døre og vinduer for evt. defekte gummilister og silikonefuger mellem dør/vindue og mur, og såfremt man opdager noget som bør eftertjekkes og evt. repareres af fagfolk, skal man SKRIFTLIGT meddele dette til bestyrelsen att. Anne Lise Trans, Thorvaldsens Have 8 – dette bedes meddelt bestyrelsen senest den 1. maj 2013.

Anne Lise oplyste i øvrigt at glarmesteren forventes at komme midt i uge 12 for at udskifte yderligere punkterede ruder, ligesom han også udskifter diverse gummilister.

Såfremt der er nogle der har punkterede ruder, som ikke er 'anmeldt' til bestyrelsen, skal dette gøres til Anne Lise Trans, Thorvaldsens Have 8.

Der blev spurgt til om man selv skal indkøbe maling, såfremt man ønsker at male sit hegn. Tine oplyste, at foreningens indkøber maling, men at den enkelte andelshaver selv skal sørge for at male.

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

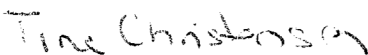
Slagelse d. 12. marts 2012.

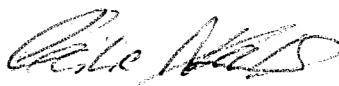
Som dirigent



Kurt Jakobsen

Bestyrelsen:


Tine Christensen


Cecilie Nielsen


Anne Lise Trans


Charlotte Rand Hansen


Jacob Kullmann Christensen

Bestyrelsens beretning 2012

Bestyrelsen har i året været sammensat således:

- Birthe Pathuel, nr. 7 Kontaktperson til andelshavere
- 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

- Johnny Larsen, nr. 15 Suppleant
- Camilla Degn, nr. 23 Suppleant

Møder i årets løb

Bestyrelsen har holdt 4 bestyrelsesmøder og en hyggelig julefrokost.

Salg af boliger

I årets løb har vi budt velkommen til Rikke i nr. 37.

Venteliste

Der er pt. ingen på foreningens eksterne venteliste.

Renovering af ovenlysvinduer

I løbet af 2012 er Henrik Schjøtt Multiservice blevet færdig med renovering af udvendig isolering omkring velux vinduerne.

Indbrud

I efteråret 2012 havde vi desværre indbrud i nogle af skurerne, tyvene var der to weekender i træk, nogle andelshavere fik ved de lejligheder desværre stjålet elektronik fra deres skure, vi har efterfølgende indkøbt nabohjælp skilte og sat op og opfordrer samtidig andelshaverne til at se efter deres nabos hus. Vi takker Ronni for reparation af hængelåse efter indbruddene.

Arbejdsdag

Andelsboligforeningen havde planlagt en fælles arbejdsdag i juni måned desværre regnede vores arbejdsdag væk, vi havde heldigvis ikke, så meget arbejde vi skulle have lavet, arbejdet er efterfølgende udført af vores gartner.

Tak til alle deltagerne der var mødt frem trods vejret!

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

Anne Lise, Birthe, Jacob, Charlotte og Tine

Forslag til Generalforsamling d. 12/3 - 2013. FORSLAG 5.1

Forslag til ændring i Bolijaftjften 3

Betaling til Gasfyrsservice/Eftersyn ændres således,
at husstande med nyt Gasfyr fritstilles p.j.a. garanti
på nyt fyr fra en anden installatør og monterer.

Gretta Benbaen

Thorvaldsens Have 18

1200 Slagelse

d. 3/3 - 2013.

TF. 60801724



- VAND
- SANITET
- BLIK
- VARME
- NATURGAS
- CERTIFIKATSVEJNING

Kim Klausen
Thorvaldsens Have 9
4200 Slagelse

Skælskør, den 4. februar 2013

Vedr. Thorvaldsens Have, Tilbud på gaseftersyn.

Hermed fremsendes tilbud på gasservice abonnement, på 30 stk. gasfyr på Thorvaldsens Have 4200 Slagelse.

Tilbuddet er som følger:

Abonnementstype med 2årigt hovedeftersyn uden fri udkald inden for normal arbejdstid, dog excl. evt. materialer

Pr. stk kr. 650,00 incl. moms

Evt. udskiftning af anoder i varmtvandsbeholdere, sker påregning.

Er der spørgsmål, er De meget velkommen til at kontakte os, på telefon 58 19 60 68.

Med venlig hilsen
OP VVS ApS


Ole Pedersen

LOVFORSLAG:

- JEG FORSTÅR AT VI MÅ MALE STAKITER, HEGN & LÅGER HVILDE SÅ PISSE PÅSSER TIL JØRES VINDUER, & DØRER

CECILIE NIELSEN

THORVALDSENS TAVE 31

FORSLAG 5.4

Forslag om ændring af beregningsmåde for husleje

Som vores husleje 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. 1.415,- 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, for at der er lys på vores veje, stier og p-pladser 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.

Vores husleje blev i 2012 budgetteret sådan her :

Boligafgift	
Prioritetsydelse	1.004.739

Fællesudgifter

Ejendomsskat (grundskyld, amt og kommune)	82.650	
Forsikring	22.000	
Renovation	106.000	
Administration	73.911	
Revision og regnskab	11.000	
El-gadebelysning	5.000	
Drift og forbrug, vej- og stibelysning	9.100	
Vand, udendørs hane	2.000	
Foreningsomkostninger	3.000	
Gebyrer, Nets	2.000	
Vedligeholdelse (gartner)	24.000	
Diverse	4.000	344.661

Gasservice	13.020
-------------------	---------------

Vedligeholdelsesfond	60.000
-----------------------------	---------------

1.422.420

	Antal m2 pr. bolig	Boligafgift pr. m2	Fællesudgift pr. m2	Gasservice pr. bolig	Vedlh. fond pr m2	I alt	Totalt pr. type bolig pr. mdr.
4 boliger á	57,3	2232,39	765,79	35	133,31	3.166,49	12.665,96
4 boliger á	62,1	2419,40	829,94	35	144,48	3.428,81	13.715,25
13 boliger á	68,5	2668,74	915,47	35	159,37	3.778,58	49.121,52
6 boliger á	76,0	2960,94	1.015,71	35	176,82	4.188,46	25.130,76
2 boliger á	76,5	2980,42	1.022,39	35	177,98	4.215,78	8.431,57
2 boliger á	86,0	3350,53	1.149,35	35	200,08	4.734,97	9.469,93
31 boliger á i alt	2.149,1					Pr. mdr. i alt	118.535,00

Pr. år i alt 1.422.420,00

Forslag om ændring af beregningsmåde for husleje - side 2 af 3

I det budget for 2013, som er fremsendt af Datea, er henlæggelser for 60.000 og gasservice for 13.020 (står som Andre Indtæger i note 2, side 3 af 5) fjernet i budgettet for 2013.

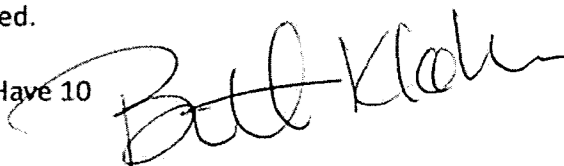
Hvis man bruger lige-for-lige princippet, vil vores nye husleje derfor komme til at se således ud:

Boligafgift (beregnes pr. m2)			
Prioritetsydelse			1.004.739
Fællesudgift 1 (beregnes pr. m2)			
Ejendomsskat (grundskyld, amt og kommune)	82.650		
Forsikring	22.000		
Vedligeholdelsesfond	0	104.650	
Fællesudgift 2 (beregnes pr. bolig)			
Renovation	106.000		
Administration	73.911		
Revision og regnskab	11.000		
El-gadebelysning	5.000		
Drift og forbrug, vej- og stibelysning	9.100		
Vand, udendørs hane	2.000		
Foreningsomkostninger	3.000		
Gebyrer, Nets	2.000		
Vedligeholdelse (gartner)	24.000		
Diverse	4.000		
Gasservice	0	240.011	344.661
			1.349.400

	Antal m2 pr. bolig	Boligafgift	Fællesudgift 1 (pr. m2)	Fællesudgift 2 (pr. bolig)	I alt	Ændring ift i dag	Totalt pr. type bolig pr. mdr.
4 boliger á	57,3	2232,39	232,52	645,19	3.110,10	-56,39	12.440,39
4 boliger á	62,1	2419,40	252,00	645,19	3.316,58	-112,23	13.266,33
13 boliger á	68,5	2668,74	277,97	645,19	3.591,90	-186,68	46.694,64
6 boliger á	76,0	2960,94	308,40	645,19	3.914,53	-273,93	23.487,16
2 boliger á	76,5	2980,42	310,43	645,19	3.936,04	-279,75	7.872,07
2 boliger á	86,0	3350,53	348,98	645,19	4.344,70	-390,26	8.689,41
							112.450,00
							Budget 2013 i alt
							1.349.400,00

Jeg håber på generalforsamlingens opbakning til at ændre beregningen af husleje til denne beregning, som jeg synes er mere retfærdig end den vi har i dag. Jeg vil foreslå at den nye husleje kommer til at træde i kraft pr. 1. maj 2013, 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



Ekstra bilag til ændring af beregningsmåde for husleje - side 3 af 3

Husleje inkl. hensættelser og gasservice

Jeg kan ikke helt gennemskue hvorfor gasservice og henlæggelser er taget ud af budgettet for 2013, udover at der bl.a. på administrationsgebyret er sparet temmelig mange penge.

Skulle det dog være en fejl at henlæggelser og gasservice er udgået af regnskabet, vil den nye husleje efter lige-for-lige princippet komme til at se således ud:

Boligafgift (beregnes pr. m2)

Prioritetsydelse **1.004.739**

Fællesudgift 1 (beregnes pr. m2)

Ejendomsskat (grundskyld, amt og kommune) 82.650
 Forsikring 22.000
 Vedligeholdelsesfond 60.000 **164.650**

Fællesudgift 2 (beregnes pr. bolig)

Renovation 106.000
 Administration 73.911
 Revision og regnskab 11.000
 El-gadebelysning 5.000
 Drift og forbrug, vej- og stibelysning 9.100
 Vand, udendørs hane 2.000
 Foreningsomkostninger 3.000
 Gebyrer, Nets 2.000
 Vedligeholdelse (gartner) 24.000
 Diverse 4.000
 Gasservice 13.020 **253.031**

1.422.420

	Antal m2 pr. bolig	Boligafgift	Fællesudgift 1 (pr. m2)	Fællesudgift 2 (pr. bolig)	I alt	Ændring ift i dag	Totalt pr. type bolig pr. mdr.
4 boliger á	57,3	2232,39	365,83	680,19	3.278,41	111,92	13.113,64
4 boliger á	62,1	2419,40	396,47	680,19	3.496,06	67,25	13.984,25
13 boliger á	68,5	2668,74	437,34	680,19	3.786,26	7,69	49.221,43
6 boliger á	76,0	2960,94	485,22	680,19	4.126,35	-62,11	24.758,07
2 boliger á	76,5	2980,42	488,41	680,19	4.149,02	-66,77	8.298,03
2 boliger á	86,0	3350,53	549,06	680,19	4.579,79	-155,18	9.159,57
						Pr. mdr. i alt	118.535,00
						Pr. år i alt	1.422.420,00