

Til andelshaverne
i Thorsvej Andelsboligforening

Slagelse den 9. marts 2025

Indkaldelse til generalforsamling 2025

Der indkaldes hermed til ordinær generalforsamling

tirsdag den 25. marts 2025 kl. 17.00
i Spar Nords mødelokale, Mariendals Allé 29, 4200 Slagelse

Generalforsamlingen starter kl. 17.00. Vi starter med lidt forplejning i form af sandwich, øl og vand. Selve generalforsamlingen starter kl. 17.30.

Eventuelle forslag bedes fremsendt til foreningens mailadresse thorsvej.slagelse@gmail.com **senest den 17. marts 2025**. Husk at beskrive eventuelle økonomiske konsekvenser ved forslaget.

Tilmelding til generalforsamling skal ske **senest den 17. marts 2025** enten pr. mail til: thorsvej.slagelse@gmail.com eller på SMS til Else på 24 27 79 56. Husk at skrive husnummer og antal deltagere.

Hvis I ikke har mulighed for at møde, vil vi opfordre til, at I giver fuldmagt til en nabo. Vær opmærksom på, at hver andel kun kan medbringe fuldmagt fra en anden andel (2 stemmer). Se vejledning om fuldmagter [her](#).

Vi glæder os til at se rigtig mange andelshavere.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

Dagsorden til generalforsamling 25. marts 2025

1. Valg af dirigent og referent (bestyrelsen foreslår Anja Røngaard som dirigent og Susanne Laugesen som referent)
2. Bestyrelsens beretning
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten (vedhæftet)
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften (vedhæftet)
5. Valg af pengeinstitut, revisor og administrator
6. Forslag fra bestyrelsen:
 - 6a: Forslag om ændring af skema i husorden vedrørende ansvarsfordeling ved skader
 - 6b: Forslag om tilføjelse i husorden (forbud mod trampoliner)
 - 6c: Forslag om vedtægtsændring samt tilføjelse til husorden vedr. fælles arbejdsdage
 - 6d: Forslag om tilføjelse til husorden vedr. firmabiler på gæsteparkeringspladser

Forslag fra andelshavere:

 - 6e: Forslag om tilføjelse til husorden vedr. udvendige forandringer (lukning af mellemrum mellem hus og udhus i et-plans-huse)
7. Valg til bestyrelsen. På valg er:
 - Formand
 - 2 bestyrelsesmedlemmer
 - 2 suppleanter
8. Eventuelt

Forslag til generalforsamling 25. marts 2025

Forslag 6a

- om ændring af skema i husorden vedrørende ansvarsfordeling ved skader

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse for forslag:

På generalforsamlingen 2024 blev det vedtaget, at vi i vores husorden fik tilføjet et skema, som viser ansvarsfordelingen i forbindelse med skader.

På dette skema figurerer kun 2 muligheder for dækning af skader. Enten er det andelshaver fuldt ud eller også er det andelsforeningen fuldt ud.

Da vi tidligere har besluttet, at andelshaveren skal dække en bagatelgrænse på 2.500, bør det naturligvis fremgå af oversigten, således at det er tydeligt, hvilke skader der dækkes af foreningen, hvilke der skal dækkes af andelshaveren og hvilke der både dækkes af andelshaveren op til 2.500,- og resten af forsikringen/foreningen.

Forslagets budgetmæssige konsekvenser:

Ingen.

Vi stemmer om:

At det nuværende skema, som er indskrevet i vores husorden, erstattes med nedenstående skema.

Ansvarsfordeling ved skader

A = Dækkes fuldt ud af andelshaver

B = Dækkes af andelshaver op til selvrisiko på kr. 2.500

F = Dækkes af andelsforening

| Indvendige skader | | | | |
|---------------------------------------|---|---|---|--|
| Skade | A | B | F | Bemærkninger |
| Hoveddør inkl. greb | | | X | |
| Terrassedør inkl. greb og gummilister | | | X | |
| Vinduer | | | X | |
| Indvendige døre | X | | | |
| Vinduesglas punkteret | | | X | Gælder også glas i hoved- og terrassedøren |
| Vinduesglas ridset | X | | | Gælder også glas i hoved- og terrassedøren |
| Vinduesglas smadret | | X | | Gælder også glas i hoved- og terrassedøren |
| Toilet | | X | | |
| Håndvask | | X | | |

| | | | | |
|---------------------------------|----------|----------|----------|--|
| Armatyr | X | | | |
| Spejle | X | | | |
| Indvendige fliser | X | | | |
| Køkkenvask | X | | | |
| Hvidevarer | X | | | |
| Keramiske kogeplader | | X | | |
| Radiatorer | | | X | |
| Termostater | | | X | |
| Synlige rør | | X | | F.eks. rør bagved opvaske- eller vaskemaskine |
| Skjulte rør | | | X | F.eks. rør, der ligger under gulv eller i væg |
| Loftslem/stige | X | | | |
| Naturgasinstallation | | | X | |
| Faste elektriske installationer | | | X | Herved forstås målerskab og kabelføring i væg |
| Elektriske apparater | X | | | Herved forstås lamper, kontakter, apparater m.m. |
| Stophane i bryggers | X | | | |
| Udvendige skader | | | | |
| Skade | A | B | F | Bemærkninger |
| Træbeklædning på skur | | | X | Dog A hvis det skyldes manglende vedligehold |
| Udhæng | | | X | Dog A hvis det skyldes manglende vedligehold |
| Sternbrædder | | | X | |
| Tagsten | | | X | |
| Tagrender | | | X | Dog A hvis det skyldes manglende vedligehold |
| Kloak | | | X | Dog A hvis det skyldes manglende vedligehold |
| Hegn | X | | | |
| Hegnsstolper | X | | | |
| Havelåge | X | | | |
| Hæk | X | | | |

Forslag 6b

- om tilføjelse i husorden (forbud mod trampoliner)

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse for forslag:

I vores husorden står der, at alle andelshavere har pligt til at begrænse støj- og lugtgener. Derfor er der begrænsninger i forhold til brug af TV, radio og musikanlæg og også i forhold til støjende værktøj og maskiner.

Alt dette er vedtaget for, at vi skal kunne bo sammen uden at genere hinanden, og vi bor meget tæt sammen med små haver op mod hinanden.

Vi mener, at støj fra leg på trampoliner kan være meget generende, og vi mener derfor, at der bør være forbud mod opsætning af trampoliner i vores haver.

De andelshavere, der har opsat trampoliner før dette forslag er fremsat, skal fortsat have tilladelse til at have trampolinen indtil boligen fraflyttes.

Forslagets budgetmæssige konsekvenser:

Ingen.

Vi stemmer om:

At følgende indskrives i husorden's afsnit om "støj og røg":

"Det er ikke tilladt at opsætte trampoliner i haverne."

NB: Hvis dette forslag vedtages, skal andelshavere, der pt har trampolin i haven, meddele dette til bestyrelsen straks efter generalforsamlingen.

Forslag 6c

- om vedtægtsændring samt forslag om tilføjelse i husordenen vedrørende planlagte fælles arbejdsdage

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse for forslag:

Vi bor i en andelsforening med 38 boliger og et stort fællesområde. Det betyder, at der er mange praktiske opgaver, som skal løses. En del af opgaverne betaler vi for at få lavet. Det er VVS opgaver, større tømrerarbejder, vedligehold af udendørsarealer, elektrikeropgaver m.m.

Derudover har vi fra tid til anden en del mindre opgaver, som vi prøver at klare selv uden at tilkalde håndværkere. Det gør vi for, at vi alle sammen kan spare nogle omkostninger og på den måde undgå huslejeforhøjelser.

Det er vores opfattelse, at disse opgaver bør løses ved fælles hjælp. Nogle andelshavere vil gerne løse opgaven selv. Andre vil hellere betale sig fra det.

Vi foreslår derfor, at der fastsættes én årlig fælles arbejdsdag, hvor dem, der vil hjælpe til, kan deltage. Dem der ikke ønsker det eller ikke har mulighed på dagen, kan i stedet betale et engangsbeløb, som fastsættes i husordenen.

For at give alle andelshavere god mulighed for at planlægge/disponere denne dag, så foreslår at vi, at arbejdsdagen afholdes hvert år den første lørdag i september.

Hvis dette forslag vedtages, kræver det både en vedtægtsændring og en ændring i husordenen.

Forslagets budgetmæssige konsekvenser:

Der vil i forbindelse med arbejdsdagene blive indkøbt forplejning til de deltagende andelshavere. I alt ca. 2.000 kr.

Herudover vil der med vedtagelsen af dette forslag kunne spares en del penge på reparationer, vedligeholdelse mv.

Vi stemmer om:

At der indføres følgende under §8 i vores vedtægter:

***Stk. 5** Generalforsamlingen kan beslutte, at der ved udførelse af vedligeholdelses- eller forbedringsarbejder skal være mulighed for at gennemføre fællesarbejde. Ved beslutning om fællesarbejde skal generalforsamlingen vedtage et tillæg til boligafgiften som et engangsbeløb, der skal betales af de andelshavere, der ikke deltager i fællesarbejdet eller ikke yder en efter bestyrelsens skøn tilfredsstillende arbejdsindsats. Engangsbeløbet kan højst udgøre andelshaverens del af den besparelse, der kan opnås ved fællesarbejdet.*

***Stk. 6** Bestyrelsen indkalder skriftligt med mindst 4 ugers varsel til fællesarbejde. Indkaldelsen skal indeholde tid, sted, arbejdsopgaver samt frist for tilmelding. Bestyrelsen tilrettelægger arbejdet for de tilmeldte andelshavere."*

Og at følgende tekst indskrives i vores husorden:

”I Thorsvej Andelsboligforening forventes det, at andelshavere deltager i fællesskabet. Det betyder bl.a., at man deltager i en fælles arbejdsdag, jf. vedtægternes §8, stk. 5. Arbejdsdagen afholdes hvert år den første lørdag i september.

Bestyrelsen indkalder til arbejdsdagen med mindst 4 ugers varsel. Bestyrelsen planlægger og fordeler arbejdsopgaver på dagen.

Alle andele skal stille med mindst én person til den årlige arbejdsdag. Hvis man ikke ønsker eller ikke har mulighed for at deltage på dagen, opkræves i stedet et engangsbeløb på **kr. 400,-** via boligafgiften.”

Forslag 6d

- om tilføjelse til husorden vedr. firmabiler på gæsteparkeringspladser

Forslagsstiller: Bestyrelsen

Begrundelse for forslag:

Vi har pt. 7 gæsteparkeringspladser og de er meget ofte optaget af andelshavere, der har to biler og andelshaveres firmabiler. Det betyder, at der ofte ikke er ledige pladser til andelshaveres gæster.

Vi mener ikke, at det er rimeligt, at andelshavere tager firmabiler med hjem, så de optager gæsteparkeringspladser i det tidsrum, hvor der er behov for gæsteparkering (aftener og weekender).

Vi vil derfor foreslå, at gæsteparkeringspladser ikke kan anvendes til andelshaveres firmabiler.

Forslagets budgetmæssige konsekvenser:

Ingen.

Vi stemmer om:

At følgende afsnit indføres i husorden vedrørende Parkering.

Andelshaveres firmabiler

Andelshaveres firmabiler må ikke parkere på gæsteparkeringspladser.

Forslag 6e

- om tilføjelse til husorden vedr. udvendige forandringer (lukning af mellemrum mellem hus og udhus i et-plans-huse)

Forslagsstiller: Erling Andersen, nr. 50

Forslag:

Jeg foreslår, at der i vores husorden vedrørende udvendige forandringer tilføjes:

I etplanshusene kan der gives tilladelse til at lukke mellemrummet mellem hus og udhus med en glasdør og et overparti (se tegning).

Døren skal udføres med sideparti, som Rationel eller lignende i farven hvid (ral 9010).

Overpartiet skal udføres som fast karm med glas

For at sikre et ensartet udtryk af vores boliger vil der kun kunne gives tilladelse, hvis arbejdet udføres efter samme tegning.

Vedligehold og eventuel udbedring af skader på denne bygningsdel påhviler alene andelshaveren.

